

C.M.S.
AUDITORS ASSOCIATS, S.L.

AUDITORIA FINANCERA DE L'EXERCICI
2018 DE:

INSTITUT BALEAR DE L'HABITATGE

INFORME D'AUDITORIA FINANCERA INDEPENDENT DELS COMPTES ANUALS DE L'INSTITUT BALEAR DE L'HABITATGE CORRESPONENTS A L'EXERCICI 2018

A l'Òrgan de govern de l'Institut Balear de l'Habitatge i a la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques del Govern de les Illes Balears.

Opinió amb excepcions

Hem fet una auditoria financera dels comptes anuals de l'Institut Balear de l'Habitatge (l'Entitat), que comprenen el balanç al 31 de desembre de 2018, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net, l'estat de fluxos d'efectiu i la liquidació del pressupost corresponents a l'exercici anual acabat en aquesta data, com també la memòria dels comptes anuals que inclou un resum de les polítiques comptables significatives.

En la nostra opinió, excepte pels possibles efectes i pels efectes de les qüestions descrites en la secció Fonament de l'opinió amb excepcions del nostre informe, els comptes anuals adjunts expressen, en tots els aspectes materials, la imatge fidel de la situació financera de l'Entitat a 31 de desembre de 2018, com també dels resultats de les seves operacions i de la liquidació del pressupost corresponents a l'exercici anual acabat en aquesta data, i de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació que és el Reial Decret 1514/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el Pla general de comptabilitat.

Fonament de l'opinió amb excepcions

En el desenvolupament del nostre treball s'han posat de manifest els següents fets o circumstàncies que afecten l'opinió de l'informe:

Limitacions a l'abast

L'epígraf «III. Inversions immobiliàries» de l'actiu no corrent del balanç adjunt presenta un saldo de 120.649.470,49 euros (119.705.022,59 euros al tancament de l'exercici anterior) que correspon, d'acord amb la nota «6. Inversions immobiliàries» de la memòria adjunta, als edificis d'habitatges promoguts en règim de lloguer, i altres habitatges, locals i garatges destinats a l'arrendament, i indica que en l'exercici 2018 no hi hagut variacions a la valoració de les inversions immobiliàries mantenint el deteriorament, per import de 7.369.025,62 euros, registrat l'any 2013 contra reserves del patrimoni net del balanç. D'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'Entitat, almenys en el tancament de l'exercici, l'entitat ha d'avaluar si hi ha indicis que algun immobilitzat material, unitat generadora d'efectiu o inversió immobiliària puguin estar deteriorats, cas en què n'ha d'estimar els imports recuperables efectuant les correccions valoratives que escaiguin. Al tancament de l'exercici 2018, l'Entitat no



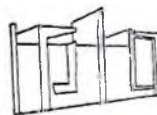
Audidores

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ha realitzat cap test de deteriorament i, per tant, es desconeix si el valor net comptable de les inversions immobiliàries que presenta el balanç adjunt resulta similar al seu valor raonable al tancament de l'exercici. En conseqüència, no ens ha estat possible determinar si el valor net comptable pel qual figuren les inversions immobiliàries a l'actiu no corrent del balanç adjunt és un valor raonable o si, en cas contrari, pertocaria incrementar o revertir la correcció valorativa per deteriorament registrada a l'exercici 2013, per import de 7.369.025,62 euros, i el corresponent efecte sobre el compte de pèrdues i guanys adjunt.

L'epígraf «III. Inversions immobiliàries» de l'actiu no corrent del balanç adjunt presenta un saldo de 120.649.470,49 euros (119.705.022,59 euros al tancament de l'exercici anterior) i l'epígraf «II. Existències» de l'actiu corrent del balanç presenta un saldo de 23.809.925,47 euros (19.903.067,80 euros al tancament de l'exercici anterior). D'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'Entitat, aquests elements s'han de valorar pel preu d'adquisició o cost de producció que ha d'estar format, a més de l'import facturat pel venedor, per totes les despeses addicionals i directament relacionades que es produeixin fins a la seva posada en condicions de funcionament; entre altres conceptes, els honoraris facultatius de projecte i direcció d'obra. També s'hi ha d'afegir la part que raonablement correspongui dels costos indirectament imputables als elements de què es tracti en la mesura que els costos corresponguin al període de fabricació o construcció i siguin necessaris per a la posada de l'actiu en condicions operatives. A més, els costos de renovació, ampliació o millora dels béns de l'immobilitzat material s'han d'incorporar a l'actiu com a valor més alt del bé en la mesura que suposin un augment de la seva capacitat, productivitat o allargament de la seva vida útil. No consta que l'Entitat hagi tingut en compte si la totalitat o part de les renovacions, ampliacions o millores, serveis de professionals, despeses de personal, etc. s'haurien d'haver registrat com a major cost de les inversions immobiliàries o de les existències. En conseqüència, no ens ha estat possible determinar l'import pels conceptes esmentats en que s'hauria d'incrementar el valor de les inversions immobiliàries i de les existències que figuren a l'actiu del balanç adjunt ni el seu efecte sobre el patrimoni net del balanç adjunt i sobre el compte de pèrdues i guanys adjunt.

L'epígraf «II. Existències» de l'actiu corrent del balanç presenta un saldo de 23.809.925,47 euros (19.903.067,80 euros al tancament de l'exercici anterior) que correspon, d'acord amb la nota «4. Normes de registre i valoració», a terrenys, promocions en curs i immobles acabats. D'acord amb la nota «13. Provisions i contingències» de la memòria adjunta, conseqüència de la valoració realitzada es varen registrar amb efectes de l'exercici de 2013, minusvàlues per import de 23.954.146,74 euros, aquest exercici s'ha revertit deteriorament de les existències per import de 7.584.819,91 euros, contra reserves del patrimoni net del balanç adjunt, degut al recàlcul de les depreciacions i a la classificació en lloguer de promocions anteriorment en règim de venda i la conseqüent desaparició de les seves pèrdues. L'Entitat no ha aportat documentació suport que suposi una evidència suficient i adequada per justificar la reversió de l'esmentada provisió per deteriorament d'existències ni hem pogut aplicar procediments per verificar la seva raonabilitat. En conseqüència, no ens ha estat possible determinar si el valor net pel qual figuren les existències a l'actiu corrent del balanç adjunt és un valor raonable o si, en cas contrari, pertocaria incrementar o revertir la correcció valorativa per deteriorament al tancament de l'exercici, per import de 16.369.326,83 euros, i el corresponent efecte sobre el compte de pèrdues i guanys adjunt o, en el seu cas, sobre el patrimoni net del balanç adjunt.



Audidores

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

L'epígraf «A-3) Subvencions, donacions i llegats rebuts» del patrimoni net del balanç adjunt presenta un saldo de 51.272.326,62 euros (40.636.534,67 euros al tancament de l'exercici anterior) que, d'acord amb la nota «17. Subvencions, donacions i llegats» de la memòria adjunta, correspon principalment a subvencions a promotors de promocions d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, la seva imputació al compte de pèrdues i guanys es fa anualment durant 50 exercicis. D'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'Entitat, aquest epígraf ha de mostrar l'import de les subvencions, donacions i llegats rebuts per a finançar elements de l'actiu que encara no s'han aplicat al resultat de l'exercici. Aquestes subvencions, donacions i llegats rebuts s'han d'imputar com a ingressos de l'exercici en proporció a la dotació a l'amortització dels elements d'immobilitzat finançats o, si s'escau, i especialment pel cas de les existències, quan se'n produeixi l'alienació, correcció valorativa per deteriorament o baixa en balanç. Tots els elements materials de l'actiu no corrent i les existències han estat finançats amb subvencions de capital de la CAIB, per donacions o per préstecs hipotecaris que suposen un finançament específic, els quals a la vegada l'Entitat ha rebut transferències de la CAIB per a la seva amortització, cas en què la imputació també s'ha de realitzar en funció de l'element finançat. Per últim, les subvencions de capital que al tancament de l'exercici no han estat destinades a la seva finalitat s'han de classificar com a deutes transformables en subvencions. Tot i que l'Entitat ha aportat un detall extracomptable de la composició de l'epígraf esmentat, aquest no resulta evidència suficient i adequada per a verificar la seva raonabilitat i la correcta aplicació de les normes de registre i valoració que estableix el marc normatiu esmentat. En conseqüència, no hem pogut obtenir evidència suficient i adequada que ens permeti assegurar, raonablement, que tots els saldos de les donacions i les subvencions de capital estan correctament classificats l'epígraf «A-3) Subvencions, donacions i llegats rebuts» del patrimoni net del balanç adjunt o, en el seu cas, l'import que hauria de figurar com a deutes transformables en subvencions dins el passiu del balanç ni, en el seu cas, l'efecte sobre els epígrafs «V. Resultats d'exercicis anteriors» i «VII. Resultat de l'exercici» del patrimoni net del balanç i sobre el compte de pèrdues i guanys adjunt.

L'epígraf «II. Deutes a llarg termini» del passiu no corrent del balanç adjunt i l'epígraf «III. Deutes a curt termini» del passiu corrent del balanç, que presenten un saldo de 147.559.195,92 euros i 20.628.994,08 euros, respectivament (a l'exercici anterior 151.531.001,24 euros i 19.902.863,62 euros, respectivament), inclouen deutes amb entitats financeres per préstecs per import total de 70.503.371,31 euros (83.302.149,37 euros a l'exercici anterior) dels quals l'Entitat en ambdós exercicis té classificat a curt termini un import de 12.235.117,00 euros; i deutes per préstecs de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (CAIB), per import 18.248.074,93 euros (17.367.807,98 euros a l'exercici anterior), íntegrament classificat al passiu no corrent del balanç adjunt. De les respostes rebudes de les entitats financeres al procediment d'auditoria de confirmació de saldos, el capital pendent de devolució és per un import de 2.073.087,21 euros inferior al que figura en el passiu del balanç adjunt. L'Entitat no ha aportat documentació suport que suposi una evidència suficient i adequada per justificar l'import pendent d'aquests préstecs ni aquell que tindrà venciment durant l'exercici 2019 i que, per tant, hauria de figurar al passiu corrent del balanç adjunt, ni hem pogut aplicar procediments per verificar la seva raonabilitat. En conseqüència, no hem pogut obtenir evidència suficient i adequada que ens permeti assegurar, raonablement, que tots els saldos vinculats als préstecs estan correctament valorats i classificats als epígrafs «II. Deutes a llarg termini» i «III. Deutes a curt termini» del passiu del balanç adjunt i, en el seu cas, l'efecte sobre els epígrafs «V. Resultats

Audidores

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

d'exercicis anteriors» i «VII. Resultat de l'exercici» del patrimoni net del balanç i sobre el compte de pèrdues i guanys adjunt.

Excepcions

L'epígraf «III. Deutors comercials i altres comptes a cobrar» de l'actiu corrent del balanç adjunt, que presenta un saldo per import de 11.251.718,05 euros (8.436.243,56 euros al tancament de l'exercici anterior), inclou classificats 27 comptes de deutors que, d'acord amb els registres comptables de l'Entitat, presenten saldo creditor, per import de 900.785,66 euros (933.171,15 euros), entre els quals hi ha un import de 882.161,76 euros registrat com a «bestretes subvencions ajudes lloguer» que no presenta moviment durant l'exercici 2018. Aquests comptes amb saldo creditor han estat classificats a l'epígraf esmentat compensant el saldo deutor de la resta de comptes i l'Entitat no ha aportat cap explicació del motiu pel qual presenten saldo contrari a la seva naturalesa. A més, l'epígraf «V. Creditors comercials i altres comptes a pagar» del passiu corrent del balanç adjunt, que presenta un saldo per import de 1.796.640,85 euros (1.683.256,99 euros al tancament de l'exercici anterior), inclou classificats 37 comptes de creditors que, d'acord amb els registres comptables de l'Entitat, presenten saldo deutor, per import de 285.338,81 euros (307.533,04 euros al tancament de l'exercici anterior), la majoria d'aquests no presenten moviment durant l'exercici 2018. Aquests comptes amb saldo deutor han estat classificats a l'epígraf esmentat compensant el saldo creditor de la resta de comptes i l'Entitat no ha aportat cap explicació del motiu pel qual presenten saldo contrari a la seva naturalesa. D'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'Entitat, no es poden compensar les partides de l'actiu i del passiu o les de despeses i ingressos, i s'han de valorar separatament els elements integrants dels comptes anuals. En conseqüència, l'epígraf «III. Deutors comercials i altres comptes a cobrar» de l'actiu corrent del balanç adjunt està infravalorat en 1.186.124,47 euros (1.240.704,19 euros les xifres comparatives de l'exercici anterior) i l'epígraf «V. Creditors comercials i altres comptes a pagar» del passiu corrent del balanç està infravalorat en els mateixos imports.

L'epígraf «III. Deutors comercials i altres comptes a cobrar» de l'actiu corrent del balanç adjunt, que presenta un saldo per import de 11.251.718,05 euros (8.436.243,56 euros al tancament de l'exercici anterior), inclou uns saldos que corresponen a subvencions de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (CAIB) pendent de cobrar, per import de 11.354.210,52 euros (8.326.105,00 euros al tancament de l'exercici anterior). Atès el concepte i la vinculació entre ambdues entitats aquests saldos haurien d'estar classificats a l'epígraf «IV. Inversions en entitats del grup i associades a curt termini» de l'actiu corrent del balanç adjunt. En conseqüència, l'epígraf «III. Deutors comercials i altres comptes a cobrar» de l'actiu corrent del balanç adjunt està sobrevalorat en 11.354.210,52 euros (8.326.105,00 euros les xifres comparatives de l'exercici anterior) i l'epígraf «IV. Inversions en entitats del grup i associades a curt termini» de l'actiu corrent del balanç està infravalorat en els mateixos imports.

L'estat de canvis en el patrimoni net adjunt, d'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'Entitat, inclou incorrectament classificades determinades magnituds. En conseqüència, per tal que aquest estat sigui coherent amb els altres estats dels comptes anuals i sense tenir en compte les limitacions i excepcions anteriors, en el quadre «A) Estat d'ingressos i despeses reconeguts», a l'apartat «B) Ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net» l'epígraf «III. Subvencions, donacions i llegats rebuts» està infravalorat en un import de



Auditores

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

11.968.942,17 euros; a l'apartat «C) Transferències al compte de pèrdues i guanys» l'epígraf «X. Subvencions, donacions i llegats rebuts» de l'apartat «C) Transferències al compte de pèrdues i guanys» està sobrevalorat en un import de 11.968.942,17 euros. En el quadre «B) Estat total de canvis en el patrimoni net», l'epígraf «II. Ajustos per errors 2017 i anteriors» està infravalorat en un import de 7.584.819,91 euros en la columna «Reserves»; l'epígraf «II. Operacions amb socis o propietaris» està infravalorat en un import de 1.330.262,26 euros en la columna «Resultats d'exercicis anteriors» i sobrevalorat en el mateix import en la columna «Resultat de l'exercici»; i l'epígraf «III. Altres variacions del patrimoni net» està sobrevalorat en un import de 7.584.819,91 euros en la columna «Reserves», sobrevalorat en un import de 1.330.262,26 euros en la columna «Resultats d'exercicis anteriors» i infravalorat en el mateix import en la columna «Resultat de l'exercici».

La nota «19. Fets posteriors al tancament» de la memòria adjunta no inclou informació sobre l'Acord del Consell d'Administració de l'Entitat, de 5 de febrer de 2019, pel qual s'aprova la modificació de les condicions del contracte privat de compravenda de 18 habitatges, 18 aparcaments i 18 trasters del bloc 4, escales núm. 1 i 2, de la promoció situada als carrers Eivissa, Mistral i Avinguda Leonor Servera de Cala Ratjada, a Capdepera, signat en data 14 de maig de 2010 entre l'Entitat i Explotacions Turístiques de les Illes, S.L. S'acorda «reduir i fitxar el preu total de la compravenda en la quantitat de 2.078.086,50 euros (IVA exclòs), de la qual resulta pendent de pagament la suma de 1.828.000,00 euros (IVA exclòs) que es farà efectiva en la seva totalitat en un sol acte a la signatura de l'escriptura pública», i «autoritzar la directora gerent per a la signatura de l'escriptura pública de compravenda derivada de l'execució d'aquest acord». Vinculat a aquesta operació figura un saldo creditor per import de 2.644.664,74 euros classificat a l'epígraf «III. Deutes a llarg termini» del passiu no corrent del balanç adjunt.

Segons la documentació aportada pel Departament Jurídic de l'entitat auditada, aquesta presenta 10 procediments judicials pendents de resolució, amb una valoració màxima de 608.024,24 euros. Per cap dels procediments informats no consta dotada una provisió per a responsabilitats en el balanç adjunt, així com tampoc es fa cap comentari a la memòria ni es fa una valoració estimada raonable sobre la informació on s'assenyalin els riscos màxims i mínims, i els motius pels quals hi ha els procediments. Per tant, la informació que recull la memòria no inclou una valoració econòmica dels potencials efectes negatius que es poden presentar per l'Entitat, pel cas que resultin estimades, en tot o en part, les reclamacions presentades; tampoc no s'han pogut aplicar procediments alternatius que permetin realitzar una estimació raonable d'aquest efectes en quant a l'impacte en els comptes anuals relatius a l'exercici 2018.

La memòria adjunta no inclou una nota independent anomenada «Informació sobre els ajornaments de pagament a proveïdors. Disposició addicional tercera. «Deure d'informació» de la Llei 15/2010, de 5 de juliol», d'acord amb el contingut establert a la Resolució de 29 de gener de 2016, de l'Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes, sobre la informació a incorporar en la memòria dels comptes anuals en relació amb el període mitjà de pagament a proveïdors en operacions comercials.



Auditores

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

L'Entitat, d'acord amb l'article 6 dels seus Estatuts aprovats per Decret 17 /2015, de 10 d'abril, té el caràcter de mitjà propi i servei tècnic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i de la resta d'organismes de dret públic o de dret privat integrats en el sector públic instrumental de la Comunitat Autònoma que s'hagin de considerar poders adjudicadors d'acord amb el Reial decret legislatiu 3/2011. La memòria adjunta no inclou la informació que estableix l'art. 32.2.b. de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP), respecte al compliment del requisit de que més del 80 per cent de les activitats de l'Entitat es portin a terme en l'exercici de les comeses que li han confiat el poder adjudicador que fa l'encàrrec i que el controla o altres persones jurídiques controlades de la mateixa manera per l'entitat que fa l'encàrrec. La LCSP estableix que el compliment efectiu d'aquest requisit ha de quedar reflectit en la memòria integrant dels comptes anuals de l'ens destinatari de l'encàrrec i, en conseqüència, ha de ser objecte de verificació per l'auditor de comptes en la realització de l'auditoria dels comptes anuals esmentats de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes.

Hem fet l'auditoria sobre la base de l'encàrrec rebut per part de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques del Govern de les Illes Balears. L'actuació esmentada s'ha dut d'acord amb les Normes d'Auditoria del Sector Públic de la Intervenció General de l'Estat de 14 de febrer de 1997, i d'acord també amb l'article 121.2 de la Llei 14/2014, de 29 de desembre, de finances de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i el Plec de prescripcions tècniques per a la realització d'auditories de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques de les Illes Balears pel que fa a la preparació d'aquest informe. Les nostres responsabilitats d'acord amb aquestes normes es descriuen més endavant en la secció Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals del nostre informe.

Som independents de l'Entitat de conformitat amb els requeriments d'ètica aplicables a la nostra auditoria dels comptes anuals i hem complert les altres responsabilitats d'ètica de conformitat amb aquests requeriments.

Considerem que l'evidència d'auditoria que hem obtingut proporciona una base suficient i adequada per a la nostra opinió amb excepcions.

Paràgrafs d'èmfasi

Cridem l'atenció sobre la nota «9. Instruments financers» de la memòria adjunta, en l'apartat «e. Fons propis» es mostra que, al tancament de l'exercici 2018, els fons propis són negatius per import de -52.694.336,05 euros (-55.638.153,20 euros al tancament de l'exercici anterior), i que el resultat de l'exercici és també negatiu per import de -4.641.002,76 euros (-1.330.262,26 euros a l'exercici anterior). També cridem l'atenció sobre la nota «20. Operacions amb parts vinculades» de la memòria adjunta, en la qual s'indica que l'Entitat ha rebut subvencions de capital de la CAIB per import de 11.172.152,42 euros, per fer front a l'amortització de préstecs; que ha rebut subvencions corrents per import de 241.339,21 euros, pel pagament dels interessos que meriten els préstecs; i que la CAIB ha atorgat un préstec reintegrable per import de



Audidores

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

6.236.561,75 euros, per fer front a les amortitzacions dels préstecs rebuts de les entitats financeres. Per últim, cridem l'atenció sobre la liquidació del pressupost adjunta, que mostra que els ingressos per transferències corrents i de capital rebudes durant l'exercici 2018 representen el 68,2% dels ingressos no financers meritats (13.449.783,65 euros sobre 19.725.172,10 euros). Aquests fets són evidència que l'Entitat depèn de les aportacions que realitza la CAIB per poder continuar amb la seva activitat. La nostra opinió no ha estat modificada en relació amb aquesta qüestió.

Cridem l'atenció sobre la nota «6. Inversions immobiliàries» de la memòria adjunta, en la que s'indica que en l'exercici del 2018 no hi hagut variacions a la valoració de les inversions immobiliàries mantenint el mateix resultat de l'exercici anterior: plusvàlues per import de 68.774.175,63 euros (no registrades), minuscàlues per import de 7.369.025,62 euros, reclassificat en el exercici de 2013 per deteriorament d'inversions immobiliàries amb càrrec a reserves. També cridem l'atenció sobre la nota «10. Existències» de la memòria adjunta, en la que s'indica que a l'exercici 2014 es va realitzar una valoració de les existències amb el resultat següent: plusvàlues per import de 6.517.297,28 euros (no registrades), minuscàlues per import de 23.954.146,14 euros pel concepte de deteriorament. No hi ha hagut modificacions en els exercicis 2015, 2016 i 2017. Però aquest exercici s'ha revertit deteriorament per un import de 7.584.819,91 euros per recàlcul de les depreciacions i desaparició de les pèrdues de promocions anteriorment qualificades en venda i ara passades a règim d'arrendament. La nostra opinió no ha estat modificada en relació amb aquesta qüestió.

Cridem l'atenció sobre la nota «9. Instruments financers» de la memòria adjunta, en l'apartat «a. Crèdits atorgats a llarg i curt termini» sobre els actius financers s'indica que l'import de crèdits atorgats a llarg termini per import de 1.018.475,33 euros, dels quals 328.999,15 euros es correspon a la valoració dels solars pendents de rebre de l'operació de permuta de solars amb l'Ajuntament de Palma, i l'import de 689.476,18 euros a l'Ajuntament de Ferreries per la construcció d'una escola infantil. A més, cridem l'atenció sobre la nota «16. Transaccions amb pagaments basats en instruments de patrimoni» de la memòria adjunta, en la qual s'indica que en l'actiu del balanç pel concepte de crèdits a terces està registrada, entre altra, la quantitat de 328.999,15 euros que corresponen a la valoració dels solars pendents de rebre de la permuta realitzada amb l'Ajuntament de Palma, protocol·litzada mitjançant escriptura de conveni urbanístic i cessió de béns per la que l'Institut cedeix a l'Ajuntament 14 solars al Polígon de Llevant amb un aprofitament urbanístic de 49.805 m² d'ús residencial plurifamiliar i 26.526 m² d'ús terciari, a canvi l'Ajuntament cedeix a l'IBAVI 7 solars de 11.069,95 m² d'aprofitament d'ús residencial plurifamiliar i es compromet a cedir a l'IBAVI 38.735,05 m² d'ús residencial plurifamiliar i 26.525 m² d'ús terciari. A data 18 de gener de 2013, la Comissió de Seguiment del Conveni de Col·laboració de la Façana Marítima subscrit entre l'Ajuntament de Palma i aquest Institut ha acordat l'endossament d'aquesta posició deutora i monetaritzada a la CAIB a fi de compensar el deute que per la Llei de Capitalitat manté la CAIB en favor del esmentat Ajuntament. En data 16 d'abril de 2014 es va formalitzar un conveni de col·laboració entre les Conselleries d'Administracions Públiques, d'Hisenda i Pressuposts i de Turisme i Esports, l'IBAVI i l'Ajuntament de Palma per valorar i establir els instruments de compensació dels costs de la capitalitat de Palma de Mallorca derivats de l'article 142 a de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat de Palma de Mallorca, corresponents als anys 2011, 2012 i 2013. Mitjançant aquest conveni, 22.340.341,24 euros minoren el deute de 31.388.005,85 euros que l'Ajuntament de Palma de Mallorca té amb l'IBAVI derivat del Conveni de col·laboració



Auditores

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

subscrit entre amb dues parts el 7 de març de 2005, relatiu a l'execució de Sector Llevant-Façana Marítima de Palma, i quedant pendent, per tant, una obligació de l'Ajuntament de Palma a favor de l'IBAVI per import de 1.229.161,87 euros, no obstant el dia 1 de juny de 2011 la Junta de Govern del l'Ajuntament de Palma acorda cedir a l'IBAVI un solar valorat en 1.085.625,91 euros, sobre el referit acord l'IBAVI va presentar recurs potestatiu de reposició pendent de resolució. La nostra opinió no ha estat modificada en relació amb aquesta qüestió.

Cridem l'atenció sobre la nota «9. Instruments financers» de la memòria adjunta, en l'apartat «c. Deutors comercials i altres deutes a cobrar» sobre els actius financers s'indica que dels rebuts facturats de lloguer pendent de cobrament, a 31 de desembre de 2018, per la quantitat de 6.447.172,32 euros, s'ha dotat una provisió per deteriorament dels crèdits per un import de 6.041.501,59 euros, que correspon al 100% dels rebuts més d'un any d'antiguitat i al 50% de menys d'un any d'antiguitat, durant l'exercici de 2019 es preveu el cobrament de l'ordre del 10% dels rebuts pendents i l'11% es donaran de baixa, segons els indicadors dels exercicis anteriors. La nostra opinió no ha estat modificada en relació amb aquesta qüestió.

Cridem l'atenció sobre la nota «9. Instruments financers» de la memòria adjunta, en l'apartat «c. Altres passius financers a curt i llarg termini» sobre els passius financers es mostra que l'import de les fiances rebudes al tancament de l'exercici és de 92.027.631,05 euros (83.183.075,11 euros al tancament de l'exercici anterior) i s'indica que d'acord amb l'article 8 del Decret 22/1989, de 22 de febrer, sobre creació i regulació del paper fiança, modificat pel Decret 42/2015, de 22 de maig, el saldo de tresoreria de l'IBAVI mantindrà com a mínim el 20% de l'import de les fiances dipositades. A 31 de desembre de 2018 la tresoreria de l'IBAVI ascendeix a 30.188.028,88 euros i el 20% de les fiances a 18.405.526,24 euros. A més hi ha que afegir la quantitat de 2.659.708,65 euros que corresponen a les partides pendent d'aplicació, en concret a les fiances ingressades en els comptes bancaris de l'IBAVI de les quals no hem rebut la corresponent justificació. La nostra opinió no ha estat modificada en relació amb aquesta qüestió.

Altres qüestions

Tal com s'indica en la nota 2 de la memòria adjunta, d'acord amb la normativa que regeix l'actuació de l'Entitat, els comptes anuals adjunts, els han preparat l'òrgan de govern d'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'Entitat amb el propòsit de mostrar la imatge fidel. En conseqüència, els comptes anuals adjunts s'han preparat en virtut d'aquest marc normatiu d'informació financera i han estat auditats aplicant les Normes d'Auditoria del Sector Públic de la Intervenció General de l'Estat. Aquest informe en cap cas s'ha d'entendre com un informe d'auditoria en els termes prevists en la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya.

L'Entitat no ha aportat l'evidència documental adequada i suficient per verificar el compliment, durant l'exercici 2018, de la normativa sobre prevenció de riscos laborals i de la normativa sobre protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, que li és d'aplicació.

L'estat de liquidació del pressupost a 31 de desembre de 2018 adjunt, inclou la liquidació del pressupost de despeses que mostra que l'Entitat ha executat despeses corrents per damunt de l'import total de les previsions de despesa del pressupost d'explotació, per un import de



Auditores

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

25.273,00 euros. A més, l'Entitat ha executat despeses per variacions dels actius i els passius financers per damunt de l'import total de les previsions de variacions dels actius i els passius financers incloses en el pressupost de capital, per un import de 5.343.559,92 euros. Aquests fets suposen dos incompliments de l'article 40.3 de la Llei 14/2014, de 29 de desembre, de finances de la comunitat autònoma de les Illes Balears (LFCAIB), que estableix que tenen caràcter limitador, a l'efecte de requerir l'autorització prèvia del conseller competent en matèria d'hisenda i pressuposts a què fa referència l'article 63 de la Llei esmentada, l'import total de les previsions de despesa del pressupost d'explotació i l'import total de les previsions de variacions dels actius i els passius financers incloses en el pressupost de capital.

Una altra informació

No hi ha altra informació adjunta als comptes anuals de l'Institut Balear de l'Habitatge, que comprenen el balanç al 31 de desembre de 2018, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net, l'estat de fluxos d'efectiu i la liquidació del pressupost corresponents a l'exercici anual acabat en aquesta data, a més de la memòria corresponents a l'exercici anual acabat en aquesta data.

Si fos el cas, la nostra opinió sobre els comptes anuals no cobreix l'altra informació. La nostra responsabilitat sobre l'altra informació consisteix a avaluar i informar sobre la concordança de l'altra informació amb els comptes anuals a partir del coneixement de l'Entitat obtingut en la nostra auditoria i sense incloure informació diferent de l'obtinguda com a evidència durant la mateixa. Així mateix, la nostra responsabilitat pel que fa a l'altra informació consisteix a avaluar i informar de si el seu contingut i presentació són conformes a la normativa que resulta d'aplicació. Si basant-nos en el treball que hem realitzat, concloem que existeixen incorreccions materials, estariem obligats a informar d'això.

No tenim res que informar referent a això.

Responsabilitats de la direcció i dels responsables del govern de l'Entitat en relació amb els comptes anuals

L'òrgan de govern de l'Entitat és responsable de la preparació i la formulació dels comptes anuals de manera que expressin la imatge fidel de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'Entitat, que s'identifica a la nota 2 de la memòria adjunta, i, en particular, d'acord amb els principis i criteris comptables. Així mateix, és responsable del control intern que consideri necessari per permetre la preparació dels comptes anuals lliures d'incorrecció material, deguda a frau o error.

Els comptes anuals als quals es refereix aquest informe varen ser formulats per l'òrgan de govern de l'Entitat el 15 de març de 2019 i varen ser posats a la disposició de C.M.S. Auditores Associats, S.L. el 28 de març de 2019.



Auditores

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

En la preparació dels comptes anuals, l'òrgan de govern és responsable de la valoració de la capacitat de l'Entitat de continuar com a empresa en funcionament, revelant, segons correspongui, les qüestions relacionades amb l'empresa en funcionament i utilitzant el principi comptable d'entitat en funcionament excepte si l'òrgan de govern té intenció de liquidar l'Entitat o de cessar les seves operacions, o bé no existeixi una altra alternativa realista.

Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals

Els nostres objectius són obtenir una seguretat raonable que els comptes anuals en el seu conjunt estan lliures d'incorrecció material, deguda a frau o error, i emetre un informe d'auditoria que conté la nostra opinió.

Seguretat raonable és un grau alt de seguretat, però no garanteix que una auditoria duta a terme de conformitat amb les Normes d'Auditoria del Sector Públic de la Intervenció General de l'Estat sempre detecti una incorrecció material quan existeix. Les incorreccions es poden deure a frau o error i es consideren materials si, individualment o de forma agregada, es pot preveure raonablement que influeixin en les decisions econòmiques que els usuaris prenen basant-se en els comptes anuals.

Com a part d'una auditoria de conformitat amb les Normes d'Auditoria del Sector Públic de la Intervenció General de l'Estat, apliquem el nostre judici professional i mantenim una actitud d'escepticisme professional durant tota l'auditoria. També:

- Identifiquem i valorem els riscos d'incorrecció material en els comptes anuals, deguda a frau o error, dissenyem i apliquem procediments d'auditoria per respondre a aquests riscos i obtenim evidència d'auditoria suficient i adequada per proporcionar una base per a la nostra opinió. El risc de no detectar una incorrecció material deguda a frau és més elevat que en el cas d'una incorrecció material deguda a error, atès que el frau pot implicar col·lusió, falsificació, omissions deliberades, manifestacions intencionadament errònies, o l'elusió del control intern.
- Obtenim coneixement del control intern rellevant per a l'auditoria amb la finalitat de dissenyar procediments d'auditoria que siguin adequats en funció de les circumstàncies, i no amb la finalitat d'expressar una opinió sobre l'eficàcia del control intern de l'Entitat.
- Avaluem si les polítiques comptables aplicades són adequades i la raonabilitat de les estimacions comptables i la corresponent informació revelada per l'òrgan de govern.
- Concloem sobre si és adequada la utilització, que ha fet l'òrgan de govern, del principi comptable d'entitat en funcionament i, basant-nos en l'evidència d'auditoria obtinguda, concloem sobre si existeix o no una incertesa material relacionada amb fets o amb condicions que poden generar dubtes significatius sobre la capacitat de l'Entitat per continuar com a empresa en funcionament.



Si concloem que existeix una incertesa material, es requereix que cridem l'atenció en el nostre informe d'auditoria sobre la corresponent informació revelada en els comptes anuals o, si aquestes revelacions no són adequades, que expressem una opinió modificada. Les nostres conclusions es basen en l'evidència d'auditoria obtinguda fins avui del nostre informe d'auditoria. No obstant això, els fets o condicions futurs poden ser causa que la Societat deixi de ser una empresa en funcionament.

- Avaluem la presentació global, l'estructura i el contingut dels comptes anuals inclosa la informació revelada a la memòria, i si els comptes anuals representen les transaccions i fets subjacents d'una manera que aconsegueixen expressar la imatge fidel.

Ens comuniquem amb els responsables del govern de l'Entitat en relació amb, entre altres qüestions, l'abast i el moment de fer l'auditoria planificats i les troballes significatives de l'auditoria, com també qualsevol deficiència significativa del control intern que identifiquem en el transcurs de l'auditoria.

C.M.S. Auditors Associats, S.L.

Miquel Montserrat Adrover

Palma, a 25 de juliol de 2019

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

C.M.S. AUDITORS
ASSOCIATS, S.L.

2019 Núm. 13/19/00838
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas



CMS AUDITORS
ASSOCIATS, S.L.
R.O.A.C. nº S1036
PALMA DE MALLORCA

Audidores

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

COMPTES ANUALS EXERCICI 2018

BALANÇ A

31 DESEMBRE 2018

VISADO POR
C.M.S. AUDITORS ASSOCIATS



NÚM. COMPTE	ACTIU	EXERCICI 31/12/2018	EXERCICI 31/12/2017
	A) ACTIU NO CORRENT		
	I. INMOBILITZAT INTANGIBLE		
(215)-(281)	5. Aplicacions informàtiques	0.00	0.00
	II. INMOBILITZAT MATERIAL		
	1. Terrenys i construccions	282.668,43	292.037,27
(222-9)-(282)	2. Instal·lacions tècniques i altre imm. mater.	111.662,33	88.933,98
	III. INVERSIONS IMMOBILIÀRIES		
220	1. Terrenys	28.012.194,23	27.216.758,80
(221)-(282)	2. Construccions	92.421.709,69	92.488.263,79
-230	3. Inversions Immobiliàries en curs.	215.566,57	0.00
	IV. INVERSIONS EMPR. GRUP I ASSOC. LLP	0	0
	V. INVERSIONS FINANCERAS A LLP		
(252.3.4.7.8)-(293-8)	2. Crèdits a tercers	1.018.475,33	1.018.475,33
	VI. ACTIUS PER IMPOSTS DIFERITS	0.00	0.00
	Total A.....	122.062.276,58	121.104.469,17

NÚM. COMPTE	ACTIU	EXERCICI 31/12/2018	EXERCICI 31/12/2017
	B) ACTIU CORRENT		
	II. EXISTÈNCIES		
(33-4)-(39)?	3. Productes en curs	22.517.252,24	985.433,22
(35)-(39)	4. Productes acabats	1.292.673,23	18.917.634,58
	III. DEUTORS COMER. I ALTRES CTES COM.		
(430.1.5)-(436)- (490.3.4)	1. Clients vendes i prestació serveis.	772.970,97	915.462,12
	2. Clients, empr. grup i assoc	10.472.048,23	7.443.942,71
	3. Deutors variis	0,00	35.452,07
	4. Personal	0,00	926,11
	5. Actius per impost.	0,00	0,00
	6. Altres crèdits Administració Pública.	6.698,85	40.460,55
	7. Bestretes clients	0,00	0,00
	IV. INVERSIONS EMPR. GRUP I ASSOC. CP	0	0
	INVERSIONS FINANCERES A CURT		
	V. TERMINI		
(565-6)-(593-8)	2. Crèdits a empreses	50.150,12	52.683,43
	5. Altres actius financers	110.976,12	107.284,32
	VI. PERIODIFICACIONS A CP	0,00	0,00
	VII. EFECTIU I ALTRES LIQUIDS EQUIVAL.		
57	1. Tresoreria	30.190.397,52	26.544.110,52
	Total B.....	65.413.167,27	55.043.389,63
	TOTAL ACTIU (A+B).....	187.475.443,85	176.147.858,80

NÚM. COMPTE	PATRIMONI NET I PASSIU	EXERCICI 31/12/2018	EXERCICI 31/12/2017
	A) PATRIMONI NET		
	A-1) FONS PROPIS		
	I. CAPITAL		
10	1. Capital escripturat	35.283.781,93	35.283.781,93
	II. PRIMA D' EMISIÓ	0,00	0,00
	III. RESERVES		
	2. Reserves CAIB.	6.552.204,23	6.552.204,23
	3. Reserves canvis criteris comptables.	-13.858.014,80	-13.858.014,80
	4. Reserves correccions exercicis ant.	-20.111.515,21	-27.696.335,12
	IV. ACCIONS I PART. PATRIM. PROPIES	0,00	0,00
	V. RESULTATS D' EXERCICIS ANTERIORS		
120	1. Romanent	1.730.040,91	1.730.040,91
121	2. Resultats negatius exercicis anteriors.	-57.649.830,35	-56.319.568,09
	VI. ALTRES APORTACIONS DE SOCIS	0,00	0,00
129	VII. RESULTAT DE L' EXERCICI	-4.641.002,76	-1.330.262,26
	VIII. DIVIDEND A COMPTE	0,00	0,00
	IX. ALTRES INSTRUMENTS DE PATRIMONI NET	0,00	0,00
	A-2) AJUSTAMENTS PER CANVI DE VALOR		
	I. ACTIUS FINANCIERS DISPONIBLES VENDA	0,00	0,00
	II. OPERACIONS DE COBERTURA	0,00	0,00
135,176	III. ALTRES	0,00	0,00
130-1-3	A-3) SUBVENCIONS, DONACIONS I LEGATS	51.272.326,62	40.636.534,67
	Total A	-1.422.009,43	-15.001.618,53

NÚM. COMPTE	PATRIMONI NET I PASSIU	EXERCICI 31/12/2018	EXERCICI 31/12/2017
	B) PASSIU NO CORRENT		
	I. PROVISIONS A LLARG TERMINI		
	4. Altres provisions	664.547,50	664.547,50
	II. DEUTES A LLARG TERMINI		
170	2. Deutes amb entitats crèd.	58.268.254,31	71.067.032,37
	3. Altres deutes a llarg termini	2.997.478,99	2.968.246,55
180,5	5. Altres passius financers	86.293.462,62	77.495.722,32
	III. DEUTES AMB EMPRESES DEL GRUP LLT	18.248.074,93	17.367.807,98
	IV. PASSIUS PER IMPOST DIFERIT	0,00	0,00
	V. PERIODIFICACIONS A LLT	0,00	0,00
	C) PASSIU CORRENT		
	I. PASSIUS VINCULATS AMB ACTIUS NO CORRENTS MANTINGUTS VENDA	0,00	0,00
	II. PROVISIONS A CURT PLAÇ	0,00	0,00
	III. DEUTES A CURT PLAÇ	0,00	0,00
520	2. Deutes amb entitats crèd.	12.235.117,00	12.235.117,00
560-1	5. Altres passius financers	8.393.877,08	7.667.746,62
	DEUTES AMB EMPRESES DEL GRUP I ASSOC.		
	IV. CP	0,00	0,00
	V. CREDITORS COM. I ALTRES CTES PAGAR	0,00	0,00
(400,10)-(406)	1. Proveïdors	1.434.258,34	1.454.604,41
	2. Proveïd. emp. grup i assoc.	0,00	0,00
	3. Creditors varis	87.255,19	0,00
	4. Personal (remun.pdts pagament)	447,93	117,31
475,6,7,9	6. Altres deutes Admó. Pública	274.679,39	228.535,27
	VI. PERIODIFICACIONS A CP	0	0
	Total B + C	188.897.453,28	191.149.477,33
	TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU (A+B+C)	187.475.443,85	176.147.858,80

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS EXERCICI 2018

VISADO POR
C.M.S. AUDITORS ASSOCIATS



NÚM. COMPTE		EXERCICI 31/12/2018	EXERCICI 31/12/2017
	A) OPERACIONS CONTINUADES		
(700-1-2-3-4)-(708-9)	1. Import net de la xifra de negocis	137.663,21	101.493,40
	a) Vendes	137.663,21	101.493,40
7103-4-5-6.715	2. Variació d' existències en productes acabats	-3.677.962,25	-3.148.205,82
73	3. Treballs efectuats empresa actiu	4.118.753,98	3.554.008,00
	4. Aprovisionaments	-590.005,55	-456.680,11
	a) Consum mercaderies	-590.005,55	-456.680,11
	5. Altres ingressos d' explotació	8.259.295,95	7.855.762,49
75	a) Ingressos accessoris i altres	6.111.879,36	5.671.743,97
74	b) Subv. Explot.inc.resultat exer.	2.147.416,59	2.184.018,52
	6. Despeses de personal	-2.236.950,60	-2.208.131,67
640-1	a) Sous i salaris	-1.722.359,12	-1.680.198,08
642.649	b) Càrregues socials	-514.591,48	-527.933,59
	7. Altres despeses d'explotació	-5.082.861,35	-4.294.303,01
62	a) Serveis exteriors	-2.566.818,97	-2.044.087,67
631.634.636.639	b) Tributs	-1.479.132,91	-1.194.387,31
650.694.695.794.7954	c) Pèrd. deter. i var.prov.	-1.031.438,23	-1.028.622,45
651.659	d) Altres despeses gestió corrent	-5.471,24	-27.205,58
68	8. Amortització Immobilitzat	-4.694.662,66	-4.565.056,57
746	9. Imput. subvenc. immob. no financer	531.575,11	3.604.352,25
7951.7952.7955.7956	10. Excés de provisions	0,00	0,00
	11. Deterioració i result. per enaj. Inmob	61.516,65	-722,71
	b) Result. per enaj. I altres	61.516,65	-722,71
	A.1) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ (1+2+3+4+5+6+7+8++9+10)	-3.173.637,51	442.516,25

NÚM. COMPTE		EXERCICI 31/12/2018	EXERCICI 31/12/2017
	13. Ingressos financers	25.845,88	8.336,55
7601	b) De valors negoc. i altres instrum.fin		
	b2) De tercers	25.845,88	8.336,55
	14. Despeses financeres	-1.493.211,13	-1.781.115,06
7611.7621	b) Per deutes amb tercers	-1.493.211,13	-1.781.115,06
	15. Variació de valor raonable en instruments financers	0	0
668.768	16. Diferències de canvi.	0	0
	17. Deterioració resul. enaj. Instr. Fin.	0	0
	A.2) RESULTAT FINANCER (12+13+14+15+16)	-1.467.365,25	-1.772.778,51
	A.3) RESULTAT ABANS D'IMPOSTS (A.1+A.2)	-4.641.002,76	-1.330.262,26
	A.4) RESULTAT DE L' EXERCICI PROCEDENT D'OPERACIONS CONTINUADES (A.3+17)	-4.641.002,76	-1.330.262,26
	B) OPERACIONS INTERROMPUDES		
	18. Resultat de l'exercici procedent d'operacions interrompudes net d'imposts	0	0
	A.5) RESULTAT DE L' EXERCICI (A.4+18)	-4.641.002,76	-1.330.262,26

ESTAT DE CANVIS AL PATRIMONI NET CORRESPONENT A L'EXERCICI CONCLÒS EL 31 DE DESEMBRE 2018

VISADO POR
C.M.S. AUDITORS ASSOCIATS

A) ESTAT D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS

Nº COMPTES		2018	2017
	A) Resultat de la compta de pèrdues i guanys	-4.641.002,76	-1.330.262,26
(800),(89),900,991,992	Ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net Per valoració instruments I. financers 1. Actius financers dispost per la venda 2. Altres ingressos/despeses Per cobertures de fluxos	0,00	0,00
(810),910	II. d'efectiu		
94	III. Subvencions, donacions i legats rebuts	-666.575,11	-4.479.562,05
(85),95	IV. Per guanys i pèrdues actuàries i altres ajusts		
(8300)*,(8301)*,(833),834,835,838	V. Efecte impositiu		
	B) Total Ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net (I+II+III+IV+V)	-666.575,11	-4.479.562,05
(802),902,993,994	Transferències a la compta de pèrdues i guanys Per valoració instruments VI. financers 1. Actius financers dispost per la venda 2. Altres ingressos/despeses Per cobertures de fluxos		
(812),912	VII. d'efectiu		
(84)	VIII. Subvencions, donacions i legats rebuts	11.302.367,06	16.559.297,07
8301)*,(836),(837)	IX. Efecte impositiu		
	C) Total transferències a la compta de pèrdues i guanys (VI+VII+VIII+IX)	11.302.367,06	16.559.297,07
	TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUDES (A+B+C)	5.994.789,19	10.749.472,76

B) ESTAT TOTAL DE CANVIS AL PATRIMONI NET CORRESPONENT A L'EXERCICI CONCLÓS EL 31 DE DESEMBRE DE 2018

	Capital		Prima d'emissió	Reserves	(Accions i participacions en patrimoni pròpies)	Resultats d'exercicis anteriors	Altres aportacions de socis	Resultat de l'exercici	(Dividend a conta)	Altres instruments de patrimoni net	Ajusts per canvi de valor	Subvencions, donacions i legats rebuts	TOTAL
	Esripturat	No exigit											
A. SALDO FINAL D'ANY 2016	35.283.781,93	0,00	0,00	-27.183.642,95	0,00	-51.369.057,32	0,00	-3.220.469,86	0,00	0,00	0,00	28.556.799,65	-17.932.588,55
I. Ajusts per canvis de criteri				0,00								0,00	0,00
II. Ajusts per errors				-7.818.502,74		0,00						0,00	-7.818.502,74
B. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2017	35.283.781,93	0,00	0,00	-35.002.145,69	0,00	-51.369.057,32	0,00	-3.220.469,86	0,00	0,00	0,00	28.556.799,65	-25.751.091,29
I. Total ingressos i despeses reconegudes								-1.330.262,26			0,00	12.079.735,02	10.749.472,76
II. Operacions amb socis o propietaris													0,00
7. Operacions amb socis o propietaris				0,00		-3.220.469,86		3.220.469,86					0,00
III. Altres variacions del patrimoni net													0,00
C. SALDO, FINAL DE L'ANY 2017	35.283.781,93	0,00	0,00	-35.002.145,69	0,00	-54.589.527,18	0,00	-1.330.262,26	0,00	0,00	0,00	40.636.534,67	-18.001.618,78
I. Ajusts per canvis de criteri				0,00								0,00	0,00
II. Ajusts per errors				0,00		0,00						0,00	0,00
D. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2018	35.283.781,93	0,00	0,00	-35.002.145,69	0,00	-54.589.527,18	0,00	-1.330.262,26	0,00	0,00	0,00	40.636.534,67	-18.001.618,78
I. Total ingressos i despeses reconegudes								-4.641.002,76			0,00	10.635.791,95	5.994.789,19
II. Operacions amb socis o propietaris													0,00
7. Operacions amb socis o propietaris						-1.330.262,26		1.330.262,26					0,00
III. Altres variacions del patrimoni net				7.584.819,91									7.584.819,91
E. SALDO, FINAL DE L'ANY 2018	35.283.781,93	0,00	0,00	-27.417.325,78	0,00	-55.919.789,44	0,00	-4.641.002,76	0,00	0,00	0,00	51.272.326,62	-1.422.009,43

ESTAT DE FLUXOS D'EFECTIU CORRESPONENT A L'EXERCICI CONCLÒS EL 31 DESEMBRE 2018

VISADO POR
C.M.S. AUDITORS ASSOCIATS



	NOTES	2018	2017
A) FLUXES D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ			
1. Resultat de l'exercici abans d'imposts.		-4.641.002,76	-1.330.262,26
2. Ajusts del resultat.		6.645.700,70	3.729.890,60
a) Amortització de l'immobilitzat (+).		4.694.662,66	4.565.056,57
c) Variació de provisions (+/-)		1.015.247,90	996.407,77
d) Imputació de subvencions (-)		-531.575,11	-3.604.352,25
g) Ingressos financers (-).		-25.845,88	-8.336,55
h) Despeses financeres (+).		1.493.211,13	1.781.115,06
3. Canvis al capital corrent		-40.534,78	-3.635.072,28
a) Existències (+/-).		3.677.962,24	3.148.205,82
b) Deutors i altres comptes a cobrar (+/-).		-3.830.722,39	-6.406.304,49
c) Altres actius corrents (+/-).		-1.158,49	2.755,17
d) Creditors i altres comptes a pagar (+/-)		113.383,86	-379.728,78
4. Altres fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació		-1.467.365,25	-1.772.778,51
a) Pagaments d'interessos (-)		-1.493.211,13	-1.781.115,06
c) Cobraments d'interessos (+)		25.845,88	8.336,55
5. Fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació (+/-1+/-2+/-3+/-4)		496.797,91	-3.008.222,45
B) FLUXE D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS D'INVERSIÓ			
6. Pagaments per inversions (-)		-5.652.470,07	-2.835.579,92
c) Immobilitzat material		-32.707,14	-29438,24
d) Inversions immobiliàries		-5.619.762,93	-2.806.141,68
7. Cobraments per desinversions (+)		0,00	0,00
8. Fluxos d'efectiu de les activitats d'inversió (7-6)		-5.652.470,07	-2.835.579,92
C) FLUXES D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANCIACIÓ			
9. Cobraments i pagaments per instruments de patrimoni		11.167.367,06	15.684.087,27
e) Subvencions, donacions i legats rebuts (+).		11.167.367,06	15.684.087,27
10. Cobraments i pagaments per instruments de passiu financer		-2.365.407,90	4.680.643,26
a) Emissió			
3. Deutes amb empreses del grup i associades (+).		880.266,95	2.032.250,52
4. Altres deutes (+).		14.180.409,80	12.140.124,09
b) Devolució i amortització de			
2. Deutes amb entitats de crèdit (-).		-12.798.778,06	-5.602.393,29
4. Altres deutes (-).		-4.627.306,59	-3.889.338,06
11. Pagaments per dividends i remuneracions d'altres instruments de patrimoni		0,00	0,00
a) Dividends (-).			
b) Remuneració d'altres instruments de patrimoni (-).		0,00	0,00
12. Fluxos d'efectiu de les activitats de finançament (+/-9+/-10-11)		8.801.959,16	20.364.730,53
D) EFECTE DE LES VARIACIONS DE TIPUS DE CANVI			
E) AUMENT/DISMINUCIÓ NETA DE L'EFFECTIU O EQUIVALENT (+/-5+/-8+/-12+/-D)			
		3.646.287,00	14.520.928,16
Efectiu o equivalent al començament de l'exercici		26.544.110,52	12.023.182,36
Efectiu o equivalent al final de l'exercici		30.190.397,52	26.544.110,52

MEMÒRIA COMPTES ANUALS EXERCICI 2018

VISADO POR
C.M.S. AUDITORS ASSOCIATS



1. Activitat de l'empresa

L'Institut Balear de l'Habitatge està constituït a l'àmbit territorial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears com empresa pública autònoma de les definides a l'article 6 de la Llei 1/1986, de 5 de febrer, de Finances de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, essent una entitat de dret públic amb personalitat jurídica pròpia i la seva activitat ha d'ajustar-se a l'ordenació jurídica privada, sense perjudici de les matèries a les quals s'aplica la Llei 7/2010, de 21 de juliol, del Sector Públic instrumental i a la resta de legislació complementària.

Els fins de l'IBAVI conforme en el seus estatuts son els relacionats amb l'habitatge del Govern i l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, llevat que estiguin atribuïts a altres organismes del sector públic instrumental.

Aquest exercici s'ha aprovat la Llei 5/2018, de 19 de juny, d'habitatge de les Illes Balears, que contempla la regulació d'aquest Institut segons el seu article 9 i dedica el Títol VII a la normativa de les fiances d'arrendaments urbans.

2. Bases de presentació dels comptes anuals

a) Imatge fidel

Els comptes anuals adjunts han estat obtinguts dels registres comptables de l'empresa i es presenten d'acord amb el Pla General de Comptabilitat aprovat al RD 1514/2007 de 16 de novembre.

Han estat formulats per la Directora gerent d'acord amb els principis comptables d'obligat compliment i en consonància amb allò establert en el Decret legislatiu 67/2005, de 24 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de finances de la comunitat autònoma de les Illes Balears, i el Decret 128/93, de 16 de desembre de comptabilitat i rendició de comptes de les empreses públiques de la CAIB, mostren l'imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de l'entitat.

b) Comparació de la informació

L'Entitat presenta els comptes anuals d'acord al Pla General de Comptabilitat aprovat al RD 1514/2007 de 16 de novembre.

Durant l'exercici 2018 no s'han modificat criteris comptables amb caràcter retroactiu.

3. Aplicació dels resultats

La proposta de distribució de resultats de l'exercici finalitzat el 31 de desembre de l'any 2018 és traspasar a resultats d'exercicis anteriors l'import de -4.641.002,76 € corresponents al resultat de l'exercici.

**VISADO POR
C.M.S. AUDITORS ASSOCIATS**

4. Normes de registre i valoració

Les principals normes de valoració emprades en l'elaboració dels comptes anuals de l'exercici han estat les següents:

a) Immobilitzat intangible

Es valoren pel preu d'adquisició o cost de producció i l'amortització és a 5 anys.

b) Immobilitzat material

L'immobilitzat material es valora al cost d'adquisició o de construcció. L'amortització segueix el mètode lineal segons la vida útil del bé que es reflecteix al següent detall:

	Vida útil - anys	Coefficient amortització
Construccions	50	2%
Instal·lacions construcc.	10	10%
Instal·lacions tècniques	10	10%
Mobiliari	10	10%
Equips informàtics	5	20%

c) Inversions immobiliàries

Les inversions immobiliàries es valoren al cost d'adquisició o de construcció. L'amortització segueix el mètode lineal segons la vida útil del bé seguint el mateix quadre que l'immobilitzat material.

d) Instruments financers

Els actius financers de l'Institut són els crèdits atorgats als adjudicataris dels habitatges dels antics plans d'habitatge, valorats segons l'import pendent de recuperar, valor d'amortització. Es tracta préstecs i partides a cobrar. Es valora un deteriorament segons el risc d'insolvència.

Els passius financers són els deutes amb entitats de crèdits i les fiances d'arrendaments urbans dipositades a l'Institut segons la normativa vigent. Són dèbits i partides a pagar i es valoren pel valor raonable.

e) Subvencions de capital i de explotació

Conceptes que se valoren segons l'import concedit per l'organisme pertinent que es considera que es el seu valor raonable. Les d'explotació tenen reflexe directa únicament a la compta de pèrdues i guanys. Les destinades a promocions en lloguer en funció del seu destí que es finançament de promoció de habitatges destinats a arrendament i s'imputen al patrimoni net paulatinament en 50 anys a la compta de pèrdues i guanys.

f) Parts vinculades

Segons l'apartat 15º de las normes de elaboració de les comptes anuals del PGC, Real Decreto 1514/2007: "Una empresa estará exenta de incluir la información recogida en el apartado de la memoria relativo a las operaciones con partes vinculadas, cuando la primera esté controlada o influida de forma significativa por una Administración Pública estatal, autonómica o local y la otra empresa también esté controlada o influida de forma significativa por la misma Administración Pública, siempre que no existan indicios de una influencia entre ambas. Se entenderá que existe dicha influencia, entre otros casos, cuando las operaciones no se realicen en condiciones normales de mercado (salvo que dichas condiciones vengan impuestas por una regulación específica)."

g) Existències

Les existències estan constituïdes per Terrenys, Promocions en curs e Immobles acabats, són valorades al preu d'adquisició o cost d'execució amb l'activació de les despeses financeres meritedes abans de la finalització de les obres.

En general el finançament de les existències es fa mitjançant préstecs hipotecaris conformes a les Disposicions que desenvolupen els Plans d'Habitatge, així mateix les esmentades disposicions també fixen el preu de venda.

Es doten provisions per deteriorament quan el preu de realització és inferior al cost previst d'execució per aquesta diferència.

h) Curt i llarg termini

En els balanços de situació es classifiquen a curt termini els actius i deutes amb venciment inferior a un any i a llarg termini si és superior.

i) Provisions per riscos i despeses

Per a les provisions es calcula el seu valor en funció de l'estimació millor possible per cancel·lar o transferir les obligacions o deutes a un tercer sense excedir el seu import de l'import de l'obligació.

j) Impost de Societats

L'impost de societats es calcula conforme a la legislació de regulació de l'impost, conciliant el resultat comptable amb la base imposable de l'impost segons diferències en la dotació de provisions i minorant per les deduccions pertinents.

k) Ingressos i despeses

Els ingressos i despeses s'imputen en funció del corrent real (principi de meritació) de béns i serveis amb independència del moment en què es produeixi el corrent monetari derivat d'ells.

5. Immobilitzat material

Els moviments de les diferents partides del balanç de l'immobilitzat material es detallen al quadre següent:

	Saldo inicial		Addicions		Baixes		Traspassos		Saldo final	
	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018
Immobles per us propi:										
Terrenys	69.631,59	69.631,59							69.631,59	69.631,59
Construccions	335.392,14	335.392,14							335.392,14	335.392,14
Amortització de l'exercici	0,00	0,00	-5.701,67	-5.701,67			5.701,67	5.701,67	0,00	0,00
Amortització acumulada	-111.493,32	-117.194,99					-5.701,67	-5.701,67	-117.194,99	-122.896,66
Instal·lacions	36.671,66	36.671,66	0,00	0,00	0,00	0,00			36.671,66	36.671,66
Amortització de l'exercici	0,00	0,00	-3.667,17	-3.667,17			3.667,17	3.667,17	0,00	0,00
Amortització acumulada	-28.795,96	-32.463,13			0,00	0,00	-3.667,17	-3.667,17	-32.463,13	-36.130,30
Total Cost	441.695,39	441.695,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	441.695,39	441.695,39
Amortització de l'exercici	0,00	0,00	-9.368,84	-9.368,84	0,00	0,00	9.368,84	9.368,84	0,00	0,00
Amortització acumulada	-140.289,28	-149.658,12	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.368,84	-9.368,84	-149.658,12	-159.026,96
Instal·lacions tècniques:										
Cost	0,00	0,00							0,00	0,00
Amortització de l'exercici	0,00	0,00							0,00	0,00
Amortització acumulada	0,00	0,00							0,00	0,00
Altres instal·lacions, utilitatge i mobiliari:										
Cost	89.898,81	89.898,81	0,00	9.889,11	0,00	0,00			89.898,81	99.787,92
Amortització de l'exercici	0,00	0,00	-8.989,88	-9.978,79	0,00	0,00	8.989,88	9.978,79	0,00	0,00
Amortització acumulada	-81.904,55	-90.894,43					-8.989,88	-9.978,79	-90.894,43	-100.873,22
Altres immobilitzat:										
Cost	107.807,75	137.245,99	29.438,24	22.818,03	0,00	0,00			137.245,99	160.064,02
Amortització de l'exercici	-15.877,00	-15.877,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-15.877,00	-15.877,00
Amortització acumulada	-47.316,39	-47.316,39					0,00	0,00	-47.316,39	-47.316,39
Provisió	0,00	0,00							0,00	0,00
Total Cost:	197.706,56	227.144,80	29.438,24	32.707,14	0,00	0,00	0,00	0,00	227.144,80	259.851,94
Amortització de l'exercici	-15.877,00	-15.877,00	-8.989,88	-9.978,79	0,00	0,00	8.989,88	9.978,79	-15.877,00	-15.877,00
Amortització acumulada	-129.220,94	-138.210,82	0,00	0,00	0,00	0,00	-8.989,88	-9.978,79	-138.210,82	-148.189,61
Provisió										
Total Immobilitzat material	639.401,95	668.840,19	29.438,24	32.707,14	0,00	0,00	0,00	0,00	668.840,19	701.547,33
Amortització de l'exercici	-15.877,00	-15.877,00	-18.358,72	-19.347,63	0,00	0,00	18.358,72	19.347,63	-15.877,00	-15.877,00
Amortització acumulada	-269.510,22	-287.868,94	0,00	0,00	0,00	0,00	-18.358,72	-19.347,63	-287.868,94	-307.216,57
Provisió	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Componen l'immobilitzat material les oficines de l'Ibavi el carrer Manuel Azaña de Palma, així com les instal·lacions, mobiliari i equips informàtics dels que està dotat.

Les addicions es corresponen amb les adquisicions realitzades durant l'exercici.

La vida útil i el coeficient d'amortitzacions són els indicats a la nota 4 d'aquesta memòria.

La valoració de la construcció és el cost de producció, ja que l'oficina forma part d'un immoble d'habitatges promogut per l'Ibavi destinat a l'arrendament, la resta de béns estan valorats pel preu d'adquisició.

No hi ha cap carrega financera ni d'altre tipus sobre el terreny, l'immoble, instal·lacions, mobiliari, equips informàtics i demés béns que conformen la totalitat de l'immobilitzat material.

6. Inversions immobiliàries

Les inversions immobiliàries de l'IBAVI corresponen als edificis d'habitatges promoguts en règim de lloguer, i altres habitatges, locals i garatges destinats a l'arrendament.

El seu moviment durant l'exercici es detalla en el quadre següent:

	Saldo inicial		Addicions		Baixes		Traspassos		Saldo final	
	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018
Immobles per arrendament:										
Terrenys	26.545.816,20	27.216.758,80	553.061,13	835.183,95	1.225,88	39.748,52	119.107,35	0,00	27.216.758,80	28.012.194,23
Construccions	116.839.099,47	119.194.554,55	2.681.777,21	4.178.996,44	882.156,45	352.965,51	555.834,32	0,00	119.194.554,55	123.020.585,48
Obra en curs	794.049,03	0,00	0,00	215.566,57			-794.049,03	0,00	0,00	215.566,57
Amortització de l'exercici	0,00	0,00	-3.864.693,17	-3.974.017,78	0,00	0,00	3.864.693,17	3.974.017,78	0,00	0,00
Amortització acumulada	-27.610.462,92	-31.472.706,27			-2.449,82	-45.260,04	-3.864.693,17	-3.974.017,78	-31.472.706,27	-35.401.464,01
Instal·lacions	20.765.349,74	21.336.692,95	452.235,86	737.469,96			119.107,35	0,00	21.336.692,95	22.074.162,91
Amortització de l'exercici	0,00	0,00	-682.004,68	-701.297,25			682.004,68	701.297,25	0,00	0,00
Amortització Acumulada	-8.519.247,14	-9.201.251,82					-682.004,68	-701.297,25	-9.201.251,82	-9.902.549,07
Total Cost	164.944.314,44	167.748.006,30	3.687.074,19	5.967.216,92	883.382,33	392.714,03	0,00	0,00	167.748.006,30	173.322.509,19
Amortització de l'exercici	0,00	0,00	-4.546.697,85	-4.675.315,03	0,00	0,00	4.546.697,85	4.675.315,03	0,00	0,00
Amortització acumulada	-36.129.710,06	-40.673.958,09	0,00	0,00	-2.449,82	-45.260,04	-4.546.697,85	-4.675.315,03	-40.673.958,09	-45.304.013,08

La distribució de les inversions immobiliàries pel tipus d'immoble és el següent:

	Saldo inicial		Adicions		Baixes		Traspasos		Saldo final	
	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018
Cost										
Terrenys i solars	26.545.816,20	27.216.758,80	553.061,13	835.183,95	1.225,88	39.748,52	119.107,35	0,00	27.216.758,80	28.012.194,23
Locals	514.127,94	514.127,94			0,00	0,00			514.127,94	514.127,94
Aparcaments	23.121,69	23.121,69			0,00	0,00			23.121,69	23.121,69
Habitatges	137.067.199,58	139.993.997,87	3.134.013,06	4.916.466,40	882.156,45	352.965,51	674.941,68	0,00	139.993.997,87	144.557.498,76
Obra en curs	794.049,03	0,00	0,00	215.566,57			-794.049,03	0,00	0,00	215.566,57
Total Cost	164.944.314,44	167.748.006,30	3.687.074,19	5.967.216,92	883.382,33	392.714,03	0,00	0,00	167.748.006,30	173.322.509,19
Provisions:										
Terrenys i solars										
Promocions en curs										
Locals										
Aparcaments										
Habitatges	7.369.025,62	7.369.025,62							7.369.025,62	7.369.025,62
Total Provisions	7.369.025,62	7.369.025,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.369.025,62	7.369.025,62
Total	157.575.288,82	160.378.980,68	3.687.074,19	5.967.216,92	883.382,33	392.714,03	0,00	0,00	160.378.980,68	165.953.483,57

L'amortització de les construccions es realitza en 50 anys amb un percentatge del 2% anual i les instal·lacions de les construccions en 10 anys amb un percentatge del 10% anual, els terrenys no s'amortitzen.

Els ingressos procedents d'aquestes inversions ascendeixen al muntant de 4.299.486,99.- € (detall nota 12). Totes les inversions immobiliàries estan destinades a generar ingressos per lloguers socials, donat el caràcter social de l'Institut no hi ha cap inversió immobiliària especulativa amb la finalitat de generar plusvàlues a mig/llarg termini.

La quantitat assenyalada 4.299.486,99.- € es la esperada se cobri en cada exercici futur, a tot cas es veurà incrementada per l'incorporació de nous habitatges destinats a lloguer.

Els contractes signats d'arrendament son per un any renovables fins a 5 anys conforme a la Llei d'Arrendaments Urbans i no hi ha previst destinar els edificis a la venda o transmissió o altres usos.

L'Ibavi no disposa de cap habitatge ni immoble sot arrendat.

Les inversions immobiliàries estan finançades per subvencions, fiances de lloguer i mitjançant préstecs hipotecaris de conformitat amb els Plans d'Habitatges vigents en el seu moment de construcció, l'import total dels préstecs hipotecaris sobre aquests actius ascendeix a 65.555.214,31.- €, han suposat una carrega financera subsidiada durant l'exercici de 2018 de 1.245.470,81.- €, subsidiats en la seva totalitat.

No existeixen altres tipus de càrregues mes que l'esmentada hipotecari.

Tots els immobles que conformen les inversions immobiliàries estan assegurades pel seu cost amb assegurances del tipus multi riscos de la llar.

En l'exercici del 2018 no hi hagut variacions a la valoració de les inversions immobiliàries mantenint el mateix resultat de l'exercici anterior: Plusvàlues per import de 68.774.175,63.- € (no registrades), Minusvàlues per import de 7.369.025,62.- €, re classificat en el exercici de 2013 per deteriorament d' inversions immobiliàries amb càrrec a reserves.

7. Immobilitzat intangible

No ha tingut moviment durant l'exercici de 2018.

8. Arrendaments i altres operacions de naturalesa similar

Durant l'exercici de 2018 l'entitat ha continuat amb les actuacions del programa rehabilitació de habitatge lliure per destinar-lo a lloguer social.

El propietari cedeix per un període de 9 anys a canvi d'un renda l'habitatge lliure que necessita rehabilitació a l'Ibavi, que al rehabilita i el destina a lloguer social, en la actualitat se disposa de 4 habitatges amb aquesta modalitat.

L'import de les rendes abonades durant el present exercici dins el marc d'aquest programa han suposat la quantitat de 14.400,00.- €.

9. Instruments financers.

Actius financers:

La classificació dels instruments financers actius és el següent:



	Instruments financers a llarg termini						Instruments financers a curt termini						Total		
	Instruments de patrimoni		Valors representatius de deute		Crèdits, derivats i altres		Instruments de patrimoni		Valors representatius de deute		Crèdits, derivats i altres				
	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	
Crèdits atorgats					1.018.475,33	1.018.475,33						52.683,43	50.150,12	1.071.158,76	1.068.625,45
Depòsits i fiances constituïts a llarg termini					0,00	0,00						107.284,32	110.976,12	107.284,32	110.976,12
Provisions					0,00	0,00						0,00	0,00	0,00	0,00
Deutors Com. i altres comptes a cobrar												8.436.243,56	11.251.718,05	8.436.243,56	11.251.718,05
Efectiu i altres actius líquids												26.544.110,52	30.190.397,52	26.544.110,52	30.190.397,52
Total					1.018.475,33	1.018.475,33						35.140.321,83	41.603.241,81	36.158.797,16	42.621.717,16

a) Crèdits atorgats a llarg i curt termini.

L'import de crèdits atorgats a llarg termini per import de 1.018.475,33.- €, dels quals 328.999,15.- € es correspon a la valoració dels solars pendents de rebre de l'operació de permuta de solars amb l'Ajuntament de Palma, protocolitzada mitjançant escriptura de conveni urbanístic i cessió de béns per la que l'Institut cedeix a l'Ajuntament 14 solars al Polígon de Llevant. (veure NOTA 16). I l'import de 689.476,18.- € a l'Ajuntament de Ferreries per la construcció d'una escola infantil.

b) Dipòsits i fiances constituïts a llarg i curt termini.

El seus imports són en la seva majoria les fiances constituïdes per l'abocament dels residus sòlids de les promocions de l'Ibavi i la seva cancel·lació està prevista en el moment de la finalització de les obres i la liquidació de les taxes que pertoquin.

c) Deutors comercials i altres deutes a cobrar.

Les dades comparatives amb l'exercici anterior s'exposen al següent quadre:

	2017			2018		
	Brut	Provisió	Saldo	Brut	Provisió	Saldo
Rebuts facturació	5.661.670,76	5.026.253,69	635.417,07	6.534.427,51	6.041.501,59	492.925,92
CAIB	7.443.942,71		7.443.942,71	10.472.048,23		10.472.048,23
Com.prop. Ari	36.378,18		36.378,18	0,00		0,00
Vendes	280.045,05		280.045,05	280.045,05		280.045,05
Hisenda	40.460,55		40.460,55	6.698,85		6.698,85
TOTAL	13.462.497,25	5.026.253,69	8.436.243,56	17.293.219,64	6.041.501,59	11.251.718,05

Els deutors comercials i altres deutes a cobrar corresponen:

Als rebuts facturats de lloguer pendent de cobrament a 31/12/2018 per la quantitat de 6.447.172,32.- € aprovisionats per un import 6.041.501,59.-€, el 100% de més d'un any d'antiguitat i el 50% de menys d'un any d'antiguitat, durant l'exercici de 2019 es preveu el cobrament de l'ordre del 10% dels rebuts pendents i el 11% es donaran de baix, segons els indicadors dels exercicis anteriors.

El deutor CAIB per import de 10.472.048,23.- € es correspon amb els saldo pendent de cobrar en concepte de subvencions atorgades pendent de cobro a 31/12/2018.

Per vendes i serveis efectuats a diferents clients resten pendents de cobrament la quantitat de 280.045,05.- €, durant l'exercici de 2019 es preveu el cobrament de la seva major part.

L'import 6.698,85.- € corresponen a la hisenda pública en concepte de IVA suportat pendent de liquidar en el mes de gener de 2018.



d) Efectiu i altres actius líquids equivalents:

Està format en la seva totalitat pels saldos en els comptes corrents de les entitats financeres i una quantitat en efectiu de 2.368,64.-€ per despeses de petita quantia distribuïts entre les oficines de Palma i, Eivissa.

La distribució de saldos per entitats, així com la seva retribució i la conciliació amb els saldos comptables es pot veure en el quadre següent pàgina; l'import dels interessos percebuts per aquests saldos ha suposat durant l'exercici de 2018 la quantitat de 22.851,74.- €, dels quals a 31 de desembre de 2017 estan cobrats en la seva totalitat.

D'acord amb l'article 8 del Decret 22/1989, de 22 de febrer, sobre creació i regulació del paper fiança modificat pel Decret 42/2015, de 22 de maig, el saldo de tresoreria de l'Ibavi mantindrà com a mínim el 20% de l'import de les fiances dipositades.

Les dades comparatives amb l'exercici anterior s'exposen al següent quadre:

	2017	2018
Saldo bancs	26.541.741,88	30.188.028,88
Saldo caixa	2.368,64	2.368,64
TOTAL	26.544.110,52	30.190.397,52

Entitat	Nº compte	SALDOS BANCARIS A 31/12/2017	SALDOS COMPTABLES A 31/12/2017	Partides en conciliació
- B. B. V. A.				
B.B.V.A. PRESTECES	ES3301828988070011500925	210.290,92	210.290,92	0
B.B.V.A. FIANCES	ES8501828988020201500924	138.534,11	138.534,11	0
B.B.V.A. COMUNITATS	ES1901828988040208000335	80.588,75	80.588,75	0
B.B.V.A. -CX PRESTECES	ES7401825747410200023707	80.419,10	80.419,10	0
- BANKIA - BMN - "SA NOSTRA"				
CUENTA CORRIENTE	ES8220380972166400077678	252.340,86	252.340,86	0
CUENTA CORRIENTE	ES3220380972136400077561	945.023,70	945.023,70	0
SA NOSTRA FZAS. PRAL.	ES1120380972106400077795	6.134.053,78	6.134.053,78	0
SA NOSTRA FIANCES	ES6120380972176400077813	32.064,69	32.064,69	0
CUENTA CORRIENTE	ES1520380972176000051029	16.982,19	16.982,19	0
- CAIXABANK - "LA CAIXA"				
CUENTA CORRIENTE	ES4521001378610200055950	830.268,99	830.268,99	0
CUENTA CORRIENTE REBUTS	ES1321001378660200084508	9.191,04	9.191,04	0
CUENTA CORRIENTE REBUTS	ES2321001378620200084621	423.039,72	423.039,72	0
LA CAIXA FIANCES	ES8821001378620200087428	189.546,20	189.546,20	0
- CAIXA POLLENÇA - COLONYA				
CUENTA CORRIENTE	ES7120560011871001344025	32.624,06	32.624,06	0
COLONYA FIANCES	ES2920560999541002020327	8000	8000	0
- BANCO SABADELL -C.A.M.				
SABADELL DIPOSIT	ES0400815138660000038306	0,00	0,00	0
CUENTA CORRIENTE	ES6900810652230001404748	20.118.194,93	20.118.194,93	0
- BANKIA – CAJA MADRID				
CUENTA CORRIENTE	ES9620389980456000394363	174.397,86	174.397,86	0
- BANCA MARCH				
BANCA MARCH FIANCES	ES3900610029120006120116	180.264,69	180.264,69	0
- BANCO POPULAR				
ES CRÈDIT FIANCES	ES6400756801850630000139	0,00	0,00	0
CUENTA CORRIENTE	ES4000756801850602421531	200.067,29	200.067,29	0
- BANCO SANTANDER				
CUENTA CORRIENTE	ES8500491853122810435796	91.734,51	91.734,51	0
- CAJA MAR – CAJA RURAL				
CUENTA CORRIENTE	ES4630584530142720501766	40.401,49	40.401,49	0
	Subtotal comptes.....	30.188.028,88	30.188.028,88	0
	CAIXA efectiu en oficines Palma, Eivissa i Maó.....		2.368,64	
	Total Tresoreria.....		30.190.397,52	

**VISADO POR
C.M.S. AUDITORS ASSOCIATS**

Passius Financers

La classificació dels instruments financers passius és el següent:

	Instruments financers a llarg termini						Instruments financers a curt termini						Total	
	Instruments de patrimoni		Valors representatius de deute		Crèdits, derivats i altres		Instruments de patrimoni		Valors representatius de deute		Crèdits, derivats i altres			
	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018
Deutes amb entitats de crèdit					71.067.032,37	58.268.254,31					12.235.117,00	6.723.485,06	83.302.149,37	64.991.739,37
Deutes amb empreses del grup					17.367.807,98	18.248.074,93					0,00	5.511.631,94	17.367.807,98	23.759.706,87
Altres deutes a llarg termini											0,00	0,00	0,00	0,00
Altres passius financers					77.495.722,32	86.293.462,62					7.667.746,62	8.393.877,08	85.163.468,94	94.687.339,70
Creditors i altres comptes a pagar					2.968.246,55	2.997.478,99					1.683.256,99	1.796.640,85	4.651.503,54	4.794.119,84
Total					168.898.809,22	165.807.270,85					21.586.120,61	22.425.634,93	190.484.929,83	188.232.905,78

a) Deutes amb entitats financeres

Els deutes amb entitats de crèdit els conformen els préstecs hipotecaris pel finançament de les promocions d'habitatges executades tant en règim de cessió en compra venda com en arrendament o arrendament amb opció de compra, acollides i conforme els distints Plans d'Habitatges vigents en el moment de l'obtenció de la Qualificació Provisional d'Habitatges de Protecció Pública.

La legislació que regulen els Plans d'Habitatge estableixen les condicions dels préstecs.

A més dels préstecs anteriors hi ha les operacions, també de préstec en garantia hipotecaria, pel finançament de les adquisicions de sòl realitzades que han estat cancel·lats en la seva totalitat durant l'exercici de 2018.

Cinc préstec un per any del període 2014-2018 atorgats per la CAIB per fer front a les amortitzacions del préstecs rebuts de les Entitats Financeres. Interessos anuals al 3,70%, 1,39%, 0,52%, 0,365% i 0,05% respectivament, amortització anual termini de cinc anys mes un any de carència.

La despesa financera total de l'exercici ha importat la quantitat de 1.493.211,13.- €, distribuït per préstecs a promocions 1.245.470,81.- €, per els préstecs de la CAIB 241.339,21.- € i 6.401,11.- € de demora i altres, amb una subsidiació aparellada de 1.906.077,38.- € pels préstecs rebuts pel finançament de les promocions d'habitatges i 241.339,21.- € en concepte de subvencions dels préstecs CAIB.

Les amortitzacions del préstec amb entitat financeres (promocions d'habitatges) es preveu suposaran en el pròxim exercici de la quantitat de 5.511.631,94.- € i 6.669.944,43.- € dels préstecs reintegrables de la CAIB, en el present exercici las amortitzacions han importat la quantitat de 18.163.370,32.- €.

Estan valorats a cost amortitzat que coincideix amb la valoració de tipus d'interès efectiu.

La distribució dels préstecs a 31/12/2018 segons la seva finalitat és la següent:

Préstecs per tipus	
CAIB	23.196.231,93
Sòl	0,00
Lloguer	58.993.477,54
Vende	0,00
Opció compra	6.561.736,77
Total	88.751.446,24

Per entitats financeres és com segueix, :

ENTITAT	IMPORT PRÉSTECES A 31/12/2018
BANKIA - BMN	24.121.578,23
CAIB	23.196.231,93
CAIXABANK	12.154.928,59
BBVA	9.039.225,49
SABADELL	6.586.114,87
BANKIA	4.956.856,76
POPULAR	1.485.985,30
I.C.O.	2.126.677,28
SANTANDER	1.943.920,40
COLONYA	1.658.200,26
CAJAMAR	1.105.398,43
BBVA (CAIXA CAT.)	376.328,70
TOTAL	88.751.446,24

L' amortització prevista en els pròxims exercicis del préstecs es el següent:

	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023
Amortització prevista préstecs entitats financeres	5.511.631,94	5.438.862,45	5.416.421,76	4.919.172,46	4.528.202,67
Amortització prevista préstecs Caib	6.669.944,23	6.679.152,42	5.007.066,73	3.280.928,12	1.559.140,44
Total	12.183.595,17	12.120.034,87	10.425.509,49	8.202.122,58	6.089.366,11

c) Altres passius financers a curt i llarg termini.

Corresponen en quasi la seva totalitat a les fiances dipositades pels propietaris de béns immobles urbans i subministradors a l'Ibavi pel concepte d'arrendaments urbans i subministraments, de conformitat amb el Decret 22/1989, de 22 de febrer sobre creació i regulació del paper fiança, modificat pel Decret 42/2015, de 22 de maig, i de conformitat a la disposició addicional tercera de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

La resta correspon a les fiances rebudes dels immobles propietat de l'Ibavi arrendats (habitatges, locals i aparcaments) , i la Llei d'habitatge de les Illes Balears 5/2018 de 19 de juny.

Estan valorats pel valor actual, aplicant com a taxa de descompte el tipus de remuneració del mes de desembre de les lletres del tresor a un any (perquè és amb aquesta periodicitat, al

tancament de cada exercici d'un any, quan s'aplica la resulta d'aquest càlcul, i la possibilitat de que els contractes de lloguer es podem rescindir en qualsevol moment, a més del criteri de prudència valorativa), per un període de constitució fins a la cancel·lació estimat de 10 anys. Donat que la taxa de descompte es pròxima al 0% suposen un ajust del valor per l'exercici de 2.018 de 0,00.- €, amb abonament al patrimoni net. Sobre la seva comptabilització com altres instruments en el patrimoni net, es va realitzar consulta a l' Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes que manifesta que era assimilable a les subvencions, no obstant com en cap cas son subvencions el concepte més adient es la d' altres instruments del patrimoni.

El seu moviment durant l'exercici a estat el següent:

	Inicials	Altes	Baixes	Finals
Fiances LAU	82.495.722,32	13.425.046,90	4.627.306,60	91.293.462,62
Fiances Ibavi	687.352,79	51.621,94	4.806,30	734.168,43
	83.183.075,11	13.476.668,84	4.632.112,90	92.027.631,05
Ajust Valoració	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	83.183.075,11	13.476.668,84	4.632.112,90	92.027.631,05

	Inicials	Altes	Baixes	Traspassos	Finals
A llarg termini	77.495.722,32	13.425.046,90	4.627.306,60		86.293.462,62
A curt termini	5.687.352,79	51.621,94	4.806,30		5.734.168,43
Total	83.183.075,11	13.476.668,84	4.632.112,90	0,00	92.027.631,05
Ajust Valoració	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	83.183.075,11	13.476.668,84	4.632.112,90	0,00	92.027.631,05

Les altes corresponen a les constitucions de fiances, les baixes a les cancel·lacions i els ajust de valoració. Les classificades a curt termini corresponen a les cancel·lacions previstes en el pròxim exercici.

D'acord amb l'article 8 del Decret 22/1989, de 22 de febrer, sobre creació i regulació del paper fiança, modificat pel Decret 42/2015, de 22 de maig, el saldo de tresoreria de l' Ibavi mantindrà com a mínim el 20% de l' import de les fiances dipositades. A 31/12/2018 la tresoreria de L'IBAVI ascendeix a 30.188.028,88.- € i el 20% de les fiances a 18.405.526,24.- €.

En més hi ha que afegir la quantitat de 2.659.708,65.- € que corresponen a les partides pendent d'aplicació, en concret a les fiances ingressades en els comptes bancaris del Ibavi de les quals no hem rebut la corresponent justificació.



d) Creditors i altres comptes a pagar

Es desglossen en quadre següent:

	Exerc. 2017	Exerc. 2018
Proveïdors	1.454.604,41	1.434.258,34
Proveïd. emp. grup i assoc.	0,00	0,00
Creditors varis	0,00	87.255,19
Personal (remun.pdts pagament)	117,31	447,93
Passius per impt. Corrent	0,00	0,00
Altres deutes Admó. Pública	228.535,27	274.679,39
	1.683.256,99	1.796.640,85

Dels proveïdors la quantitat de 1.217.005.10.- € no se disposa d'ordre de pagament per motius diversos, la resta 217.253,24.- € son pagaments pendent, dels quals cap superaven els 60 dies des de la recepció de la factura.

El deute amb les Administracions públiques correspon a les quotes a la seguretat social del mes de desembre, a les retencions de la renda de les persones físiques també del mes de desembre, i a la liquidació d' IVA del mateix mes, a pagar tots ells en el mes de gener de 2018.

Informació sobre saldos pendents de pagament a creditors, requerida per la Disposició Addicional 3ª de la Llei 15/2010, de 5 de juliol, de modificació de la Llei 3/2004, de 29 de desembre, de mesures de Lluita contra la morositat.

Conforme a la Disposició Transitòria 2ª de la Resolució del "Instituto de Contabilidad y de Auditoría de Cuentas", de 29 de desembre de 2010, sobre la informació a incorporar en la memòria dels comptes anuals en relació amb els terminis de pagament als proveïdors i creditors en operacions comercials, els pagaments esta previst es realitzin en els 60 dies.

e) Fons Propis

El seu moviment és el que es relaciona al següent quadre, que es veuen afectat en el 2018 ment pel resultat negatiu de l'exercici 2018, per la variació de les reserves que en el exercici 2014 es dotaren en negatiu per la valoració de la depreciació de les existències:

	Saldo Inicial		Altes		Baixes		Traspassos		Saldo final	
	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018
Patrimoni Fundacional	35.283.781,93	35.283.781,93							35.283.781,93	35.283.781,93
Reserves CAIB	6.552.204,23	6.552.204,23	0,00	0,00					6.552.204,23	6.552.204,23
Reserves canvis criteris comptables	-13.858.014,80	-13.858.014,80	0,00	0,00					-13.858.014,80	-13.858.014,80
Reserves correccions exercicis ant.	-27.696.335,12	-27.696.335,12	0,00	0,00		-7.584.819,91			-27.696.335,12	-20.111.515,21
Resultats d'exercicis anteriors										
1. Romanent	1.730.040,91	1.730.040,91	0,00	0,00					1.730.040,91	1.730.040,91
2. Resultats negatius d'exercicis anteriors	-53.099.098,23	-56.319.568,09					0,00	-1.330.262,26	-53.099.098,23	-57.649.830,35
									0,00	
Pèrdues i guanys	-3.220.469,86	-1.330.262,26	-1.330.262,26	-4.641.002,76			0,00	1.330.262,26	-4.550.732,12	-4.641.002,76
TOTAL FONS PROPIS	-54.307.890,94	-55.638.153,20	-1.330.262,26	-4.641.002,76	0,00	-7.584.819,91	0,00	0,00	-55.638.153,20	-52.694.336,05

10. Existències

El moviment d'existències (cost d'adquisició) durant l'exercici es detalla al següent quadre:

EXISTÈNCIES	SALDO INICIAL		VARIACIÓ		SALDO FINAL	
	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018
OBRA EN CURS	40.219.824,78	38.993.257,74	-1.226.567,04	-512.913,73	38.993.257,74	38.480.344,01
APARCAMENTS	653.905,87	653.905,87	0,00	-90.490,18	653.905,87	563.415,69
LOCALS	371.833,52	371.833,52	0,00	0,00	371.833,52	371.833,52
TERRENYS	763.659,06	763.659,06	0	0,00	763.659,06	763.659,06
HABITATGES	4.996.197,13	3.074.558,35	-1.921.638,78	-3.074.558,34	3.074.558,35	0,01
DETERIORAMENT	-23.954.146,74	-23.954.146,74	0,00	7.584.819,91	-23.954.146,74	-16.369.326,83
TOTALS	23.051.273,62	19.903.067,80	-3.148.205,82	3.906.857,66	19.903.067,80	23.809.925,46

VARIACIÓ EXISTENC.	-3.148.205,82	3.906.857,66
SUBV. CAPITAL	0	0
TOTAL	-3.148.205,82	3.906.857,66

ADICIONS	531.631,91
BAIXES	-90.840,18
TRASPASSOS	-4.118.753,98
DETERIORAM	7.584.819,91
VARIACIÓ	3.906.857,66

Les adicions corresponen a la despesa activable efectuada en l'obra en curs.

Els traspassos amb les promocions acabades que es destinen a arrendament.

Les existències es valoren pel seu cost de producció, activant totes les despeses necessàries per la seva realització, i en particular no hi ha hagut costs financers activats.

Cal recordar que l'exercici 2014 es va realitzar una la valoració de les existències amb el resultat següent: Plusvàlues per import de 6.517.297,28.- € (no registrades), Minusvàlues per import de 23.954.146,14.- € pel concepte de deteriorament. No hi ha hagut modificacions en els exercicis 2015, 2016 i 2017. Però aquest exercici s'ha revertit deteriorament per un import de 7.584.819,91 € per re càlcul de les deprecacions i desaparició de les pèrdues de promocions anteriorment qualificades en venda i ara passades a règim d'arrendament.

En aquest exercici els Treballs realitzats per l'immobilitzat s'han referit a les següents promocions:

PROMOCIONS	NºHAB.	TRI
FERRERIES	24	881.968,99
CAPITÁ VILA	18	162.226,58
CAPDEPERA	13	1.616.056,34
SA POBLA C/ CAPITÁ PERE	8	1.344.739,84
FORNALUTX	20	113.762,23
TOTAL		4.118.753,98

El finançament de les existències s'han efectuat mitjançant préstecs hipotecaris de conformitat amb allò establert a les Disposicions que regulen les actuacions en matèria d'habitatge i sòl, i que desenvolupen els Plans d'Habitatge, així mateix, aquestes Disposicions fixen el seu valor de realització o preu de venda. Per les característiques de les promocions de protecció pública dels habitatges entenem totes les existències realitzables en un període no major a tres anys.

11. Situació fiscal

A continuació detallem la conciliació entre l'import net de despeses i ingressos de l'exercici i la base imposable de l'Impost de Societats (resultat fiscal).

2018	Conta de pèrdues i guanys		
Saldo d'ingressos i despeses de l'exercici	13.406.960,28	-18.047.963,04	-4.641.002,76
	Augments	Disminucions	
Impost sobre societats			
Diferències permanents			
Diferències temporànies:			
- Amb origen a l'exercici	780.867,10		780.867,10
- Amb origen a exercicis anteriors			
Compensació de bases imposables negatives de exercicis anteriors			0,00
Base imposable (resultat fiscal)			-3.860.135,66

VISADO POR
C.M.S. AUDITORS ASSOCIATS

Les diferències venen originades per les següents partides:

Partides no deduïbles:	
Interessos	-467.365,25
Provisions	-313.501,85
TOTAL	-780.867,10

El quadre de conciliació referit a l'exercici anterior és el següent:

2017	Conta de pèrdues i guanys	
Saldo d'ingressos i despeses de l'exercici	15.348.391,80	-16.678.654,06
	Augments	Disminucions
Impost sobre societats		
Diferències permanents		
Diferències temporànies:		
- Amb origen a l'exercici	1.101.163,67	
- Amb origen a exercicis anteriors		
Compensació de bases imposables negatives de exercicis anteriors		0
Base imposable (resultat fiscal)		-229.098,59

Partidas no deducibles:	
Intereses	-772.778,51
Provisiones	-328.385,16
TOTAL	-1.101.163,67

Si bé, el càlcul de la base imposable fiscal és provisional, ja que l'entitat a la data de formulació dels comptes anuals estam treballant per depurar aquest càlcul en base a la normativa actual d'aplicació; s'han incorporat a aquest quadre les diferències entre el resultat de la compta de pèrdues i guanys i el resultat fiscal degudes les limitacions de despeses deduïbles en concepte de despeses financeres i dotacions de provisions.

VISADO POR
C.M.S. AUDITORS ASSOCIATS

S'han realitzat en temps, forma i contingut les declaracions de l'Impost sobre el Valor Afegit, Impost sobre Activitats Econòmiques, les declaracions informatives i ingressat les retencions de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, i el pagament de l'Impost sobre Béns Immobles i altres taxes que repercuteixen sobre els immobles del seu patrimoni.

L'Ibavi en l'Impost sobre el Valor Afegit ha tributat sempre per sectors diferenciats (activitat de promoció i l'activitat d'arrendament d'immobles urbans), estant sotmesos a la tributació per prorrata, emperò degut a la nova política de destinació a lloguer de tots els habitatges aquest exercici s'ha prescindit de la prorrata, l'import no deduïble ha resultat 359.204,53.- €.

Additionalment, les BIN pendents de compensar, segons l'any de generació son:

Any	BIN pendent de compensar
2003	1.949.376,34
2004	1.177.219,56
2006	2.724.852,27
2007	73.437,92
2008	2.304.721,00
2009	1.293.327,72
2010	3.832.937,12
2011	3.438.068,66
2012	12.489,51
2014	3.504.078,19
2015	2.405.911,51
2016	1.845.146,86
2017	229.098,59

12. Ingressos i despeses

a) Ingressos d'exploració

La distribució de l'import net de la xifra de negocis corresponent a l'activitat ordinària de la Societat es distribueix geogràficament i per categories d'activitats.

CONCEPTE	MUNICIPI	2017	2018
VENDA-SERVEIS	PALMA	47.893,19	2.113,45
VENDA PARKINGS	PALMA	20.000,00	100.000,00
VENDA ENERGIA	PALMA	33.600,21	35.549,76
TOTAL		101.493,40	137.663,21

VISADO POR
C.M.S. AUDITORS ASSOCIATS

Dins l'epígraf d'ingressos accessoris d'explotació tenim els ingressos per arrendament obtinguts mitjançant el lloguer dels immobles de l'Institut, els distingim per municipis:

Localitat	Total
ALAIOR	36.782,08
ALCUDIA	69.509,42
ANDRATX	12.564,78
ARTA	8.998,33
CAMPANET	7.331,54
CAMPOS	39.181,30
CAPDEPERA	79.506,34
CIUTADELLA	116.095,43
CONSELL	5.609,30
DEIA	9.136,71
EIVISSA	133.081,36
ES CASTELL	28.884,43
FELANITX	3.757,04
FERRERIES	42.502,40
FORMENTERA	37.670,38
FORNALUTX	51.533,19
INCA	287.826,23
LLOSETA	64.253,81
MANACOR	46.754,20
MAÓ	121.844,64
MARRATXI	2.791,88
MERCADAL	55.810,69
MURO	1.450,78
PALMA	2.665.208,70
POLLENÇA	26.154,78
SA POBLA	168.847,63
SANT ANTONI	106.263,82
SANTA	
MARGALIDA	55.135,21
SINEU	11.924,06
SOLLER	3.076,55
Total	4.299.486,99

CONCEPTE	2.017	2.018
INGRESSOS INVERSIONS IMMOBILIARIAS	3.947.597,22	4.299.486,99
TOTAL	3.947.597,22	4.299.486,99

El saldo de la xifra de "Augment en existències i prestacions de serveis no finalitzats" correspon a la variació d'existències detallada al punt 10.

El detall "Treballs efectuats per l'empresa per l'immobilitzat" també es presenta al punt 10.

VISADO POR
C.M.S. AUDITORS ASSOCIATS



El detall del saldo de les subvencions corrents corresponen a la subsidiació dels interessos dels préstecs hipotecaris atorgats a l'IBAVI per a la promoció d'habitatges de protecció pública i actuacions en matèria de sòl segons l'adient legislació i les subvencions corrents atorgades per la CAIB a l'Institut pel concepte dels interessos del préstecs reintegrables.

CONCEPTE	IMPORT	
	2017	2018
SUBSIDIACIÓ INTERESSOS PLANS D'HABITATGE	1.891.128,20	1.906.077,38
SUBVENCIÓ CAIB INTERESSOS PRÉSTECES REINTEGRABLES	292.890,32	241.339,21
TOTAL	2.184.018,52	2.147.416,59

Detall per promoció i ubicació geogràfica:

PROMOCIO	IMPORT SUBSIDIACIÓ
SUBV.INT 14H COLL REBAS-CV	26.046,11
PTMO.17V STA.MARGARITA COMPRA	43.500,11
SUB.PTM.78V.(39V LLG.OPC) PIL.	135.948,25
SUBV.INT.PTM.8V.INCA SON ORDRE	15.457,97
SUB.INT.PTM.8V.SA POBLA C/MARJ	18.931,90
SUBSIDIACIO 11H SA POBLA-LLOGU	6.884,05
SUBSIDIACIO 56H M.AZAÑA-LLOGUE	77.415,58
SUBSIDIACIO 20 H CIUTAD.-LLOGU	25.642,00
SUBSIDIACIO 29H FE-CARACAS-LLO	11.597,78
SUBSIDIACIO 4H SA POBLA-LLOGUE	4.592,24
SUBSIDIACIO 7H CALA RATJ.LLOGU	17.964,23
SUBSIDIACIO 33H INCA-LLOGUER	51.028,34
SUBSIDIACIO 20H CIUTAD.LLOGUER	45.524,63
PTMO.17V STA.MARGARITA- ALQ-OP	14.764,87
SUB.INT.78V(39V LLOG) PIL.LARI	146.281,05
SUBV. PTMO. 42V. PIL.LARI-	141.424,64
SUBV.INT.PTM.16VLLOSETA ALQ-OP	49.115,60
SUBSIDIACIO 22H VIVERO-LLOGUER	27.603,80
SUBSIDIACIO 72H S.GIBERT-LLOGE	98.796,36
SUBSIDIACIO 16H ES CASTELL-LLO	21.447,96
SUBSIDIACIO 25H MAO-LLOGUER	21.268,07
SUBSIDIACIO 36H VICT.PRADERA-L	67.871,52
SUBV.INT.PTMO.14V ALCUDIA	27.174,72
SUBV.INT.PTMO.T.RULL-LLOG	23.019,24
SUBV. INT.PTM. 14 H ALAIOR	20.781,06

SUBV.INT.PTM.ICO. 19V SA POBLA	42.623,80
SUBSID.36V PIL.LARI LLOG-OC	150.098,04
SUBVPTM.G.26V.MERCADAL ALQ-OPC	10.659,72
SUBV.INT.PTM. 8V.ALQ.OPC. 24V	18.796,41
SUBSIDIACIO 70H S.GIBERT-LLOGU	85.314,22
SUBSIDIACIO 38H S.ROSSI.-LLOGU	24.936,71
SUBSIDIACIO 23H EIVISSA-LLOGU	30.464,04
SUBSIDIACIO 15H PORT POLLEN..L	27.897,48
SUBV.I.PTM26V.MERCADAL-LLOGUER	41.189,28
SUBV.INT.PTM. 8V.ALQ.(24V FERR	17.058,60
SUBV. INT.PTM.G.6V CAMPOS	15.040,20
SUBV.INT.PTM. 25V.SANT ANTONI	0,38
SUBSIDIACIO 15H LA RIBERA-LLOG	31.118,32
SUBSIDI PRESTEC 33H INCA OPCIO	102.731,76
SUBV.INT.58V INCA. 25 ALQ.	61.061,62
SUBV.INT.PTMO.26H SA POBLA	85.747,56
SUBV.INT.PTM.18V.CAP.VILA C-V.	21.257,16
TOTAL	1.906.077,38

CONCEPTE	IMPORT SUBVENCIÓ
SUBVENCIO CAIB PRESTEC REINTEGRABLE 2014	116.287,97
SUBVENCIO CAIB PRESTEC REINTEGRABLE 2015	70.694,39
SUBVENCIO CAIB PRESTEC REINTEGRABLE 2016	36.402,35
SUBVENCIO CAIB PRESTEC REINTEGRABLE 2017	17.954,50
TOTAL	241.339,21

Ingressos financers

No hi ha ingressos financers meritats i no cobrats a l'exercici en concepte de remuneració de comptes corrents.

CONCEPTE	IMPORT	
	2017	2018
INTERESSOS PRESTECs ATORGATS I ALTRES	5.724,77	2.994,14
INTERESSOS COMPTES CORRENTS	2.611,78	22.851,74
TOTAL	8.336,55	25.845,88

VISADO POR
C.M.S. AUDITORS ASSOCIATS



b) Despeses d'exploració

Els aprovisionaments es detallen en funció de la naturalesa dels mateixos en el següent quadre:

CONCEPTE	IMPORT	
	2017	2018
CERTIFICACIONS	333.170,12	30.843,54
HONORARIS	104.007,49	549.173,07
VALORACIONS	8.915,00	6.555,00
ESCOMESSES	10587,5	3.433,94
TOTAL	456.680,11	590.005,55

Els serveis exteriors es detallen en el següent quadre:

CONCEPTE	2017	2018
ARRENDAMENTS	9.050,00	14.400,00
REPARACIONS I CONSERVACIÓ	798.040,09	1.002.592,88
SERVEIS PROFESSIONALS		
INDEPENDENTS	94.559,19	122.544,73
TRANSPORTS	4.630,25	4.218,80
PRIMES D'ASSEGURANCES	232.252,65	220.676,40
SERVEIS BANCARIS I SIMILARS	2.231,21	32.750,66
PUBLICITAT, PROPAGANDA I RRPP	0,00	4.274,90
SUMINISTRES	391.114,78	509.421,14
ALTRES SERVEIS	512.209,50	655.939,46
TOTAL	2.044.087,67	2.566.818,97

Així mateix detallem també els diferents tributs:

CONCEPTE	2017	2018
I.V.A.	221.563,72	359.204,93
I.C.O. I TASES LLICENCIA D'OBRES	111.137,25	97.596,00
TASES HPP	0,00	0,00
IMPTO. S. PRODUC. ELECTRICA	2.283,30	2.706,18
I.B.I. I TAXES INCINERACIÓ	859.403,04	1.019.625,80
I.A.E.	0,00	0,00
TOTAL	1.194.387,31	1.479.132,91

Les despeses de personal i la composició de la plantilla per categories homogènies segons la mitjana de l'exercici és la següent::

CATEGORIES	Nº MITJ		DONES		HOMES		SOUS I SALARIS		S.S. A CÀRREC DE L'EMPRESA		ALTRES DESPESES SOCIALS	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
DIRECTIUS	3	3	3	3	0	0	136.881,61	163.302,79	40.790,72	48.261,23		
TÈCNICS	19	19	9	9	10	10	716.351,91	696.212,63	209.904,41	193.044,90	11.335,03	17.573,58
ADMINISTRATIUS	30	30	17	17	13	13	799.281,00	807.630,15	215.805,87	237.520,90	17.897,41	27.747,75
PEONS I SUBALTERNES												
TOTAL PERSONAL FIXE	52	52	29	29	23	23	1.652.514,52	1.667.145,56	466.501,00	478.827,03	29.232,44	45.321,33
EVENTUAL PROGRAMES	5	2	4	1	1	1	69.844,60	13.052,52	18.858,04	3785,23		0
ALTRE EVENTUAL												
TOTAL PERSONAL ACTIU	57	54	33	30	24	24	1.722.359,12	1.680.198,08	485.359,04	482.612,26	29.232,44	45.321,33
CONSELL ADMINISTRACIÓ												
TOTALS	57	54	33	30	24	24	1.722.359,12	1.680.198,08	485.359,04	482.612,26	29.232,44	45.321,33

13.Provisions i contingències

L'anàlisi dels moviments de les provisions reconegudes en el balanç es detalla al quadre següent:

	Saldo inicial	Dotació	Aplic./Excés	Saldo final
Provisió per depreciació de existències	23.954.146,74	0,00	7.584.819,91	16.369.326,83
Provisió per depreciació d' inversions immobiliàries	7.369.025,62	0,00	0,00	7.369.025,62
Provisió per crèdits concedits	68.709,96	0,00	0,00	68.709,96
Provisió per deutors	5.026.253,69	1.284.215,90	268.968,00	6.041.501,59
Provisió avals hipoteques	664.547,50	0,00	0,00	664.547,50
TOTALS	37.082.683,51	1.284.215,90	7.853.787,91	30.513.111,50

Les provisions per depreciació d'existències estan formades per les diferències entre el valor activat i el seu valor de realització estimat de les existències destinades a la venda, realitzats els ajuts anuals necessaris. Cal recordar que conseqüència de la valoració realitzada es varen re classificar amb efectes de l'exercici de 2013, minusvalideses per import de 23.954.146,14.- €, aquest exercici s'ha revertit deteriorament de les existències per import de 7.584.819,91 € degut

al re càlcul de les depreciacions i a la classificació en lloguer de promocions anteriorment en règim de venda i la conseqüent desaparició de les seves pèrdues.

Aquesta valoració també va produir la provisió per depreciació de les inversions immobiliàries essent el resultat de plusvàlues per import de 68.774.175,63.- € (no registrades), minusvalideses per import de 7.369.025,62.- €, re classificat en aquell exercici de 2013 per deteriorament d'inversions immobiliàries amb càrrec a reserves.

La provisió per crèdits concedits (Instruments financers), Actius financers, l'operativa és dotar la provisió per l'import del quatre anys següents de les quotes d'amortització dels préstecs que tenen morositat, no hi ha moviment en el exercici 2018.

La provisió per deutors es dota amb el 100% dels rebuts facturats pel concepte d'arrendament dels habitatges, locals i aparcaments, i els rebuts d'amortització i interessos dels préstecs concedits, que estan impagats amb una antiguitat superior a un any, i el 50% dels rebuts impagats amb antiguitat inferior a un any. Com ja hem vist això comporta el conseqüent ajust fiscal respecte a la determinació de la base imposable de l'impost de societats.

L'Ibavi té subscrit amb diverses Entitats Financeres un conveni per avalar el percentatge que superi el 80% del valor de taxació i fins el 100% de les hipoteques per adquisició d'habitatge prèviament autoritzades i amb un import màxim per als joves,. La dotació de la provisió es fa en base a la mitja anual de les quantitats reclamades per les Entitats Financeres multiplicant per cinc exercicis per cobrir el risc, amb aquest criteri s'ha incrementat la dotació el present exercici.

14. Informació sobre medi ambient

Les promocions d'habitatges executades per l'Ibavi compleixen amb les condicions de construcció sostenible i estalvi energètic.

Bàsicament aquestes mesures mediambientals, d'estalvi energètic i hídric són les següents:

1 . Estalvi d'energia en l'edificació mitjançant una correcta arquitectura passiva que, a través de la forma, l'orientació o l'ocupació d'elements d'aïllament, obtingui uns elevats estalvis energètics per minimitzar els consums elèctrics de les instal·lacions tant d'il·luminació com de climatització.

1.a) Elements de protecció solar: instal·lació de persianes enrotllables (en fusteries tipus monobloc) o persianes mallorquines.

1.b) Increment del coeficient d'aïllament tèrmic: Augment de 10 mm. de l'espessor de càlcul en els poliestirens extrusionats tant en cobertes com en façanes. Disposició de doble vidre tipus "Climalit" a totes les finestres.

2 . Optimització del consum i estalvi d'aigua, per al que es prendran les següents mesures:

2.a) Les aixetes, inodors i altres aparells de consum disposaran d'un mecanisme reconegut mitjançant el qual quedi oportunament garantit l'estalvi d'aigua, segons les normes aplicables en els estats membres de la Unió Europea.

2.b) Es col·locaran comptadors individuals d'aigua per a cada habitatge, local o comunitat.

3 . Captació Solar per a la producció d'aigua calenta sanitària A.C.S.

3.a) Instal·lació de panells solars en coberta

3.b) Incrementar en un 10% la capacitat d'acumulació de l'A.C.S. exigida en els càlculs

3.c) Instal·lació d'un dipòsit d'acumulació de C.S. en cada habitatge.

4 . Acord de col·laboració entre la Societat Orgànica Consultora Ambiental, S.L.P. i l'IBAVI.

4.a) Incorporació de paràmetres ambientals en els projectes - Materials tant d'obra com d'ús posterior - Energia: climatització, A.C.S., il·luminació, etc. - Aigua: sanitària, de neteja i de reg

4.b) Realització de la Certificació Energètica dels Projectes de l'Ibavi - Anàlisi de l'impacte ambiental general pels materials de construcció - Anàlisi de la demanda energètica de l'edifici - Anàlisi de l'eficiència energètica. - Anàlisi del consum d'aigua - Anàlisi de la minimització i gestió dels residus tant d'obra com d'ús.

És important destacar que la promoció en marxa d'aquest Institut de 14 habitatges a Sant Ferran a l'Illa de Formentera ha rebut diversos guardons i mencions precisament per les mesures mediambientals i sostenibles de la seva projecció.

15. Retribucions a llarg termini al personal

L'article 9 del Decret 135/1995, de 12 de desembre, pel que es regula l'acció social a favor dels funcionaris i el personal laboral de la CAIB, estableix una ajuda a la jubilació del personal amb més de 15 anys d'antiguitat. Es realitza anualment una dotació per aquest concepte en funció del nombre de persones que compleixen la condició d'antiguitat i els anys que li resten per la jubilació amb un valor de descompte del 3%. La dotació acumulada importa la quantitat de 352.784,15.- €.

16. Transaccions amb pagaments basats en instruments de patrimoni

En l'actiu del balanç pel concepte de crèdits a terces està registrada, entre altra, la quantitat de 328.999,15.- € que corresponen a la valoració dels solars pendents de rebre de la permuta realitzada amb l'Ajuntament de Palma, protocol·litzada mitjançant escriptura de conveni urbanístic i cessió de béns per la que l' Institut cedeix a l'Ajuntament 14 solars al Polígon de Llevant amb un aprofitament urbanístic de 49.805 m2 d'ús residencial plurifamiliar i 26.526 m2 d'ús terciari, a canvi l'Ajuntament cedeix a l'IBAVI 7 solars de 11.069,95 m2 d'aprofitament d'ús residencial plurifamiliar i es compromet a cedir a l'IBAVI 38.735,05 m2 d'ús residencial

plurifamiliar i 26.525 m2 d'ús terciari. A data 18 de gener de 2013, la Comissió de Seguiment del Conveni de Col·laboració de la Façana Marítima subscrit entre l'Ajuntament de Palma i aquest Institut ha acordat l'endossament d'aquesta posició deutora i monetaritzada a la CAIB a fi de compensar el deute que per la Llei de Capitalitat manté la CAIB en favor del esmentat Ajuntament. En data 16 d'abril de 2014 es va formalitzar un conveni de col·laboració entre les Conselleries d'Administracions Públiques, d'Hisenda i Pressuposts i de Turisme i Esports, l'IBAVI i l'Ajuntament de Palma per valorar i establir els instruments de compensació dels costos de la capitalitat de Palma de Mallorca derivats de l'article 142 a de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat de Palma de Mallorca, corresponents als anys 2011, 2012 i 2013. Mitjançant aquest conveni, 22.340.341,24.-euros minoren el deute de 31.388.005,85.-euros que l'Ajuntament de Palma de Mallorca té amb l'IBAVI derivat del Conveni de col·laboració subscrit entre amb dues parts el 7 de març de 2005, relatiu a l'execució de Sector Llevant-Façana Marítima de Palma, i quedant pendent, per tant, una obligació de l'Ajuntament de Palma a favor de l'IBAVI per import de 1.229.161,87.-euros, no obstant el dia 1 de juny de 2011 la Junta de Govern del l'Ajuntament de Palma acorda cedir a l'Ibavi un solar valorat en 1.085.625,91.- €, sobre el referit acord l'Ibavi va presentar recurs potestatiu de reposició pendent de resolució a 31/12/2017.

17. Subvencions, donacions i legats

El balanç reflexa subvencions, donacions i legats referits principalment a subvencions a promotors de promocions d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, la seva imputació al compte de pèrdues i guanys es fa anualment durant 50 exercicis.

Les subvencions atorgades per la CAIB destinades a la amortització de préstecs per import de 11.172.152,42.- €.

Tenen el caràcter de reintegrables, no obstant, les amortitzacions han estat realitzades donat compliment a la seva finalitat.

ORÍGEN	CONCEPTE	SALDO INICIAL		AUMENT/DISMIN.		SALDO FINAL		IMPUTACIÓ P I G	
		Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018	Exerc. 2017	Exerc. 2018
AJUNTAMENTS	SOLAR CEDITS	1.461.185,15	1.461.185,15	0,00	0,00	1.461.185,15	1.461.185,15		
MINISTERIO VIVIENDA I CAIB	PROMOCIONS LLOGUER	19.153.208,49	18.779.198,17	-374.010,32	-374.010,32	18.779.198,17	18.405.187,85	374.010,32	374.010,32
CAIB	INVERSIONS PROMOCIO D'HABITATGES I SOL	7.559.906,01	20.233.801,21	12.673.895,20	0,00	20.233.801,21	20.233.801,21	3.230.341,93	
CAIB	SOIB-JOVES QUALIFICATS	0,00	27.350,14	27.350,15	-27.350,15	27.350,14	-0,01		27.350,15
CAIB	AMORTITZACIÓ PRÉSTEC'S	0,00	0,00	0,00	11.172.152,42	0,00	11.172.152,42		130.214,64
AJUNTAMENTS	SOLARS (PERMUTAS)	382.500,00	135.000,00	-247.500,00	-135.000,00	135.000,00	0,00		
	TOTALS	28.556.799,65	40.636.534,67	12.079.735,03	10.635.791,95	40.636.534,67	51.272.326,62	3.604.352,25	531.575,11

18. Actius no corrents mantinguts per a la venda i operacions interrompudes.

No es disposa d'actius no corrents per a la venda, ni ha hagut cap operació interrompuda.

19. Fets posteriors al tancament

No es coneixen fets posteriors que afectin a les presents comptes anuals.

20. Operacions amb parts vinculades

Les operacions amb part vinculades de l'Ibavi, la Comunitat Autònoma de les Illes Balears han estat les següents:

S'han rebut subvencions de capital de la CAIB per import de 11.172.152,42.- € per front a l'amortització dels préstecs reintegrables i cancel·lació de préstecs sòl, 241.339,21.- € en concepte de subvencions corrents pel pagament del interessos que meriten els préstecs reintegrables.

S'ha obtingut atorgat per la CAIB un préstec reintegrable per import de 6.2360561,75.- €, per fer front a les amortitzacions del préstecs rebuts de les Entitats Financeres. Interessos fixos anuals al 0,05%, i amortització anual amb un termini de cinc anys inclòs un any de carència.

Els imports facturats per arrendament d'immobles i altres despeses a diversos Organismes públics de la Comunitat autònoma de les illes Balears importen la quantitat de 255.827,03.- € iva inclòs.

ESTAT DE LIQUIDACIÓ DEL PRESSUPOST A 31 DESEMBRE 2018

**VISADO POR
C.M.S. AUDITORS ASSOCIATS**



1.- INGRESSOS

CAPITOL	CONCEPTE	EXERCICI ANTERIOR		EXERCICI ACTUAL				
		CREDITS DEFINITIUS	INGRESSOS / DESPESES MERITADES	PREVISIONS INICIALS	MODIFICACIÓ DE LES PREVISIONS		PREVISIONS DEFINITIVES	INGRESSOS MERITATS
					EN MES	EN MEYNS		
II	Taxes i altres Ingressos	1.400.000,00	1.724.146,75	1.500.000,00	0,00		1.500.000,00	1.812.392,37
IV	Transferències corrents	1.723.343,00	2.184.018,52	1.493.869,00			1.493.869,00	2.147.416,59
V	Ingressos patrimonials	3.600.000,00	3.955.933,77	3.700.000,00			3.700.000,00	4.325.332,87
VI	Alienació Inversions	3.348.101,00	101.493,40	1.627.796,00			1.627.796,00	137.663,21
VII	Transferències de capital	3.372.820,00	16.559.297,07	5.098.966,00	8.757.277,11		5.098.966,00	11.302.367,06
VIII	Variació Actius Financers	0,00	0,00	6.027.350,00			14.784.627,11	0,00
IX	Variació Passius Financers	14.295.289,00	17.365.305,49	17.346.960,00			17.346.960,00	19.661.608,65
	TOTALS	27.739.553,00	41.890.195,00	36.794.941,00	8.757.277,11	0,00	45.552.218,11	39.386.780,75



2. DESPESES

CAPITOL	CONCEPTE	EXERCICI ANTERIOR		EXERCICI ACTUAL					
		CREDITS DEFINITIUS	INGRESSOS / DESPESES MERITATS	CREDITS INICIALS	MODIFICACIÓ DE CREDITS		CREDITS DEFINITIUS	DESPESES MERITADES	CREDITS DISPONIBLES
					EN MES	EN MENUYS			
I	Despeses de Personal	2.358.041,00	2.208.131,67	2.410.766,00	0,00		2.410.766,00	2.236.950,60	173.815,40
II	Compra de bens i serveis	3.793.500,00	3.293.380,73	3.793.500,00			3.793.500,00	4.032.156,61	-238.656,61
III	Despeses Financeres	2.046.944,00	1.783.346,27	1.565.530,00	0,00	0,00	1.565.530,00	1.525.961,79	39.568,21
IV	Transferències corrents	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
VI	Inversions	2.023.761,00	628.234,54	11.578.028,00	8.757.277,11		20.335.305,11	2.485.575,63	17.849.729,48
VII	Transferències de capital	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
VIII	Variació Actius Financers	3.000.000,00	2.115.686,86	1.212.000,00			1.212.000,00	0,00	1.212.000,00
IX	Variació Passius Financers	14.517.307,00	14.766.799,02	16.235.117,00			16.235.117,00	22.790.676,92	-6.555.559,92
	TOTALS	27.739.553,00	24.795.579,09	36.794.941,00	8.757.277,11	0,00	45.552.218,11	33.071.321,55	12.480.896,56

ESTAT D'EXECUCIÓ DEL PRESSUPOST A 31 DESEMBRE 2018

VISADO POR
C.M.S. AUDITORS ASSOCIATS

DESPESES			PRESSUPOST 2.018	EXECUTAT 31/12/2018	
Cap	Subcpt	Denominació	Import	Import	%
1	13.000	Personal laboral fixo	1.884.337,00	1.751.591,56	92,96%
	14.100	Altres personal	0,00	0,00	
	16.000	Quotes seguretat social	526.429,00	485.359,04	92,20%
	16.100	Prestacions socials	0,00	0,00	
	16.309	Altres despeses socials	0,00	0,00	
		Total Capítol 1	2.410.766,00	2.236.950,60	92,79%
2	20.200	Arrendaments d'edificis i d'altres construccions	0,00	14.400,00	
	21.900	Altres immobilitzat material (Reparacions i conserv.)	953.500,00	1.002.592,88	105,15%
	22.109	Altres subministraments	450.000,00	509.421,14	113,20%
	22.400	Primes d'assegurances	200.000,00	220.676,40	110,34%
	22.509	Altres tributs	1.130.000,00	1.476.426,73	130,66%
	22.602	Publicitat i propaganda	0,00	4.274,90	
	22.609	Altres despeses diverses	960.000,00	681.819,83	71,02%
	22.709	Altres	100.000,00	122.544,73	122,54%
	23.000	Dietes, locomoció i trasllats	0,00	0,00	
		Total Capítol 2	3.793.500,00	4.032.156,61	106,29%
3	34.900	Altres despeses financeres	1.565.530,00	1.525.961,79	97,47%
		Total Capítol 3	1.565.530,00	1.525.961,79	97,47%
		Transferències famílies i institucions sense lucre	0,00	0,00	
		Total Capítol 4	0,00	0,00	
6	60.900	Inversions	20.335.305,11	2.485.575,63	12,22%
	61.900	Altres inversions	0,00	0,00	
	62.900	Altres immobilitzat material	0,00	0,00	
	64.000	Inversions de caràcter immaterial	0,00	0,00	
		Total Capítol 6	20.335.305,11	2.485.575,63	12,22%
7	75.000	Transferències CAIB	0,00	0,00	
	78.000	Transferències famílies i institucions sense lucre	0,00	0,00	
		Total Capítol 7	0,00	0,00	
8	86.000	Adquisició actius financers	1.212.000,00	0,00	0,00%
		Total Capítol 8	1.212.000,00	0,00	0,00%
9	91.300	Amortització préstecs i variació passius financers	12.235.117,00	18.163.370,32	148,45%
	94.100	Devolució fiances	4.000.000,00	4.627.306,60	115,68%
		Total Capítol 9	16.235.117,00	22.790.676,92	140,38%
TOTAL DESPESES			45.552.218,11	33.071.321,55	72,60%

INGRESSOS			2.018	31/12/2018	
Cap	Subcpt	Denominació	Import	Import	%
3	33.900	Venda altres bens			
	39.999	Altres ingressos	1.500.000,00	1.812.392,37	120,83%
		Total Capítol 3	1.500.000,00	1.812.392,37	120,83%
4	45.000	Transferències CAIB	241.445,00	241.339,21	
	48.000	Transferències famílies i institucions sense lucre	1.252.424,00	1.906.077,38	152,19%
		Total Capítol 4	1.493.869,00	2.147.416,59	143,75%
5	59.900	Ingressos patrimonials	3.700.000,00	4.325.332,87	116,90%
		Total Capítol 5	3.700.000,00	4.325.332,87	116,90%
6	61.900	Alienació inversions reals	1.627.796,00	137.663,21	8,46%
		Total Capítol 6	1.627.796,00	137.663,21	8,46%
7	75.000	Transferències CAIB	5.098.966,00	11.302.367,06	
	78.000	Transferències famílies i institucions sense lucre	0,00	0,00	
		Total Capítol 7	5.098.966,00	11.302.367,06	
8	86.000	Venta actius financers	14.784.627,11	0,00	
		Total Capítol 8	14.784.627,11	0,00	
9	91.300	Endeutament i variació passius financers	7.286.960,00	6.236.561,75	85,59%
	94.100	Constitució fiances	10.060.000,00	13.425.046,90	133,45%
		Total Capítol 9	17.346.960,00	19.661.608,65	113,34%
TOTAL INGRESSOS			45.552.218,11	39.386.780,75	86,47%
+SUPERAVIR/-DEFICIT			0,00	6.315.459,20	

MEMÒRIA LIQUIDACIÓ PRESSUPOST EXERCICI 2018

1.- INGRESSOS

Capítol III.- Taxes i altres ingressos.

Correspon aquest capítol en la seva major part a la repercussió de despeses suplertes que correspon el seu pagament els adjudicatari – llogater del immoble. Augmenta conseqüència de la major nombre de immobles llogats.

	PRESSUPOST 2.018	LIQUIDACIÓ 2.018	% VAR.
CAPITOL 3.- TAXES I ALTRES INGRESSOS	1.500.000,00	1.812.392,37	120,83%

Capítol IV.- Transferències corrents.

Correspon els imports de la present partida a la subsidiació d'interessos dels préstecs hipotecaris obtinguts de conformitat a la legislació d'actuacions en matèria d'habitatge i sòl, mes les subvencions pel pagament dels interessos dels préstecs reintegrables atorgats per la CAIB. La subsidiació dels interessos dels préstecs hipotecaris ha estat superior que la dotació inicial previstes en el pressupost.

	PRESSUPOST 2.018	LIQUIDACIÓ 2.018	% VAR.
CAPITOL 4.- TRANFERÈNCIES CORRENTS	1.493.869,00	2.147.416,59	143,75%

Capítol V.- Ingressos patrimonials.

Hi ha una desviació en mes del 20,159%, per major ingressos pel concepte de lloguers pel major nombre d'habitatges llogats.

	PRESSUPOST 2.018	LIQUIDACIÓ 2.018	% VAR.
LLOGUERS	3.600.000,00	4.299.486,99	119,43%
INTERESSOS VARIS	0,00	2.994,14	
INTERESSOS COMPTES CTES.	0,00	22.851,74	
CAPITOL 5.- INGRESSOS PATRIMONIALS	3.600.000,00	4.325.332,87	120,15%

Capítol VI.- Alienació d'inversions.

L'import de les vendes ha resultat tant sols un 8,46% de les pressupostades, no s'han realitzat les vendes previstes.

	PRESSUPOST 2.018	LIQUIDACIÓ 2.018	% VAR.
CAPITOL 6.- ALIENACIÓ D'INVERSIONS	1.627.796,00	137.663,21	8,46%

Capítol VII.- Transferències de capital.

Correspon a les subvencions rebudes per l'amortització dels préstecs reintegrables concedits per la CAIB, mes les subvencions per la cancel·lació dels préstecs sòl de l' unitat de actuació C2 del municipi de Campos no previst en el pressupost inicial.

	PRESSUPOST 2.018	LIQUIDACIÓ 2.018	% VAR.
CAPITOL 7.- TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	5.098.966,00	11.302.367,06	221,66%

Capítol VIII.- Variació d'Actius Financers.

Aquest capítol correspon a l' incorporació de romanents del pressupost de 2017, que no se liquida.

	PRESSUPOST 2.018	LIQUIDACIÓ 2.018	% VAR.
CAPITOL 8.- VARIACIÓ D' ACTIUS FINANCERS	14.784.627,11	0,00	

Capítol IX.- Variació de Passius Financers.

L'endeutament correspon a un préstec reintegrable atorgat per la CAIB per fer front a les amortitzacions del préstec rebuts de les entitats financeres pel finançament de les promocions d'habitatges.

Desviació per el concepte de fiances constituïdes del 33,45% superior el pressupostat, motivat un augment de les fiances constituïdes regulades pel Decret 22/1989, de 22 de febrer, sobre creació i regulació del paper fiança, modificat pel Decret 42/2015, de 22 de maig.

	PRESSUPOST 2.018	LIQUIDACIÓ 2.018	% VAR.
Endeutament	7.286.960,00	6.236.561,75	85,59%
Constitucions de fiances	10.060.000,00	13.425.046,90	133,45%
CAPITOL 9.- VARIACIÓ PASSIUS FINANCERS	17.346.960,00	19.661.608,65	113,34%

2.- DESPESES

Capítol I.- Despeses de Personal.

La despesa d'aquest Capítol ha resultat casi un 6,36% menor a allò inicialment previst, conseqüència de les places no cobertes, jubilacions i baixes de l'exercici.

	PRESSUPOST 2.018	LIQUIDACIÓ 2.018	% VAR.
Personal	1.884.337,00	1.751.591,56	92,96%
Quotes Seguretat Social	526.429,00	485.359,04	92,20%
CAPITOL 1.- DESPESES DE PERSONAL	2.410.766,00	2.236.950,60	92,79%

Capítol II.- Compra de béns i serveis.

Hi ha hagut un augment en la despesa executada del 6,29% de l'import inicialment previst, degut principalment a els tribus per l'IVA suportat no deduïble.

	PRESSUPOST 2.018	LIQUIDACIÓ 2.018	% VAR.
Arrendaments d'edificis i d'altres construccions	0,00	14.400,00	
Altres immobilitzat material (Reparacions i conserv.)	953.500,00	1.002.592,88	105,15%
Altres subministraments	450.000,00	509.421,14	113,20%
Primes d'assegurances	200.000,00	220.676,40	110,34%
Altres tributs	1.130.000,00	1.476.426,73	130,66%
Publicitat i propaganda	0,00	4.274,90	
Altres despeses diverses	960.000,00	681.819,83	71,02%
Altres	100.000,00	122.544,73	122,54%
Dietes, locomoció i trasllats	0,00	0,00	
CAPITOL 2.- COMPRA DE BENS I SERVEIS	3.793.500,00	4.032.156,61	106,29%

Capítol III.- Despeses Financeres.

Aquest capítol suposa un 97,47 % de la despesa inicialment prevista, el comportament dels tipus d'interès a la baixa han alleujat aquestes despeses.

	PRESSUPOST 2.018	LIQUIDACIÓ 2.018	% VAR.
CAPITOL 3.- DESPESES FINANCERES	1.565.530,00	1.525.961,79	97,47%

Capítol VI.- Inversions.

L'estat de execució de les inversions inicialment pressupostades ha estat del 12,22%, conseqüència dels canvis en el calendari d'execució de les obres. Inversions, no obstant que es preveu s'executin en els exercicis propers.

	PRESSUPOST 2.018	LIQUIDACIÓ 2.018	% VAR.
CAPITOL 6.- INVERSIONS	20.335.305,11	2.485.575,63	12,22%

Capítol VII.- Transferències de Capital.

No hi ha hagut moviment en aquest capítol.

Capítol IX.- Variació de Passius Financers.

Execució de l'amortització és un 48,45% major de l' inicialment, conseqüència de la cancel·lació del préstecs sòl no previst en el pressupost inicial.

Augment del 15,68% en les cancel·lacions de fiances sobre les inicialment previstes.

	PRESSUPOST 2.018	LIQUIDACIÓ 2.018	% VAR.
Amortització i subrogació de préstecs	12.235.117,00	18.163.370,32	148,45%
Cancel·lació de fiances	4.000.000,00	4.627.306,60	115,68%
CAPITOL 9.- VARIACIÓ PASSIUS FINANCERS	16.235.117,00	22.790.676,92	140,38%



**ESTAT COMPARATIU DEL BALANÇ
I EL COMPTE DE PÈRDUES I
GUANYS PREVISTS EN EL
PRESSUPOST DE L'EXERCICI 2018
AMB LA LIQUIDACIÓ A 31/12/2018**

INSTITUT BALEAR DE L'HABITATGE
Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques

PRESSUPOSTS GENERALS DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

EXERCICI
2018

BALANÇ DE SITUACIÓ

CODI: EF-BS/A

ACTIU	BALANÇ PRESSUPOST 2018	BALANÇ LIQUIDACIÓ 31/12/2018	VARIACIÓ
A. ACTIU NO CORRENT			
A.1. Valor dels actius	178.632.694,00	175.042.531,85	-3.590.162,15
A.1.1. Immobilitzat intangible	0,00	0,00	0,00
A.1.2. Immobilitzat material	639.402,00	701.547,33	62.145,33
A.1.3. Inversions immobiliàries	164.944.314,00	173.322.509,19	8.378.195,19
A.1.4. Inversions financeres a llarg termini (inclou empreses del grup i associades)	13.048.978,00	1.018.475,33	12.030.502,67
A.2. Correccions valoratives	-52.358.974,00	-52.980.255,27	-621.281,27
A.2.1. Amortitzacions	-44.989.948,00	-45.611.229,65	-621.281,65
A.2.2. Deterioraments de valor	-7.369.026,00	-7.369.025,62	0,38
A.3 Actius per impost diferit			0,00
B. ACTIU CORRENT			
B.1. Valor dels actius	76.040.173,00	88.488.543,19	12.448.370,19
B.1.1. Actius no corrents mantinguts per a la venda		0,00	0,00
B.1.2. Inversions financeres a curt termini (inclou empreses del grup i associades)	162.723,00	161.126,24	-1.596,76
B.1.3. Altres actius circulants	75.877.450,00	88.327.416,95	12.449.966,95
D.2. Deterioraments de valor	-28.648.540,00	-23.075.375,92	5.573.164,08
TOTALS	173.665.353,00	187.475.443,85	13.810.090,85

INSTITUT BALEAR DE L'HABITATGE
Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques

**PRESSUPOSTS GENERALS DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA
DE LES ILLES BALEARS**

EXERCICI 2018

BALANÇ DE SITUACIÓ

CODI: EF-BS/P

PATRIMONI NET I PASSIU	BALANÇ PRESSUPOST 2018	BALANÇ LIQUIDACIÓ 31/12/2018	VARIACIÓ
A. PATRIMONI NET			
A.1. Fons propis	-50.381.620,00	-52.694.336,05	-2.312.716,05
A.1.1. Capital	35.283.782,00	35.283.781,93	-0,07
A.1.4. Reserves i resultats d'exercicis anteriors	-86.681.461,00	-83.337.115,22	3.344.345,78
A.1.6. Resultat de l'exercici	1.016.059,00	-4.641.002,76	-5.657.061,76
A.2. Ajusts per canvis de valor			0,00
A.3. Subvencions, donacions i llegats rebuts	36.308.586,00	51.272.326,62	14.963.740,62
A.3.1. Subvencions de capital - Expedients pluriennals			0,00
A.3.2. Subvencions i donacions de capital - CAIB	20.760.638,00	51.272.326,62	30.511.688,62
A.3.3. Subvencions, donacions i llegats de capital - Altres	15.547.948,00	0,00	-15.547.948,00
B. PASSIU NO CORRENT			
B.1. Provisions a llarg termini	664.547,00	3.662.026,49	2.997.479,49
B.1.1. Provisions per pensions del personal	278.230,00	352.784,15	74.554,15
B.1.2. Altres	386.317,00	3.309.242,34	2.922.925,34
B.2. Deutes a llarg termini (inclou empreses del grup i associades)	165.865.527,00	162.809.791,86	-3.055.735,14
B.2.1. Emprèstits i deutes amb entitats de crèdit	85.490.483,00	58.268.254,31	-27.222.228,69
B.2.4. Fiances i dipòsits rebuts per a finançar inversions	80.375.044,00	86.293.462,62	5.918.418,62
B.2.5. Altres passius financers	0,00	18.248.074,93	18.248.074,93
B.3. Passius per impost diferit i periodificacions a llarg termini	0,00	0,00	0,00
C. PASSIU CORRENT			
C.1. Passius vinculats amb actius no corrents mantinguts per a la venda			0,00
C.2. Provisions a curt termini	0,00	0,00	0,00
C.3. Deutes a curt termini (inclou empreses del grup i associades)	19.145.327,00	20.628.994,08	1.483.667,08
C.3.1. Emprèstits i deutes amb entitats de crèdit	13.502.367,00	12.235.117,00	-1.267.250,00
C.3.5. Altres passius financers	5.642.960,00	8.393.877,08	2.750.917,08
C.4. Creditors comercials, altres comptes a pagar i periodificacions a curt termini	2.062.986,00	1.796.640,85	-266.345,15
C.4.3. Altres	2.062.986,00	1.796.640,85	-266.345,15
TOTALS	173.665.353,00	187.475.443,85	13.810.090,85

**VISADO POR
C.M.S. AUDITORS ASSOCIATS**

INSTITUT BALEAR DE L'HABITATGE
Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques

PRESSUPOSTS GENERALS DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

EXERCICI 2018

PREVISIÓ DEL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES

A. OPERACIONS CONTINUADES

A.1. Import net de la xifra de negocis

A.1.2. Alienació d'inversions reals

A.2. Variació d'existències de productes acabats i en curs de fabricació

A.3. Treballs realitzats per l'empresa per al seu actiu

A.4. Aprovisionaments

A.4.2. Compres i treballs realitzats per altres empreses- inversions reals

A.5. Altres ingressos d'explotació

A.5.1. Subvencions i donacions d'explotació- CAIB

A.5.2. Subvencions, donacions i llegats d'explotació- Altres

A.5.5. Ingressos patrimonials

A.5.6. Altres ingressos accessoris i de gestió corrent

A.6. Despeses de personal

A.6.1. Sous, salaris i càrregues socials

A.7. Altres despeses d'explotació

A.7.1. Serveis exteriors, tributs i altres

A.7.3. Dotació a altres provisions a llarg o curt termini

A.8. Amortització de l'immobilitzat

A.9. Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres

A.9.2. Subvencions i donacions de capital- CAIB

A.9.3. Subvencions, donacions i llegats de capital - Altres

A.10. Excessos de provisions

A.11. Deteriorament i resultat per alienacions de l'immobilitzat

A.11.3. Resultats procedents de l'immobilitzat material i les inversions immobiliàries

A.12. Altres resultats de caràcter excepcional

A.13. Ingressos financers

A.13.2. De valors negociables i altres instruments financers

A.14. Despeses financeres

A.14.1. Per deutes

A.15. Variació de valor raonable en instruments financers

A.16. Diferències de canvi

A.17. Deteriorament i resultat per alienacions d'instruments financers

A.18. Imposts sobre beneficis

B. OPERACIONS INTERROMPUDES

B. 1. Resultat de l'exercici procedent d'operacions interrompudes net d'impostos

PRESSUPOST 2018	LIQUIDACIÓ 31/12/2018
1.627.796,00	137.663,21
9.950.232,00	-3.677.962,25
0,00	4.118.753,98
-11.578.028,00	-590.005,55
241.445,00	0,00
1.252.424,00	2.147.416,59
3.700.000,00	4.299.486,99
1.500.000,00	1.812.392,37
-2.410.766,00	-2.236.950,60
-3.793.500,00	-4.051.423,12
	-1.031.438,23
-4.295.364,00	-4.694.662,66
52.000,00	531.575,11
308.000,00	0,00
0,00	0,00
0,00	61.516,65
0,00	25.845,88
-1.565.530,00	-1.493.211,13
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
6.027.350,00	0,00
1.016.059,00	-4.641.002,76

RESULTAT DEL L'EXERCICI

VISADO POR
C.M.S. AUDITORS ASSOCIATS

MARIA ANTONIA GARCÍAS ROIG, amb NIF 78210948J en qualitat de directora gerent de l'Institut Balear de l'Habitatge NIF Q5750001I i domicili en el Carrer Manuel Azaña, núm. 9, 07006, de Palma, de conformitat amb l'article 20 del Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels estatuts de l'entitat pública empresarial de l'Institut Balear de l'Habitatge, **formula els comptes anuals de l'exercici 2018** composts de les **60** pàgines anteriors a aquesta, les quals signa així com aquesta darrera pàgina, en data 15 de març de 2018.

