

Gerència Urbanística Port Vell
de la Autoritat Portuària de Barcelona
Cuentas Anuales Abreviadas e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2025

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

- Balance abreviado al 31 de diciembre de 2025
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Informe de Gestión al 31 de diciembre de 2025

Gerència Urbanística Port Vell de la Autoritat Portuària de Barcelona
Balance Abreviado al 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2025	2024
ACTIVO NO CORRIENTE		3.325.266,84	3.247.470,11
Inmovilizado intangible	5	2.222,49	659,42
Aplicaciones informáticas		2.222,49	659,42
Inmovilizado material	6	3.175.098,42	3.213.978,76
Construcciones		3.023.290,58	3.126.249,17
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		151.807,84	87.729,59
Inversiones financieras a largo plazo	7	147.945,93	32.831,93
Otros activos financieros		147.945,93	32.831,93
ACTIVO CORRIENTE		3.118.331,65	1.663.328,46
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		289.741,84	77.848,13
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	213.210,91	41.992,49
Clientes, empresas del grupo, y asociadas	7	23.000,00	23.000,00
Activos por impuesto corriente	12	12.855,64	12.855,64
Otros créditos con administraciones públicas	12	40.675,29	-
Inversiones financieras a corto plazo	7	4.202,00	4.202,00
Otros activos financieros		4.202,00	4.202,00
Periodificaciones a corto plazo		8.959,46	7.279,34
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	2.815.428,35	1.573.998,99
TOTAL ACTIVO		6.443.598,49	4.910.798,57

Gerència Urbanística Port Vell de la Autoritat Portuària de Barcelona
 Balance Abreviado al 31 de diciembre de 2025
 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2025	2024
PATRIMONIO NETO		4.616.296,23	3.940.331,94
Fondos Propios		4.616.296,23	3.940.331,94
Fondos de sostenimiento	9	300.506,05	300.506,05
Reservas	9	310.225,43	844.306,23
Otras aportaciones de socios	9	3.329.600,46	3.329.600,46
Resultado del ejercicio	3	675.964,29	(534.080,80)
PASIVO NO CORRIENTE		138.011,18	124.511,18
Deudas a largo plazo	10	138.011,18	124.511,18
Otras deudas a largo plazo		138.011,18	124.511,18
PASIVO CORRIENTE		1.689.291,08	845.955,45
Deudas a corto plazo	10	439.776,15	392.771,74
Otros pasivos financieros		439.776,15	392.771,74
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.033.098,18	337.302,18
Proveedores	10	805.804,18	91.118,71
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	10	165.647,41	97.879,97
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	10	27.632,40	32.344,79
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	34.014,19	115.958,71
Periodificaciones a corto plazo	11	216.416,75	115.881,53
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		6.443.598,49	4.910.798,57

Gerència Urbanística Port Vell de la Autoritat Portuària de Barcelona
 Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
 (Expresado en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Notas	2025	2024
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	6.265.399,06	6.151.207,83
Gastos de personal		(690.339,86)	(699.664,96)
Sueldos, salarios y asimilados		(506.973,39)	(539.036,18)
Cargas sociales	13.2	(183.366,47)	(160.628,78)
Otros gastos de explotación		(4.773.931,67)	(5.869.214,51)
Servicios exteriores		(4.728.703,44)	(5.853.010,78)
Tributos		(45.228,23)	(16.203,73)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(125.163,24)	(123.853,74)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		675.964,29	(541.525,38)
Ingresos financieros		-	7.444,58
RESULTADO FINANCIERO		-	7.444,58
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		675.964,29	(534.080,80)
Impuesto sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		675.964,29	277.706,66
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	675.964,29	(534.080,80)

Gerència Urbanística Port Vell de la Autoritat Portuària de Barcelona
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Gerència Urbanística Port Vell de la Autoritat Portuària de Barcelona, en adelante “La Entidad”, “Port Vell” y/o “la Gerència”, fue constituida el 11 de marzo de 1988 al amparo de lo establecido en los preceptos contenidos en la Sección Cuarta del Capítulo I del Título I del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, con la denominación de Gerència Urbanística Port 2000 del Puerto Autónomo de Barcelona. En esta fecha, la Autoritat Portuària de Barcelona adscribe a la Entidad la cantidad de 300.506,05 Euros en concepto de fondos de sostenimiento iniciales para que formen parte de su patrimonio y sean destinados a sufragar el coste de las operaciones propias de sus atribuciones. Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, la Entidad cambió en 1993 dicha denominación por “Gerència Urbanística Port 2000 de la Autoritat Portuària de Barcelona”. Con fecha 19 de julio de 2017, el Consejo de Administración aprobó la modificación de la denominación de la entidad, Port 2000 pasa a denominarse Port Vell, considerándose que es una marca consolidada y se corresponde con su ámbito territorial. Port Vell tiene naturaleza jurídico-administrativa y está dotada de personalidad jurídica propia, siendo su duración indefinida.

Con fecha 15 de febrero de 1995 el Consejo de Administración aprobó el cambio de objeto social de la Entidad el cual, hasta el 30 de junio de 1995, consistió en la planificación y la ejecución del Plan Especial del Port Vell y el aprovechamiento portuario de los terrenos ubicados a poniente del río Llobregat, cuyos respectivos ámbitos se hallan dentro de la esfera de competencias de la Autoritat Portuària de Barcelona. Desde el 1 de julio de 1995 su objeto social consiste en, además de la planificación y ejecución del Plan Especial del Port Vell, la gestión de los espacios públicos del Port Vell. Este cambio de objeto social conllevó el traspaso a la Autoritat Portuària de Barcelona, el 30 de junio de 1995, de las inversiones y gastos efectuados hasta dicha fecha.

Con fecha 22 de julio de 2009 el Consejo de Administración aprobó la modificación de los Estatutos de la Entidad y su texto refundido con objeto de sustituir el término “Port Vell” por el concepto “Port-Ciutat” por ser éste más amplio y abarcar el ámbito de la Nueva Bocana.

Para llevar a cabo su objeto social, la Entidad tenía otorgadas por la Autoritat Portuària de Barcelona sendas concesiones hasta el 31 de octubre de 2020, una para la explotación de los espacios públicos del Port-Ciutat y otra para la explotación de un edificio sito en la calle Escar.

En fecha 20 de octubre de 2016, el Edificio Escar fue desafectado mediante la orden ministerial FOM/1864/2016, de 20 de octubre por lo que pasó a tener la consideración de bien patrimonial. Al ser considerado un bien patrimonial la concesión administrativa anteriormente citada no podía considerarse vigente por lo que la Autoritat Portuària de Barcelona otorgó un derecho de explotación de dicho edificio ligado al plazo de la concesión administrativa (Nota 6). A tal efecto, tan sólo quedaba vigente la explotación de los espacios públicos del Port-Ciutat cuyo vencimiento inicial era el 7 de noviembre de 2020. Con fecha 26 de junio de 2019 se renovó dicha explotación por parte del Consejo de Administración del Puerto de Barcelona hasta el 7 de noviembre de 2045.

Las normas legales que regulan la actividad de la Entidad son el Real Decreto anteriormente mencionado, la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de 29 de marzo de 1979, así como los propios estatutos por los que se rige, donde se determina que Port Vell se nutrirá, además de por los ingresos propios derivados de su patrimonio y de las concesiones y autorizaciones de explotación de los espacios públicos del Port-Ciutat de usos no privativos gestionados directamente por la Entidad por los ingresos procedentes de los cánones o excedentes de gestión derivados de las concesiones y autorizaciones de uso privativo del Port-Ciutat gestionados por la Autoritat Portuària de Barcelona en la cuantía que se determine en el presupuesto anual de Entidad.

Dada su actividad, Entidad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria abreviada de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

En los ejercicios precedentes, de acuerdo con los anteriores estatutos de la Gerència y las concesiones administrativas vigentes, el excedente (beneficio) obtenido por su gestión de los espacios públicos del Port-Ciutat y por la explotación del edificio Escar, correspondía a la Autoritat Portuària de Barcelona en concepto de canon por concesión o excedente de gestión.

Con fecha 15 de noviembre de 2017 se elevó a público la modificación de la redacción de los artículos 1º y 2º de los Estatutos de la Gerència Urbanística Port Vell de la Autoritat Portuària de Barcelona aprobados por el Consejo de Administración. Se incluyeron en dicha modificación dos nuevas actividades: las realizadas de naturaleza social y cultural que permitan la cohesión con el entorno, y la realización de trabajos de mantenimiento, conservación y limpieza encargados por concesionarios ubicados en su ámbito. Asimismo, se incluyó como fuente de ingresos y patrimonio adicionales la explotación del edificio ubicado en la calle Escar nº 1. Por último, también se modificó el régimen económico en relación con la aplicación del resultado del ejercicio de la forma siguiente:

- Los resultados positivos se destinarán, en primer lugar, a compensar pérdidas de ejercicios anteriores. Los excedentes disponibles deberán ser distribuidos a la Autoritat Portuària de Barcelona, salvo que ésta decida aplicarlos al cumplimiento de los Programas de Actuación y Presupuesto o al incremento del patrimonio de la Gerència, considerando su situación patrimonial y financiera.
- Los resultados negativos se imputarán al patrimonio de la Entidad, si bien en el caso de que fuera necesario en atención a la situación patrimonial o financiera de la Gerència deberán ser asumidos por la Autoritat Portuària de Barcelona, siendo satisfechos en metálico, mediante aportaciones en especie o encomiendas de gestión, a elección de la Autoritat Portuària de Barcelona.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad, que es el establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Entidad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Entidad.

Las cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por los administradores de la Entidad para su aprobación, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Las cifras incluidas en las cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria abreviada también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.3 Moneda funcional y moneda de prestación

Las cuentas anuales abreviadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Entidad.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales abreviadas de la Entidad requiere estimaciones por parte de los Administradores para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada por la Autoritat Portuària de Barcelona, es la siguiente:

(Euros)	2025
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	675.964,29
	675.964,29
Aplicación	
A Reservas	675.964,29
	675.964,29

Tal y como se indica en la nota 1, de acuerdo con los Estatutos de la Entidad la decisión sobre la distribución del resultado obtenido corresponde a la Autoritat Portuària de Barcelona.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Gerència en la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas son los siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles se amortizan sistemáticamente de forma lineal en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Aplicaciones informáticas

Corresponden a las aplicaciones informáticas, que se encuentran valoradas al coste de adquisición y se presentan netas de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado. La amortización se calcula linealmente en un periodo máximo de cinco años.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material como un componente del mismo, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	20-50 años (*)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	4-10 años

(*) La Entidad procederá a amortizar el Edificio Escar de forma lineal durante los 50 años de plazo del derecho de uso constituido a su favor.

En cada cierre de ejercicio, la Entidad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva. La vida útil de los activos afectos a la concesión se amortiza con el menor de la vida útil del activo o el término de la concesión.

Los activos recibidos en donación se encuentran valorados por su valor venal de acuerdo con una valoración realizada por expertos independientes.

4.3 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Entidad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

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

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

4.4 Activos financieros

En el momento de reconocimiento inicial, la Entidad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

La Entidad clasifica un activo financiero en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes.

En todo caso, los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen en esta categoría. La Entidad considera que un activo financiero se mantiene para negociar cuando se cumple al menos una de las siguientes tres circunstancias:

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte, en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Además de lo anterior, la Entidad tiene la posibilidad, en el momento del reconocimiento inicial, de designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría (lo que suele denominarse "opción de valor razonable"). Esta opción se puede elegir si se elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente a valor razonable que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (esto es, no se capitalizan).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Entidad valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (resultado financiero).

Activos financieros a coste amortizado

La Entidad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Entidad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Entidad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Entidad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Entidad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Baja de balance de activos financieros

La Entidad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Entidad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Entidad registra la baja de los activos financieros conforme a las siguientes situaciones:

- a) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han transferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y la Entidad reconoce el resultado de la operación: la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles (considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido) y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto.
- b) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han retenido, por parte de la Entidad, de manera sustancial. El activo financiero no se da de baja y se reconoce un pasivo financiero por el mismo importe a la contraprestación recibida.

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto

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

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Entidad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Entidad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Entidad considera como activos dudosos aquellos saldos para los que existen datos objetivos que evidencian la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos pactados.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

4.5 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Entidad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Pasivos financieros a coste amortizado

La Entidad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

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

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría la Gerència incluye los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar. Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando cumpla una de las siguientes condiciones:
 - o Se emite o asume principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos cotizados que la empresa pueda comprar en el corto plazo en función de los cambios de valor).
 - o Es una obligación que un vendedor en corto tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados ("venta en corto").
 - o Forma parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.

- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.
- Desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado irrevocablemente para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (“opción de valor razonable”), debido a que:
 - Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
 - Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros que se gestiona y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilite información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se podrán incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos con derivado implícito separable.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial la empresa valora los pasivos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de balance de pasivos financieros

La Entidad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.

- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Entidad.

4.7 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance abreviado como provisiones cuando la Entidad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance abreviado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Gerencia y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria abreviada, excepto cuando la salida de recursos es remota.

4.8 Impuesto sobre beneficios

En el ejercicio 2020 y conforme al Real Decreto Ley 26/2020 de 7 de julio se establece la modificación del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante quedando el redactado como sigue:

Las autoridades portuarias y Puertos del Estado quedan sometidas al mismo régimen tributario que corresponde al Estado, sin perjuicio de la aplicación a las Autoridades Portuarias del régimen general en el Impuesto sobre Entidades y a Puertos del Estado del régimen de entidades parcialmente exentas en dicho Impuesto, a cuyo efecto los ingresos por la prestación de servicios comerciales tendrán la consideración de ingresos procedentes de explotaciones económicas. El régimen tributario del dominio público portuario será el mismo que el establecido para el dominio público marítimo-terrestre.

La Entidad calcula el gasto por el Impuesto sobre Sociedades y la base imponible del presente ejercicio atendiendo a lo citado anteriormente.

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran

aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Las diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos excepto que surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

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

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

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

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

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Entidad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.10 Ingresos y gastos

La Entidad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

Para el registro contable de ingresos, la Entidad sigue un proceso que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la Entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.

- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando la Entidad cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

Reconocimiento

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

Para cada obligación a cumplir que se identifique, la Entidad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la Entidad disponga de información fiable para realizar la mediación del grado de avance.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Los costes incurridos en la producción o fabricación del producto se contabilizan como existencias.

Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

La Entidad transfiere el control de un activo a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la Entidad a medida que la entidad la desarrolla.
- b) La Entidad produce o mejora un activo que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
- c) La Entidad elabora un activo específico para el cliente sin uso alternativo y tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la Entidad considera los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- b) La Entidad transfiere la posesión física del activo.
- c) El cliente recibe el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La Entidad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Entidad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

4.11 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

4.12 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Entidad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por la Entidad frente a los terceros afectados.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2025				
Coste:				
Aplicaciones informáticas	21.829,22	2.379,00	-	24.208,22
	21.829,22	2.379,00	-	24.208,22
Amortización acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(21.169,80)	(815,93)	-	(21.985,73)
	(21.169,80)	(815,93)	-	(21.985,73)
Valor neto contable	659,42	1.563,07	-	2.222,49

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2024				
Coste:				
Aplicaciones informáticas	28.659,92	-	(6.830,70)	21.829,22
	28.659,92	-	(6.830,70)	21.829,22
Amortización acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(27.193,02)	(807,48)	6.830,70	(21.169,80)
	(27.193,02)	(807,48)	6.830,70	(21.169,80)
Valor neto contable	1.466,90	(807,48)	-	659,42

Al cierre del ejercicio, la Entidad tiene aplicaciones informáticas totalmente amortizadas por importe de 21.503,12 euros (19.276,12 euros a 31 de diciembre de 2024).

La Entidad no tiene compromisos de inversión significativas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 para la adquisición de inmovilizado intangible.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2025				
Coste:				
Construcciones	3.806.629,85	-	-	3.806.629,85
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	446.103,38	85.466,97	-	531.570,35
	4.252.733,23	85.466,97	-	4.338.200,20
Amortización acumulada:				
Construcciones	(680.380,68)	(102.958,59)	-	(783.339,27)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(358.373,79)	(21.388,72)	-	(379.762,51)
	(1.038.754,47)	(124.347,31)	-	(1.163.101,78)
Valor neto contable	3.213.978,76	(38.880,34)	-	3.175.098,42
Ejercicio 2024				
Coste:				
Construcciones	3.806.629,85	-	-	3.806.629,85
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	435.045,64	15.228,59	(4.170,85)	446.103,38
	4.241.675,49	15.228,59	(4.170,85)	4.252.733,23
Amortización acumulada:				
Construcciones	(577.422,09)	(102.958,59)	-	(680.380,68)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(342.456,97)	(20.087,67)	4.170,85	(358.373,79)
	(919.879,06)	(123.046,26)	4.170,85	(1.038.754,47)
Valor neto contable	3.321.796,43	(107.817,67)	-	3.213.978,76

Las altas del presente ejercicio se corresponden fundamentalmente al equipamiento de los tinglados. Así mismo las altas del ejercicio anterior se corresponden fundamentalmente a adecuaciones del sistema de climatización en el edificio Escar.

No se han producido bajas de inmovilizado material durante el ejercicio 2025.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían garantías ni restricciones a la disponibilidad de los diferentes bienes que integran el inmovilizado material, ni compromisos de inversión significativos.

Al cierre del ejercicio, la Entidad tiene elementos totalmente amortizados por importe de 267.391,66 euros (245.881,68 euros a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen indicios de deterioro de inmovilizado material.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre en la categoría de “Préstamos y partidas a cobrar” es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Activos financieros a largo plazo		
Fianzas constituidas	147.975,93	32.831,93
	147.975,93	32.831,93
Activos financieros a corto plazo		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	213.210,91	41.992,49
Clientes, empresas del grupo, y asociadas (Nota 14.1)	23.000,00	23.000,00
Inversiones financieras a corto plazo	4.202,00	4.202,00
	240.412,91	69.194,49
	388.388,84	102.026,42

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo de la partida “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponde íntegramente a cuotas pendientes de satisfacer de clientes por alquiler de espacios publicitarios, oficinas y locales comerciales. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se existe provisión por deterioro de clientes.

Inversiones financieras a largo plazo

Las fianzas recogen parte del importe de las fianzas recibidas de los arrendatarios de las oficinas y locales en el edificio Escar que la Entidad ha depositado en el organismo público correspondiente (INCASOL).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 hay fianzas por valor de 147.975,93 y 32.831,93 euros respectivamente. El aumento habido en 2025 respecto a 2024 corresponde básicamente a una fianza depositada con la Autoritat Portuària de Barcelona por importe de 119.316 euros, en concepto de fianza de explotación, para responder de todas las obligaciones de los títulos de ocupación que posee.

8. EFECTIVO Y OTROS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2025	2024
Caja	26,10	685,44
Cuentas corrientes a la vista	2.815.402,25	1.573.313,55
	2.815.428,35	1.573.998,99

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos. En 2025 del importe existente en cuentas corrientes a la vista, 577.787,33 euros corresponden a las fianzas depositadas por los clientes (ver Nota 10), de los cuales 32.861,93 euros están ingresados en el INCASOL (en 2024 estos importes ascendían, respectivamente a 517.282,92 euros y 32.831,93 euros).

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

9. PATRIMONIO NETO – FONDOS PROPIOS

9.1 Fondos de sostenimiento

Tal y como se indica la Nota 1, la Autoritat Portuària de Barcelona adscribió a la Gerència la cantidad de 300.506,05 Euros en concepto de fondos de sostenimiento iniciales para que formasen parte de su patrimonio y sean destinados a sufragar el coste de las operaciones propias de sus atribuciones.

9.2. Reservas voluntarias

Tal y como se menciona en la Nota 1, desde el ejercicio 2017 el Resultado obtenido en el ejercicio, en caso de ser positivo, podrá destinarse, previa decisión de la Autoritat Portuària, a compensar pérdidas de ejercicios anteriores, a programas de actuación o a incrementar el patrimonio de la Gerència. El epígrafe de Reservas Voluntarias recoge los importes destinados a ésta última de las aplicaciones por importe de 310.225,43 euros provenientes del resultado de ejercicios anteriores.

9.3 Otras aportaciones de socios

Con fecha 1 de enero de 2017 la Autoritat Portuària de Barcelona cedió el derecho uso del Edificio Escar a Port Vell, activándose el valor razonable del mismo y, como contrapartida, una aportación no dineraria por importe de 3.329.600,46 euros de su Accionista Único. La activación del mencionado edificio se encuentra registrada en el epígrafe de "inmovilizado material".

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
A largo plazo		
Fianzas recibidas	138.011,18	124.511,18
	138.011,18	124.511,18
A corto plazo		
Fianzas recibidas	439.776,15	392.771,74
Proveedores	805.804,18	91.118,71
Proveedores empresas del grupo y asociadas	165.647,41	97.879,97
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	27.632,40	32.344,79
	1.438.860,14	614.115,21
	1.576.871,32	738.626,39

Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos

La partida "Fianzas y depósitos recibidos" incluye las fianzas y depósitos recibidos por los arrendamientos de las fincas urbanas del edificio Escar y por los contratos de cesión de superficie del Port Vell.

11. PERIODIFICACIONES

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 existe un importe de 216.416,75 y 115.881,53 euros respectivamente y que corresponden principalmente a ingresos futuros por ferias y otros eventos lúdicos y quioscos. Por ello, la Entidad ha procedido a contabilizar dichos importes como periodificaciones a corto plazo en el balance de situación.

12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2025	2024
Hacienda Pública, deudora por IVA	40.675,29	-
Hacienda Pública, deudora por Impuesto sobre Sociedades	12.855,64	12.855,64
	53.530,93	12.855,64
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	(64.798,64)
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	(12.555,05)	(38.879,61)
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	-
Hacienda Pública, acreedora por remuneraciones a consejeros	(8.440,00)	-
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	(13.019,14)	(12.280,46)
	(34.014,19)	(115.958,71)

Como se detalla en la nota 4.8, la Gerència está sometida al mismo régimen tributario que corresponde al Estado, sin perjuicio de la aplicación a las autoridades portuarias del régimen general en el Impuesto sobre Entidades y a Puertos del Estado del régimen de entidades parcialmente exentas en dicho Impuesto.

Debido a que Gerència se considera un organismo instrumental de la Autoritat Portuària de Barcelona, goza del mismo régimen tributario que dicha entidad y por lo tanto está sujeta a tributación por el Impuesto de Sociedades.

Durante el presente ejercicio no se han producido pagos a cuenta del Impuesto Sobre Sociedades. Durante el ejercicio 2024 se realizaron pagos por importe de 12.855,64 euros por este mismo concepto.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las Autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Gerència tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

En opinión de la Gerència, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Gerència.

12.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades de la Gerència es la siguiente:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2025			
Saldo de ingresos y gastos	-	-	675.964,29
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	675.964,29
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Bases imponibles negativas no activadas	-	(675.964,29)	(675.964,29)
Base imponible (resultado fiscal)	-	(675.964,29)	-

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2024			
Saldo de ingresos y gastos	-	-	(534.080,80)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	(534.080,80)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Bases imponibles negativas no activadas	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	(534.080,80)

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	675.964,29	(534.080,80)
Carga impositiva teórica (25%)	168.991,07	133.520,20
Bases imponibles negativas no activadas	(168.991,07)	(133.520,20)
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	-

El gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios de la cuenta de pérdidas y ganancias se desglosa como sigue:

(Euros)	2024	2023
Impuesto corriente:		
Del ejercicio	-	-
Impuesto diferido:		
De ejercicios anteriores	-	-
	-	-

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 las bases imponibles negativas pendientes de compensación ascienden a 78.730,67 y 754.694,96 euros respectivamente. A 31 de diciembre de 2025 la totalidad de las bases imponibles negativas pendientes de compensación corresponden al ejercicio 2024.

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 Importe Neto cifra de negocios

El detalle del Importe neto de la cifra de negocios de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 y 2024 es como sigue:

(Euros)	2025	2024
Prestaciones de servicios a terceros	6.265.399,06	6.151.207,83
	6.265.399,06	6.151.207,83

El desglose por actividad de negocio es como sigue:

(Euros)	2025	2024
Publicidad estática	2.383.807,96	2.348.370,61
Alquileres del edificio Escar	793.338,36	792.181,69
Ferías y otros eventos lúdicos	857.507,46	548.564,65
Quioscos	528.044,15	513.387,42
Promociones, eventos, sesiones fotográficas y logísticas de rodaje	195.378,50	212.587,27
Ingresos Nova Bocana	214.467,90	256.776,40
Terrazas	714.553,24	706.531,94
Mercados	287.810,37	217.148,64
Repercusión de alcantarillado	86.151,61	90.545,75
Otros	204.339,51	465.113,46
	6.265.399,06	6.151.207,83

Todos los ingresos son generados dentro de los espacios concesionados por la Autoritat Portuària de Barcelona del Port-Ciutat y del Edificio Escar (ver Nota 1).

13.2 Gastos de personal

El detalle de las cargas sociales incluidas dentro del epígrafe gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Seguridad Social a cargo de la empresa	139.213,36	130.153,96
Otras cargas sociales	44.153,11	30.474,82
	183.366,47	160.628,78

14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Gerència ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Autoritat Portuària de Barcelona	Entidad dominante del grupo
World Trade Center Barcelona, S.A.	Sociedad del grupo
Administradores	Consejeros
Alta dirección	Directivos

14.1 Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas y de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Autoritat Portuària de Barcelona	Total
Ejercicio 2025		
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 7)	23.000,00	23.000,00
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 10)	(165.647,41)	(165.647,41)
Ejercicio 2024		
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 7)	23.000,00	23.000,00
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 10)	(97.879,97)	(97.879,97)

(Euros)	Autoritat Portuària de Barcelona	Total
Ejercicio 2025		
Ingresos por servicios prestados	86.151,61	86.151,61
Gastos por servicios recibidos	(369.237,96)	(369.237,96)
Ejercicio 2024		
Ingresos por servicios prestados	90.545,75	90.545,75
Gastos por servicios recibidos	(302.344,08)	(302.344,08)

14.2 Administradores y alta dirección

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

(Euros)	2025	2024
Administradores		
Dietas	8.440,00	5.575,59
Alta dirección		
Sueldos	109.604,93	109.619,26
	118.044,93	115.194,86

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 Port Vell no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 el importe de las primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados han ascendido a 12.620 euros.

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Estructura del personal

El número medio de personas empleadas por Gerència en el curso del ejercicio es el siguiente:

	Hombres	Mujeres	Total
Ejercicio 2025			
Gerente	1	-	1
Departamento Jurídico	-	1	1
Departamento Técnico	1,4	-	1,4
Departamento Comercial	-	1	1
Finanzas	1	1	2
Secretariado	-	1	1
	3,4	4	7,4
Ejercicio 2024			
Gerente	1	-	1
Departamento Jurídico	-	1	1
Departamento Técnico	2	-	2
Departamento Comercial	-	1	1
Finanzas	1	1	2
Secretariado	-	1	1
	4	4	8

16. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2025	2024
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	47,87	12,44

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas no se han producido circunstancias ni hechos extraordinarios que afecten a la información incluida dentro de esta memoria.

Gerència Urbanística Port Vell de la Autoritat Portuària de Barcelona

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

EJERCICIO 2025

El ejercicio 2025 ha estado marcado por la consolidación del modelo de gestión del Port Vell tras el ciclo excepcional asociado a la celebración de la 37ª Copa América. A diferencia del ejercicio anterior, en el que la ejecución de inversiones extraordinarias tuvo un impacto significativo en el resultado económico, el año 2025 ha supuesto un retorno progresivo a los niveles habituales de actividad, acompañado de una gestión eficiente de los recursos y de una planificación estratégica claramente alineada con el nuevo marco de desarrollo del Port Vell para el período 2025–2030.

Actividad e ingresos del ejercicio

La facturación del 2025 se sitúa en los 6,2 millones de euros, lo que consolida la tendencia de crecimiento iniciada en ejercicios anteriores y confirma la recuperación plena de la actividad respecto a los años posteriores a la pandemia. Este incremento se sostiene sobre varios factores clave:

- Buen comportamiento de los contratos a corto plazo, que han mantenido una demanda estable y creciente.
- Fortaleza de algunos contratos a largo plazo, que continúan aportando un flujo recurrente y robusto de ingresos.
- Aumentos puntuales en publicidad estática, mercados y ferias, junto con una evolución positiva de los ingresos de los quioscos.
- Reducción de ingresos en la zona de Nueva Bocana, en coherencia con la etapa de obras en curso.

En conjunto, el ejercicio 2025 confirma la capacidad del Port Vell para diversificar su base de ingresos y reforzar su autosuficiencia financiera sin depender de acontecimientos extraordinarios.

Gestión de gastos

Los gastos del ejercicio 2025 se han situado en niveles inferiores a los presupuestados en varias partidas, reflejando una gestión prudente y eficiente:

- Reducción significativa en personal, suministros y mantenimiento respecto a lo previsto.
- Ejecución de actuaciones claves de mejora del espacio público: accesibilidad, pavimentación, reforma de fustes en la Rambla de Mar, adecuación de pasarelas y diversas obras de mejora en los entornos de uso ciudadano y turístico.
- Control del gasto corriente y contención de partidas no esenciales, manteniendo la calidad del servicio y la operatividad del territorio.

Gracias a esta gestión, la Gerencia cerrará el ejercicio manteniendo una posición de tesorería estable y preservando su plena autonomía financiera respecto a la Autoritat Portuària de Barcelona.

Situación financiera y eventos posteriores

Durante el ejercicio no se han producido circunstancias extraordinarias ni hechos posteriores al cierre que modifiquen de forma relevante las previsiones de solvencia económica de la Gerencia. Tampoco se han realizado actividades en materia de investigación y desarrollo ni se ha recurrido a instrumentos financieros complejos.

EJERCICIO 2026

Ingresos

Para 2026 se prevé una facturación de 6,4 millones de euros, un incremento de aproximadamente 250.000 euros respecto al cierre estimado del ejercicio 2025. Este crecimiento se apoya en:

- Aumento de los ingresos por publicidad estática.
- Mejora de los ingresos de quioscos.
- Mayor ocupación de los Tinglados del Moll de Llevant.

Gastos

El presupuesto de gastos incorpora:

- Un incremento significativo en reparación y conservación, debido a nuevos contratos y a proyectos estructurales como:
 - Rehabilitación de islas climáticas.
 - Mejoras en iluminación.
 - Urbanización de los nuevos espacios tras la reordenación del Port Vell.
- Mantenimiento del resto de partidas en niveles similares a ejercicios anteriores, con ajustes en publicidad, representación, planificación portuaria y reducción de gastos asociados a grandes eventos post Copa América.

Conclusión

El presupuesto 2026 garantiza:

- La continuidad de los proyectos de transformación urbanística, ambiental y operativa.
- El refuerzo de los servicios de mantenimiento del territorio.
- La consolidación de la autosuficiencia económica de la Gerencia Urbanística Port Vell.

La evolución del Port Vell es hacia un modelo más abierto, innovador y sostenible.

Gerencia Urbanística del Port Vell de la Autoridad Portuaria de Barcelona

Formulación de cuentas anuales abreviadas

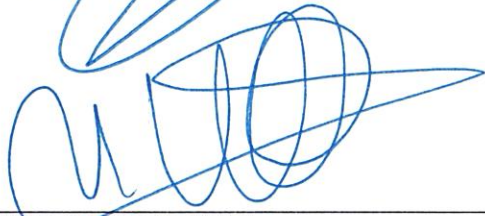
Las presentes cuentas anuales abreviadas y el informe de gestión de Gerencia Urbanística del Port Vell de la Autoridad Portuaria de Barcelona correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas el 18 de marzo de 2026, con numeración correlativa a la presente hoja.



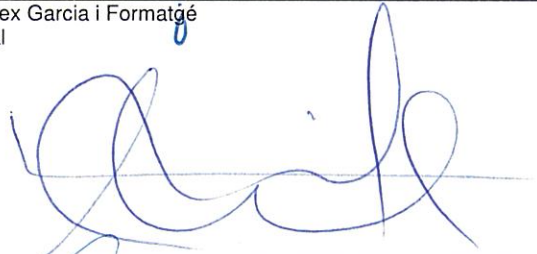
D. José Alberto Carbonell Camallonga
Presidente



D. Alex Garcia i Formatgé
Vocal



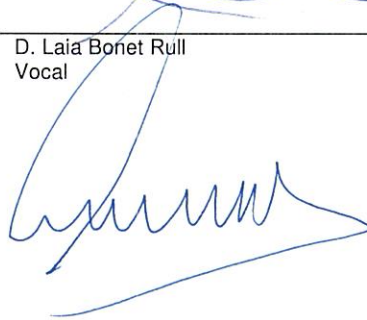
D. Miriam Alaminos Rodriguez
Vocal



D. Laia Bonet Rull
Vocal



D. Ramon Griell Bernado
Vocal



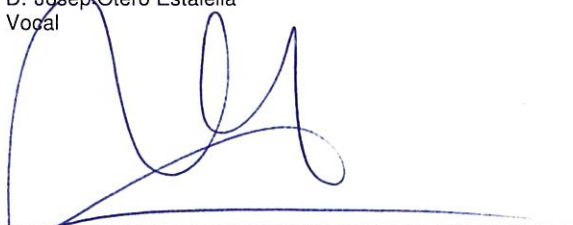
D. Albert Batlle i Bastardas
Vocal



D. Josep Otero Estalella
Vocal



D. Mª Ángeles Rodrigo Sanz
Secretaria del Consejo – No Consejera



D. David Pino Roca
Gerente – No Consejero