

EUC GOLF COSTA BRAVA

ANÀLISI DE L'EVOLUCIÓ DE LA SITUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DELS EXERCICIS 2022 I 2023

Girona, Agost de 2024



Girona, agost de 2024

A l'atenció de la Direcció de EUC GOLF COSTA BRAVA

INFORME D'ANÀLISI D'EVOLUCIÓ FINANCERA I ECONÒMICA

Benvolguts,

En compliment de l'encàrrec per realitzar una anàlisi de l'evolució de la situació financera i econòmica de l'entitat EUC GOLF COSTA BRAVA, a partir de la revisió dels seus estats financers corresponents als exercicis tancats el 31/12/2022 i 31/12/2023, els exposem tot seguit el treball realitzat i les conclusions obtingudes a partir de la revisió duta a terme.

Quedem a la seva disposició per comentar o ampliar el comentat en el present informe, si així ho consideren adient.

AUDITORIA I CONTROL AUDITORS, SLP
Auditors-Censors Jurats de Comptes
Nº R.O.A.C. S0159

Dani Rodríguez Teixidó
Soci Director



Girona, agost de 2024



ÍNDEX D'APARTATS

	PÀGINA
1.- Desenvolupament, abast i limitacions en el treball realitzat	3
2.- Descripció de les principals característiques de l'entitat	5
3.- Revisió analítica de l'evolució de la situació financera i econòmica de l'entitat	6
4.- Revisió de les principals partides de l'actiu, passiu, ingressos i despeses	12
4.1 Deutors	11
4.2 Tresoreria	13
4.3 Fons propis	14
4.4 Proveïdors i creditors	14
4.5 Administracions públiques creditores	15
4.6 Ingressos d'explotació	15
4.7 Altres despeses d'explotació	16
4.8 Altres ingressos	21
4.9 Despeses de personal	22
4.10 Liquidació pressupostària	22
4.11 Altres consideracions	22
5.- Conclusions	24
ANNEXES	28



1.- DESENVOLUPAMENT, ABAST I LIMITACIONS EN EL TREBALL REALITZAT.

Encàrrec de treball

La Direcció de l'entitat EUC GOLF COSTA BRAVA (en endavant, també referida com la Societat o EUC) ens ha encarregat la revisió dels estats financers corresponents als exercicis 2022 i 2023.

S'inclouen a l'Annex nº 1 el Balanç de Situació i a l'Annex nº 2 el Compte d'Explotació corresponents als exercicis objectes de revisió, a partir dels que s'ha estructurat el treball realitzat.

Objectius del treball a realitzar

El treball que ens ha estat encarregat tindrà per objectius principals els següents:

- Anàlisi de l'evolució financera, econòmica i patrimonial general de l'entitat, a partir de la informació recollida als seus registres comptables.
- Revisió de la correcta valoració dels actius de l'entitat, així com de la integritat i correcta comptabilització dels passius registrats.
- Revisió documental d'una mostra de les principals partides d'ingressos i despeses registrades al compte d'explotació (ingressos per quotes de propietaris, despeses per manteniments, altres despeses d'explotació, altres ingressos i despeses) i anàlisi del seu correcte registre (en relació a imports, períodes, conceptes comptables).
- Revisió de tota la documentació (acords, contractes, declaracions tributàries) que es considerin com a rellevant a efectes del correcte anàlisi de l'evolució de les activitats i serveis realitzats.
- Revisió de les (possibles) diferències entre els ingressos i despeses registrats i els inicialment pressupostats per l'entitat.
- Estimació, si correspon, dels efectes sobre les diferents partides dels estats financers dels potencials errors de comptabilització que es puguin observar.

Com a conclusió al treball realitzat, s'expressarà opinió professional respecte a la correcta justificació de les diferents partides d'actiu, passiu, ingressos i despeses registrades comptablement.



Pel desenvolupament del nostre treball hem sol·licitat diferent informació a la Direcció i als responsables administratius de l'entitat. La informació ens ha estat aportada durant els mesos de febrer a juliol de 2024.

El nostre treball s'ha planificat i executat sense d'altres limitacions que calgui comentar.

El treball realitzat no pot considerar-se un treball d'auditoria de comptes anuals. L'entitat és la responsable de la veracitat de la informació que ens ha estat aportada, sense que Auditoria i Control Auditors, SLP assumeixi cap responsabilitat al respecte.

Quedem a la seva disposició per comentar o ampliar tot allò comentat en el present informe, si així ho creuen convenient.



2. -CARACTERÍSTIQUES I DESCRIPCIÓ DE L'ENTITAT.

EUC GOLF COSTA BRAVA és una entitat promoguda pels propietaris i residents de la urbanització del Golf Costa Brava (a la localitat de Santa Cristina d'Aro) que té per objectius el manteniment i la conservació de la Urbanització Golf Costa Brava.

En són membres totes les persones físiques, jurídiques, nacionals o estrangeres, que siguin propietàries de parcel·les o edificacions a la urbanització.

Tal com es descriu als seus estatuts socials, entre les tasques encomanades a la EUC s'hi troben:

- El manteniment dels carrers i les voreres de la Urbanització.
- El manteniment i conservació de les zones verdes.
- La realització de serveis de vigilància dins el perímetre de la Urbanització.
- El manteniment de l'enllumenat públic.
- El servei d'aigua potable (sempre que aquest sigui competència de la EUC)
- El manteniment de la xarxa d'aigües residuals des dels domicilis particulars i fins el col·lector general, així com del col·lector fins la xarxa general d'abocament de l'Ajuntament.

Tots els propietaris de parcel·les o edificacions dins la Urbanització hauran de contribuir al manteniment i conservació, mitjançant el pagament de les quotes de participació que els corresponguin.



3.- REVISIÓ ANALÍTICA DE L'EVOLUCIÓ DE LA SITUACIÓ FINANCERA I ECONÒMICA.

Prèviament a l'anàlisi individualitzat de les diferents partides del compte de resultats i del balanç de situació, efectuarem una revisió analítica de l'evolució financera i econòmica de l'entitat.

El **Compte de Pèrdues i Guanys** de l'entitat, corresponent als exercicis 2021 – 2022 - 2023, presenta el detall següent:

CONCEPTE	COMPTE D'EXPLOTACIÓ		
	2021	2022	2023
INGRESSOS PER QUOTES PROPIETARIS	138.868	139.016	136.565
COMPRES I ALTRES CONSUMS EXPL	0	0	0
ALTRES DESPESES EXPLOTACIÓ	-363.859	-170.072	-160.074
Arrendaments	-7.972	-7.104	-8.192
Reparacions i manteniment	-309.661	-101.910	-103.419
Serveis professionals	-24.781	-39.050	-35.005
Assegurances	-1.362	-1.415	-1.475
Serveis bancaris	-3.558	-2.441	-1.174
Publicitat	0	0	0
Subministres	-14.123	-13.964	-6.366
Altres despeses	-2.354	-4.188	-4.443
Tributs i cànon	-48	0	0
COST PERSONAL	0	-2.095	-1.509
AMORTITZACIONS	0	0	0
ALTRES INGRESSOS	110.944	0	116.758
ALTRES RESULTATS	606	-2.103	-66
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	-113.441	-35.254	91.674
INGRESSOS FINANCERS	512	941	917
DESPESES FINANCERES	-2	-1	0
RTAT FINANCER	510	940	917
RESULTAT DE L'EXERCICI	-112.931	-34.314	92.591



Pel que fa al **Balanç de Situació**, la seva composició en cada un dels exercicis és la següent:

BALANÇ DE SITUACIÓ			
CONCEPTE	2021	2022	2023
ACTIU NO CORRENT	940	940	940
Immobilitzat intangible i material	0	0	0
Inversions financeres a llarg termini	940	940	940
Altres actius no corrents	0	0	0
ACTIU CORRENT	750.424	734.497	823.891
Deutors	139.397	131.462	136.847
Tresoreria	609.630	601.632	686.113
Inversions financeres a curt termini	1.397	1.403	931
TOTAL ACTIU	751.364	735.437	824.831
CONCEPTE	2021	2022	2023
PATRIMONI NET	739.557	705.244	797.836
Capital i Reserves	238.573	238.574	238.573
Resultats Exercicis Anteriors	613.915	500.984	466.672
Resultat de l'Exercici	-112.931	-34.314	92.591
Subvencions de Capital			
PASSIU NO CORRENT	0	0	0
Entitats de crèdit a ll/t	0	0	0
Altres deutes ll/t	0	0	0
PASSIU CORRENT	11.807	30.193	26.995
Creditors varis	11.194	29.209	26.820
Altres passius financers			
Personal			-251
Administracions Públiques creditors	613	984	426
Altres passius corrents			
TOTAL PASSIU	751.364	735.437	824.831

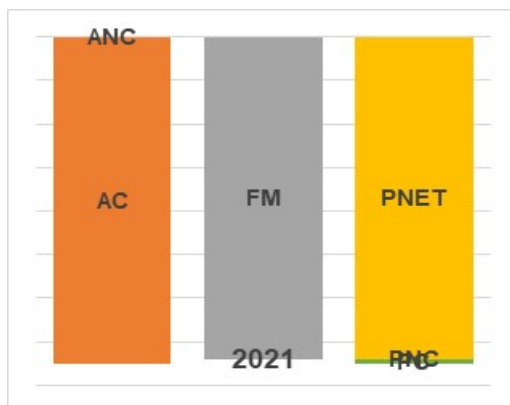
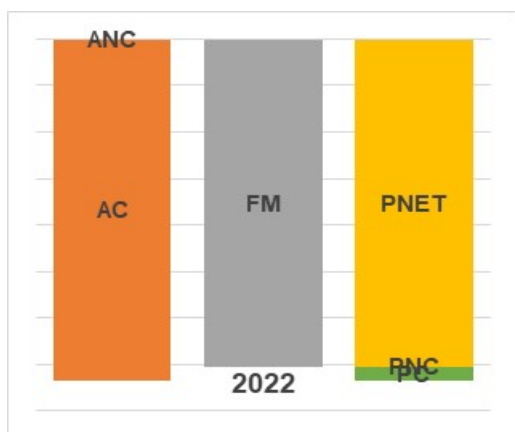
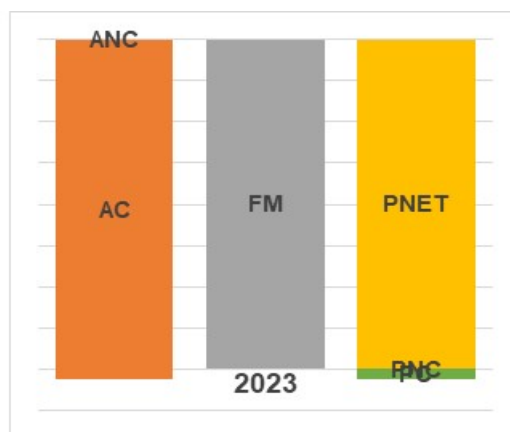


Una primera aproximació a la composició del compte de resultats permet veure com, des de les significatives pèrdues generades en l'exercici 2021, els resultats han seguit una evolució positiva, reduint-se significativament les pèrdues en l'exercici 2022, i obtenint-se beneficis en l'exercici 2023.

En aquest sentit, el càlcul del **CASH FLOW D'EXPLOTACIÓ** generat és igual a l'import (positiu o negatiu) dels resultats obtinguts per l'entitat:

CONCEPTE	2021	2022	2023
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	-113.441	-35.254	91.674
AMORTITZACIONS	0	0	0
SUBV. DE CAPITAL TRASP. RTATS	0	0	0
CASH FLOW D'EXPLOTACIÓ GENERAT	-113.441	-35.254	91.674

Pel que fa al **Balanç de situació**, podem observar com a l'entitat presenta, en tots els exercicis analitzats, un significatiu i molt elevat fons de maniobra positiu, el que evidenciaria l'existència de recursos financers suficients per un normal desenvolupament de les activitats realitzades, tal com podem veure als gràfics següents:





L'endeutament de l'entitat és del tot residual, disposant per tant d'un molt elevat nivell d'autocapitalització.

En aquest mateix sentit, els **ratios de liquiditat** són molt superiors als valors considerats generalment com a òptims, tal i com podem veure tot seguit:

RATIS DE LIQUIDITAT	2021	2022	2023	Òptim
Liquiditat general	✓ 63,56	✓ 24,33	✓ 30,52	> 2
Actiu corrent	750.424	734.496	823.891	
Passiu corrent	11.806	30.192	26.995	
Solvència	✓ 63,64	✓ 24,36	✓ 30,55	> 1,5
Total actiu	751.364	735.436	824.831	
Total passiu	11.806	30.192	26.995	
Disponibilitat (Acid-test)	✓ 63,56	✓ 24,33	✓ 30,52	0,8 - 1
Actiu corrent - Exist. - ANCMV	750.424	734.496	823.891	
Passiu corrent	11.806	30.192	26.995	
Tresoreria	✓ 51,64	✓ 19,93	✓ 25,42	Aprox. 0,3
Efectiu	609.630	601.632	686.113	
Passiu corrent	11.806	30.192	26.995	

Com a conclusió, s'observa com el Balanç de Situació presenta en tots els exercicis analitzats un **molt alt nivell de capitalització, un nivell d'endeutament extern molt reduït (tot ell a curt termini), essent el fons de maniobra positiu i econòmicament molt significatiu en tots els exercicis.**

EQUILIBRI ECONÒMICO-FINANCER	2021	2022	2023	Òptim
Fons de maniobra	✓ 738.618	✓ 704.304	✓ 796.896	> 0
Actiu corrent	750.424	734.496	823.891	
Passiu corrent	11.806	30.192	26.995	

Evolució global d'ingressos i costos.

Pel que fa a l'evolució del compte de resultats, el seu detall és el següent:

COMPTE DE RESULTATS			
CONCEPTE	2021	2022	2023
INGRESSOS	138.868	139.016	136.565
CONSUMS	0	0	0
ALTRES DESPESES EXPLOTACIÓ	-363.859	-170.072	-160.074
COST PERSONAL	0	-2.095	-1.509
AMORTITZACIONS	0	0	0
ALTRES INGRESSOS	110.944	0	116.758
ALTRES RESULTATS	606	-2.103	-66
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	-112.931	-34.314	92.591
RESULTAT FINANCER	510	940	917
RESULTAT DE L'EXERCICI	-112.931	-34.314	92.591



A nivell percentual sobre els ingressos, les variacions produïdes són les següents:

% SOBRE INGRESSOS			
CONCEPTE	2021	2022	2023
INGRESSOS	100,00%	100,00%	100,00%
CONSUMS	0,00%	0,00%	0,00%
ALTRES DESPESES EXPLOTACIÓ	-262,02%	-122,34%	-117,21%
COST PERSONAL	0,00%	-1,51%	-1,10%
AMORTITZACIONS	0,00%	0,00%	0,00%
ALTRES INGRESSOS	79,89%	0,00%	85,50%
ALTRES RESULTATS	0,44%	-1,51%	-0,05%
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	-81,32%	-24,68%	67,80%
RESULTAT FINANCER	0,37%	0,68%	0,67%
RESULTAT DE L'EXERCICI	-81,32%	-24,68%	67,80%

Com es pot observar, els ingressos ordinaris d'exploració tenen un import força recurrent.

Les diferents partides de despeses (consums i altres despeses d'exploració) presenten, a excepció de la partida de "Reparacions i Manteniments" un comportament força regular, el qual serà objecte d'anàlisi detallada més endavant.

La importància de les diferents tipologies de despesa respecte els ingressos de la societat és la següent:

ANÀLISI DELS COSTOS	2021	2022	2023
Consums	0,0%	0,0%	0,0%
Personal	0,0%	1,5%	1,1%
Altres despeses d'exploració	5,7%	5,1%	6,0%
Amortitzacions	0,0%	0,0%	0,0%
Despeses financeres (interessos)	0,0%	0,0%	0,0%

Veiem com les despeses corresponen bàsicament a la partida d'altres despeses d'exploració, representant entre un 5% i un 6% dels ingressos de l'entitat en els períodes analitzats.



4.- REVISIÓ DE LES PRINCIPALS PARTIDES DE L'ACTIU, PASSIU, INGRESSOS I DESPESES.

4.1. Deutors

La partida de deutors registrada al balanç de situació de l'entitat presenta el següent detall i evolució durant els exercicis analitzats:

DEUTORS			
Concepte	2021	2022	2023
DEUTORS PER QUOTES PENDENTS	137.549	129.615	134.999
DEUTORS, REBUTS RETORNATS PDTS ACLARIR	1.745	1.745	1.745
ALTRES DEUTORS	103	103	103
Total DEUTORS	139.397	131.462	136.847
Variació (€)		-7.934	5.384

Podem veure com el saldo de deutors pendents de cobrament presenta, en valor absolut, un import regular durant els exercicis 2021, 2022 i 2023.

La tipologia de moviments de les partides de deutors, conceptualment, haurien de correspondre a:

Moviments del Deure: Noves facturacions de quotes i / o devolucions de rebuts.
Moviments de l'Haver: Cobraments de quotes i / o altres càrrecs.

Analitzant els moviments de les partides de deutors registrades al compte "(430/0) Deutors per quotes pendents" durant els exercicis 2021 a 2023, veiem com presenten el detall següent:

	Moviments DEURE	Moviments HAVER	SALDO
SALDO 1-1-21			156.356,38
MOVIMENTS 2021	148.399,83	-167.207,51	137.548,70
SALDO 1-1-22			137.548,70
MOVIMENTS 2022	147.139,97	-155.075,09	129.613,58
SALDO 1-1-23			129.613,58
MOVIMENTS 2023	151.577,19	-146.191,77	134.999,00
SALDO 31-12-2023			134.999,00

Com s'ha comentat, observem com el saldo de quotes pendents de cobrament es manté en un import força estable en el període 2021 – 2022 – 2023, al ser similars l'import de les noves quotes anuals liquidades i l'import de les quotes cobrades per l'entitat.



Els assentaments comptables registrats ens permeten analitzar a quin període corresponen les diferents quotes liquidades i cobrades. El detall dels moviments produïts durant l'exercici 2023 és el següent:

Exercici de referència	Moviments Deure	Moviments Haver	
OBERTURA	129.613,58	0,00	
2011	0,00	-674,20	
2012	0,00	-56,79	
2013	0,00	-116,55	
2015	0,00	-591,15	
2016	0,00	-591,15	
2017	0,00	-857,61	
2018	0,00	-1.360,17	
2019	0,00	-2.542,03	
2020	0,00	-5.353,65	
2021	0,00	-5.856,08	
2022	250,34	-20.847,11	
2023	151.231,85	-107.275,28	
2024	25,00	0,00	
Moviments Ex. 2023	151.507,19	-146.121,77	
Saldo Exercici 2023	281.120,77	-146.121,77	Saldo Total 134.999,00

Com es pot observar, durant l'exercici 2023 s'han liquidat noves quotes per un import total de 151.507,19 euros, mentre que s'han rebut cobraments per un import total de 146.191,77 euros. D'aquests, un total de 107,3 milers d'euros correspondrien a cobraments del propi exercici 2023, mentre que un total de 38,8 milers d'euros correspondrien a cobraments de quotes d'exercicis anteriors.

Considerant el saldo d'obertura de l'exercici 2023, per import de 129.613,58 euros, i l'import cobrat corresponent a saldos d'exercicis anteriors (38.846,49 euros), a tancament de l'exercici 2023 es mantindria un saldo per import de 90.767,09 euros corresponent a quotes d'exercicis anteriors.

Per tal de aprofundir en aquesta anàlisi, hem revisat la tipologia de moviments produïda al compte de quotes pendents de cobrament, corresponents a l'exercici 2021. Com a resultat del treball realitzat, podem detallar de manera més precisa la composició d'aquests saldos amb cobrament endarrerit.

Concretament, el seu origen es situaria als exercicis següents:

Exercici d'origen	Import
ANTERIORS A 2021	66.420,89
2021	13.339,85
2022	11.006,35
ACUMULAT EX. ANTERIORS	90.767,09
2023	44.231,91
ACUMULAT 31/12/23	134.999,00



Sota un criteri comptable, l'existència de quotes pendents d'anys anteriors (superant, per tant, els terminis habituals de cobrament) han de ser considerats com saldos de deutors cobrament, registrant la corresponent provisió de despesa amb contrapartida al compte de resultats de l'entitat, per l'esmentat import de 90,7 milers d'euros.

Finalment, i de manera similar, cal comentar que els saldos dels comptes (430/466) Juan de Azcarate, per import de 103,00 euros, i del compte (440/3) Deutors per rebuts retornats pendents d'aclarir, per import de 1.744,85 euros, no presenten cap moviment en el període 2021 a 2023.

Per tant, en aplicació de la normativa comptable vigent, caldria considerar aquests imports com saldos de dubtós cobrament, dotant la corresponent provisió de despesa, per un import total de 1.847,85 euros.

L'entitat no té registrada, a tancament de l'exercici 2023, cap provisió al respecte. El procediment seguit en relació a aquests saldos pendents de cobrament passa per la liquidació inicial de la quota corresponent a cada propietari, per part de EUC. En cas d'impagament, s'envien 3 cartes de reclamació al propietari morós, concedint-li doncs un termini addicional de pagament. Si les reclamacions no tenen èxit, correspon a l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro la reclamació definitiva, per via executiva, dels imports pendents.

Entenem que per un correcte registre comptable d'aquestes operacions, i tal com s'ha comentat anteriorment, caldria que es dotés la corresponent provisió per saldos de dubtós cobrament.

4.2. Tresoreria

La composició de la partida de Tresoreria en les diferents dates de tancament de l'exercici comptable és la següent:

TRESoreria			
Concepte	2021	2022	2023
Caixa	1.458	2.087	170
Bancs	608.173	599.545	685.944
Total TRESoreria	609.630	601.632	686.113
Variació (€)	609.630	-7.998	84.481

Com veiem, la tresoreria disponible de l'entitat es va mantenir estable en els exercicis 2021 i 2022, havent-se incrementat de manera significativa a l'exercici 2023.

Se'ns han aportat els extractes bancaris a data de tancament de l'exercici 2022 i a tancament de 2023, havent pogut comprovar que els saldos comptabilitzats es corresponen amb els saldos bancaris confirmats, pel que considerem aquests imports degudament justificats.



No s'observen, a nivell de tancaments mensuals, períodes amb tensions de tresoreria, mantenint-se un saldo positiu de tresoreria en tot moment.

Pel que fa als moviments de Caixa (efectiu) s'ha comprovat que el seu import és immaterial, corresponent al pagament puntual de petites despeses (despeses per correus, petit material, ...).

4.3. Fons Propis.

La composició d'aquest epígraf del passiu és la següent:

FONS PROPIS			
Concepte	2021	2022	2023
CAPITAL SOCIAL I RESERVES	238.574	238.574	238.574
RESULTATS EX. ANTERIORS	613.915	500.984	466.671
RESULTAT DE L'EXERCICI	-112.931	-34.314	92.592
Total FONS PROPIS	739.558	705.244	797.836
Variació (€)		-34.314	92.592

Les variacions produïdes en l'import total dels fons propis es corresponen íntegrament amb els resultats anuals obtinguts. No s'haurien produït, per tant, repartiment de beneficis o altres ajustos realitzats contra partides del Patrimoni Net durant els anys analitzats.

4.4.- Proveïdors i creditors.

La composició i evolució d'aquestes partides és la següent:

PROVEÏDORS I CREDITORS			
Concepte	2021	2022	2023
Proveïdors	11.194	29.209	26.820
Creditors per serveis	0	0	0
Total Proveïdors i Creditors	11.194	29.209	26.820
Variació (€)		18.016	-2.389

S'ha efectuat una revisió de la composició d'aquesta partida, a partir de l'anàlisi dels majors comptables dels diferents proveïdors pendents de pagament, sense que s'observin saldos endarrerits o que acumulin un termini de pagament superior als terminis habituals.

Els saldos pendents a tancament dels exercicis 2022 i 2023 corresponen als proveïdors recurrents de l'entitat i a empreses de subministres, així com a professionals externs encarregats de la defensa jurídica de l'entitat.



4.5.- Administracions públiques creditors.

La composició de la partida d'administracions públiques creditors és la següent:

ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES CREDITORES			
Concepte	2021	2022	2023
HP Creditora per IRPF	613	984	426
HP Creditora per Impost sobre Societats	0	0	0
Organismes Seg. Social Creditors	0	0	0
Altres	0	0	0
TOTAL ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES CREDITORES	613	984	426
Variació (€)	613	370	-558

L'entitat no es troba subjecte a tributació per impost sobre societats, així com tampoc li és d'aplicació l'Impost sobre el Valor Afegit (registrant-se l'Iva Suportat o Repercutit de les operacions realitzades com més valor de la despesa o ingrés, al ser l'impost no recuperable).

Les declaracions tributàries presentades per part de l'entitat corresponen a liquidacions d'IRPF, pels serveis de professionals externs rebuts, així com les retencions sobre els lloguers d'immobles suportats.

Hem disposat de les declaracions presentades a tal efecte durant els exercicis 2022 i 2023. Les dades declarades es corresponen amb les despeses registrades comptablement. Els saldos a tancament dels exercicis es corresponen amb les declaracions del 4t trimestre de l'exercici, pendents de pagament (el pagament es realitza en el període posterior, dins els terminis de pagament permesos).

Per tant, considerem aquests imports com a correctament justificats i comptabilitzats.

Comentar també que ens han estat aportats els certificats de la Tresoreria de la Seguretat Social i de l'Agència Tributària respecte a que l'entitat es troba al corrent de pagament (certificats obtinguts a data abril 2024).

4.6.- Ingressos d'explotació.

Els ingressos recurrents de l'entitat provenen de la liquidació de les quotes als diferents propietaris, a partir dels coeficients de participació a EUC de cadascun d'ells. El detall dels ingressos liquidats és el següent:

ALTRES DESPESES D'EXPLOTACIÓ			
Concepte	2021	2022	2023
705/1 Quotes a propietaris	138.868	139.016	136.565
Variació (€)		148	-2.451
Variació %		0,11%	-1,76%



Durant el nostre treball se'ns ha aportat el llistat detallat de coeficients de participació, amb la relació nominal de propietaris, així com el departament que els correspon.

La suma de coeficients de participació suposa un total de 99,9951% (desconeixem el perquè el càlcul no està fet sobre base 100%, si bé considerem aquesta diferència com a immaterial). Aquest llistat no hauria tingut variacions en els exercicis 2022 i 2023 analitzats.

4.7.- Altres despeses d'exploració.

L'epígraf d'altres despeses d'exploració del compte de resultats recull la pràctica totalitat de despeses suportades per l'entitat.

La composició d'aquest epígraf, a nivell general, és la següent:

ALTRES DESPESES D'EXPLOTACIÓ			
Concepte	2021	2022	2023
Arrendaments	-7.972	-7.104	-8.192
Reparacions i manteniment	-309.661	-101.910	-103.419
Serveis professionals	-24.781	-39.050	-35.005
Assegurances	-1.362	-1.415	-1.475
Serveis bancaris	-3.558	-2.441	-1.174
Publicitat	0	0	0
Subministres	-14.123	-13.964	-6.366
Altres despeses	-2.354	-4.188	-4.443
Tributs i cànon	-48	0	0
Total ALTRES DESPESES D'EXPLOTACIÓ	-363.859	-170.072	-160.074
Variació (€)		193.787	9.998
Variació %		-53,26%	-5,88%

Podem veure una alta regularitat de tots els conceptes de despesa, a excepció de la partida de reparacions i manteniments (partida més significativa en tots els exercicis).

A l'exercici 2021, s'observa un nivell de despesa molt elevat, import que es veu reduït als exercicis 2022 i 2023 posteriors.

Tot seguit s'analitzarà cada una de les categories de despesa anteriors.

Arrendaments

La composició de la despesa per arrendaments és la següent:

CONCEPTE	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
621000001 LLOGUER DESPATX EUC	5.413,08	5.285,28	5.285,28
621000030 SUMINISTRAMENT I DESPESES DESPATX EI	2.559,07	1.818,48	2.255,93
621 ARRENDAMENTS	7.972,15	7.103,76	7.541,21



Com es pot observar, la despesa correspon al lloguer del despatx on EUC desenvolupa la seva activitat a nivell administratiu, així com dels costos per subministres vinculats.

Pel lloguer d'aquest immoble l'entitat paga una quota mensual d'arrendament de 440,44 euros, quota que no s'ha vist modificada en el període 2021-2023. Hem comprovat l'existència de les 12 quotes mensuals corresponents a cada exercici.

Pel que fa als subministraments, el seu import és, lògicament, variable, si bé es mou generalment en un cost d'entre 200 i 300 euros mensuals.

Considerem com a correctament justificades les despeses per arrendaments.

Reparacions i manteniments.

Com s'ha comentat, la partida de despeses per reparacions i manteniments és la de més rellevància dins el compte d'explotació de l'entitat.

Les despeses per reparacions i manteniments poden ser de tipus ordinari (serveis de manteniment habituals o recurrents) o extraordinari (actuacions puntuals realitzades en un determinat exercici).

Així, per la pròpia tipologia d'operacions, aquesta tipologia de despesa pot presentar un comportament més variable, en funció de les possibles actuacions extraordinàries realitzades.

A nivell comptable, les operacions per reparacions i manteniments es desglossen segons el detall següent:

REPARACIONS I TREBALLS DE CONSERVACIÓ			
Concepte	2021	2022	2023
Manteniment ENLLUMENAT	29.148	10.890	15.272
Manteniment ASFALTAT	192.067	13.370	25.116
Manteniment XARXA DESAIGÜES	17.639	6.610	1.686
Manteniment ENTITAT	64.350	61.472	59.400
Manteniments EXTRAORDINARIS	6.457	9.569	0
Altres	0	0	1.428
Total REPARACIONS I MANTENIMENTS	309.661	101.910	102.902
Variació (€)		-207.751	992
Variació (%)		-67,1%	1,0%

Com es pot observar, el superior cost en l'exercici 2021 vindria determinat, principalment, per l'extraordinari cost en concepte de manteniment de l'asfaltat.

Enllumenat

L'entitat suporta una despesa mensual per un import de 907,50 euros / mes.

Els serveis de manteniment i reparació de l'enllumenat són a càrrec de la societat ENLLUMENATS COSTA BRAVA, S.L.



Se'ns ha aportat contracte entre EUC i aquesta societat, de data 01/08/2017, on s'estableixen els serveis a realitzar i les tarifes de preus aplicables (pels materials de reposició), així com s'acorden uns honoraris mensuals fixos de 870 euros (import anual 10.440 euros).

A l'exercici 2022, els honoraris pagats a aquest proveïdor van ser de 19,7 milers d'euros, mentre que a 2023 han estat de 15,2 milers d'euros.

Els costos mensuals fixos en els exercicis 2021, 2022 i 2023 són de 907,5 milers d'euros (sense variació). Considerem aquest import com a coherent en relació a la quota fixa marcada per contracte, i considerant l'IPC atribuïble al període transcorregut.

El superior cost a l'exercici 2021 ve donat per una actuació extraordinària per import de 18,2 milers d'euros. Hem disposat i revisat aquesta factura, corresponent a una renovació de les lluminàries del bulevard.

Considerem correctament justificada aquesta partida.

Asfaltat.

Per aquest concepte, destaca el cost de l'exercici 2021, per import de 192,1 milers d'euros.

El proveïdor principal dels serveis de manteniment de l'asfaltat és la companyia AGLOMERATS GIRONA, S.A.

Hem revisat les factures justificatives de les despeses de l'exercici 2021, comprovant que corresponen a treballs de reparació de paviments i del col·lector d'aigües.

A l'exercici 2022, el cost (per import de 13,7 milers d'euros) ve justificat per una única factura en concepte de manteniment dels paviments, mentre que a l'exercici 2023, el cost per manteniment de l'asfaltat, per import de 25 mil euros, té per concepte la reparació del paviment de diferents carrers de la urbanització.

Considerem correctament justificada aquesta partida, a partir de les factures de despesa que hem revisat.

Manteniments Entitat.

El manteniment general de la urbanització va a càrrec del Sr. Jordi Crehuet, segons contracte de prestació de serveis signat entre les parts el 02/01/2007.

El contracte estableix com a conceptes de servei, entre d'altres, la neteja periòdica dels carrers, servei de jardineria i recollida i gestió de deixalles i residus.

En aquest contracte es van establir uns honoraris anuals de 62,6 milers d'euros, import que guardaria correcta relació amb la despesa total registrada en els exercicis 2021, 2022 i 2023.



Figura registrada una despesa mensual fixa per import de 4.950 euros, sense variacions en els exercicis 2021, 2022 i 2023.

A l'exercici 2021, s'observa el registre de 13 quotes (1 d'elles correspondria a l'exercici 2020 anterior), mentre que trobem comptabilitzades 12 quotes mensuals als anys 2022 i 2023. Addicionalment, a l'exercici 2022 hi trobem una factura extraordinària per import de 2 mil euros al mes d'octubre.

Hem efectuat una revisió de diferents factures per aquest concepte, quedant les despeses comptabilitzades degudament justificades.

Serveis professionals independents.

El detall de la despesa per serveis professionals comptabilitzada és el següent:

CONCEPTE		31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
623000001	HONORARIS ADMINISTRACIÓ	21.143,38	25.054,32	28.039,27
623000002	ALTRES HONORARIS PROFESSIONALS	3.414,90	13.995,23	11.805,45
623000003	EMBARGAMENT NÒMINA	222,75	0,00	0,00
623 SERVEIS PROFESSIONALS		24.781,03	39.049,55	39.844,72

Els serveis rebuts corresponen a:

Honoraris administració

Serveis administratius i de gestió rebuts per part de la Sra. Sandra Callizo, segons contracte formalitzat originàriament entre les parts de data 02/01/2006.

El pressupost d'honoraris professionals establert en aquest contracte va ser de 14.400 euros anuals (dividits en 12 quotes mensuals de 1.200 euros), incrementables anualment segons IPC.

A partir de mitjans l'any 2023, la Sra. Callizo redueix la seva prestació de serveis, passant a ser realitzats per la Sra. Sandra Herrera,

Les quotes mensuals promig suportades als exercicis 2021, 2022 i 2023 han estat les següents:

Exercici 2021:	1.922 euros / promig mensual
Exercici 2022:	2.088 euros / promig mensual
1er semestre Exercici 2023:	2.217 euros / promig mensual
2n semestre Exercici 2023:	1.251 euros / promig mensual



Altres honoraris professionals

Recull la despesa per altres serveis professionals rebuts, no recurrents, com ara serveis d'assessorament i representació jurídica, llicències d'ús d'aplicacions informàtiques utilitzades per l'entitat, serveis notariais i similars.

En particular, als exercicis 2022 i 2023 s'inclouen diferents factures vinculades a serveis jurídics / d'advocacia vinculats amb els diferents procediments judicials en els que EUC forma part.

Hem revisat una mostra d'aquestes factures, quedant la despesa comptable correctament justificada.

Primes d'assegurances

La cobertura d'assegurances està contractada amb l'entitat OCASO.

Les cobertures garantides, segons els detalls de la pòlissa que se'ns ha aportat, són les següents:

Límit de cobertura per sinistre:	300.000 euros
Límit per anualitat:	300.000 euros
Límit per víctima:	150.000 euros.

La despesa anual és del tot regular, i queda correctament justificada.

Serveis bancaris

La despesa per serveis bancaris correspondria, a l'exercici 2023, a les comissions vinculades a la gestió de cobrament de les quotes.

En els exercicis 2022 i 2021 anteriors, a part de les comissions vinculades al cobrament de quotes, trobem diferents liquidacions trimestrals / anuals per imports més significatius.

En especial, a tancament de l'exercici 2021 trobem una factura per import de 2,9 milers d'euros sota el concepte de "Despeses financeres per liquidació de contracte", despesa de tipus extraordinari que no s'ha repetit posteriorment.

No s'observen incidències a comentar.

Subministres

Troblem registrades en aquest epígraf les despeses corresponent al subministrament d'aigua a la comunitat de propietaris.

La despesa és similar als exercicis 2021 i 2022, rebent-se factures per un import promig d'aproximadament 3.500 euros trimestrals, cost que es veu reduït a l'exercici 2023, on el cost promig trimestral passa a ser de 1.600 euros.



Altres serveis

Dins aquest epígraf s'inclouen múltiples conceptes / serveis rebuts, desglossades comptablement de la següent manera:

ALTRES DESPESES D'EXPLOTACIÓ		31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
629000001	ALTRES DESPESES ENTITAT	561,14	1.458,82	1.245,09
629000010	DESPESES COMUNICACIONS	1.451,18	843,87	874,62
629000020	DESPESES COMPTAT	341,88	1.885,14	2.323,22
629 ALTRES DESPESES		2.354,20	4.187,83	4.442,93

Despeses per imports individualment immaterials (correus, material d'oficina, copisteria, ...).

No s'observen incidències a comentar.

4.8.- Altres ingressos.

Dins el compte d'explotació de l'entitat s'inclouen, als exercicis 2021 i 2023, altres ingressos (diferents a les quotes de propietaris) per un significatiu import de 110,9 milers d'euros (2021) i 116,2 milers d'euros (exercici 2023).

Se'ns han aportat els justificants d'aquests ingressos, corresponent a:

Exercici 2021: Rebut ingrés, en data 10/12/2021, en concepte de devolució de l'IBI de l'exercici 2020, per import de 110.943,68 euros.

Exercici 2023: Rebut ingrés, en data 09/05/2023, en concepte de devolució de l'IBI de l'exercici 2021, per import de 116.262,53 euros.

Com es pot observar, existeix un endarreriment promig de 2 anys entre l'exercici de meritament dels ingressos i l'exercici en què s'ha produït el seu cobrament. Comptablement, l'entitat ha registrat únicament els ingressos en el moment en què se'n ha rebut l'ingrés bancari per part de l'Ajuntament de Santa Cristina.

A tancament de l'exercici 2023 restarien pendents de comptabilització i de cobrament els ingressos corresponents als IBIs dels exercicis 2022 i 2023.

En aquest sentit, segons se'ns ha informat, l'entitat ha presentat davant l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro, a finals de l'exercici 2023, la informació requerida per sol·licitar la devolució de l'IBI de l'exercici 2022, amb l'objectiu de poder-lo cobrar dins l'exercici 2024.



4.9.- Despeses de personal.

Les despeses de personal suportades per l'entitat són immaterials.

Si bé l'entitat no té cap treballador contractat als exercicis 2021, 2022 i 2023, a l'exercici 2022 trobem registrats costos de personal corresponents a les retribucions percebudes pel Sr. Christian Callado, estudiant de FP Dual en pràctiques.

Els serveis d'aquest estudiant en pràctiques s'haurien rebut des de juny de 2022 i fins juny de 2023, essent el cost mensual de 250 euros (import únicament superior als mesos de juliol i agost de 2022).

4.10. Liquidació pressupostària.

L'entitat ens ha aportat els pressupostos d'ingressos i despeses dels exercicis 2022 i 2023. En ambdós casos, veiem com es tracta d'un pressupost amb base 0 (ingressos esperats = despeses previstes), si bé hi ha una diferència immaterial de euros entre ambdues quantitats.

No hem disposat però de les corresponents liquidacions pressupostàries (anàlisi de les diferències entre els ingressos i despeses pressupostats i els finalment produïts).

Al respecte, hem estimat la liquidació pressupostària de l'exercici 2023, que adjuntem com a ANNEX 3 al present informe.

Com es pot comprovar, el resultat obtingut a l'exercici 2023 ha estat molt superior al previst. Si bé les despeses s'han vist incrementades en 25 mil euros respecte les inicialment pressupostades, la percepció dels ingressos per recuperació dels IBI's de 2021 per import de 116 mil euros, ha permès l'obtenció d'un resultat positiu per import de 92,6 milers d'euros a l'exercici 2023.

Recomanem que l'entitat, almenys de manera anual, realitzi la corresponent liquidació pressupostària, a fi de disposar de millor informació respecte les possibles desviacions d'ingressos i despeses que es puguin haver produït.

4.11.- Altres consideracions.

Segons la informació de la que hem disposat, EUC GOLF COSTA BRAVA hauria estat part actora en diferents procediments contenciosos administratius / judicials en els darrers exercicis.



Bàsicament, mitjançant les reclamacions presentades, EUC hauria demanat, entre d'altres aspectes, els següents:

- La declaració de nul·litat d'un conveni subscrit entre l'entitat i l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro, reclamant tenir la potestat per l'elecció de l'empresa externa encarregada de la redacció del projecte d'urbanització, així com reclamant el retorn per part de l'Ajuntament de diferents quantitats pagades per EUC, a l'entendre que aquests imports no haurien tingut com a destí (com hauria d'haver estat) serveis en favor de la urbanització.
- Es reclama a l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro que recepcioni les obres fetes per EUC en els darrers anys.

Segons la informació que se'ns ha aportat, els diferents tribunals haurien sentenciat en contra de EUC per les diferents reclamacions presentades.

Desconeixem l'estat actual d'aquests procediments, i si els mateixos segueixen endavant en d'altres instàncies.

En cas que, finalment, EUC rebés sentència favorable a les reclamacions plantejades (total o parcialment), aquest fet podria tenir un impacte significatiu en la situació patrimonial de l'entitat (en tot cas, estimem que els possibles efectes serien sempre positius).



5.- Conclusions.

Com a resultat del treball realitzat, en compliment dels objectius establerts en l'encàrrec de revisió rebut, exposem tot seguit les conclusions a les que arribem.

En relació a la revisió analítica de la situació econòmica i financera de l'entitat EUC GOLF COSTA BRAVA:

- L'entitat presenta, en tots els exercicis revisats, una molt bona situació patrimonial i financera, amb un molt reduït endeutament extern (i per tant, un alt nivell d'autocapitalització).
- L'actiu està compost principalment per les partides de deutors pendents de cobrament (amb un import regular en els diferents exercicis) i la tresoreria disponible, amb uns molt alts nivells de liquiditat i solvència.
- EUC disposa, per tant, d'un elevat fons de maniobra que garanteix el normal desenvolupament de les seves activitats.
- Pel que fa al compte de resultats, els ingressos ordinaris presenten un comportament estable. No així les despeses d'explotació, les quals van ser sensiblement més elevades a l'exercici 2021, estabilitzant-se als anys 2022 i 2023 posteriors.
- D'altra banda, l'entitat hauria rebut ingressos significatius i de tipus extraordinari en els exercicis 2021 i 2023 (no a 2022).
- Els resultats totals obtinguts a l'exercici 2021, van ser de pèrdues (derivades de l'alt nivell de despesa), moderant-se aquestes pèrdues a 2022, i transformant-se en benefici a 2023 (gràcies a la percepció dels ingressos extraordinaris ja comentats).

En relació a la revisió efectuada respecte les principals partides de l'actiu i del passiu:

Deutors

Si bé els imports totals corresponents a saldos pendents de cobrament per quotes a propietaris liquidades és estable en el període 2021 – 2022 – 2023, la revisió efectuada ens demostra que **dins l'import total figuren registrats deutes, per import significatiu, corresponents a saldos procedents d'exercicis anteriors. Aquests imports, atenent a la normativa comptable, haurien de ser objecte de la corresponent provisió per deteriorament, al ser saldos de dubtós cobrament.**

El registre d'aquestes dotacions suposaria una reducció dels resultats i del patrimoni net de l'entitat.



L'import estimat a ser provisionat, a data 31 de desembre de 2023, s'estima en 92.614,94 euros, composats per:

Saldos per quotes pendents, saldos exercicis anteriors:	90.767,09 euros
Saldo pendent de cobrament, Sr. Juan de Azcarate:	103,00 euros
Saldo pendent, rebuts retornats:	1.744,85 euros

Tresoreria.

Considerem els saldos comptables registrats com correctament justificats.

Patrimoni Net.

Com a conclusió al treball de revisió realitzat, no s'observen incidències en aquesta partida.

Proveïdors i creditors.

No s'hi observen incidències. Els saldos pendents de pagament corresponen a factures rebudes a finals d'exercici, i el seu pagament es troba dins dels períodes de pagament habituals.

Administracions Públiques.

No s'observen incidències. Els saldos pendents de pagament amb administracions públiques corresponen a les declaracions tributàries per IRPF presentades al quart trimestre, el pagament de les quals es realitza al trimestre següent, dins dels períodes de pagament permesos.

D'altra banda, s'ha obtingut confirmació positiva respecte a que l'entitat es troba al corrent de pagament de les seves obligacions davant l'Agència Tributària i davant la Tresoreria de la Seguretat Social.

En relació a la revisió efectuada respecte les partides d'Ingressos:

Ingressos per quotes a propietaris.

No s'observen incidències al respecte. Els ingressos liquidats als diferents propietaris són regulars durant els exercicis 2021, 2022 i 2023, i el seu registre s'efectua, comptablement, en funció del seu meritament, tal com marca la normativa comptable.



Altres ingressos.

Aquesta partida inclou, als exercicis 2021 i 2023, l'ingrés per la devolució de l'IBI dels anys 2020 i 2021, per import de 110,9 i 116,2 milers d'euros respectivament. El registre d'aquests ingressos s'ha realitzat en el moment del seu cobrament efectiu de part de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro.

No figuren registrats comptablement ingressos per la devolució de l'IBI corresponents als exercicis 2022 i 2023. Segons se'ns ha informat, a finals de 2023 s'ha presentat la documentació requerida per l'Ajuntament pel cobrament de l'IBI corresponent a l'exercici 2022, amb la previsió de poder-lo cobrar a finals de l'exercici 2024.

En relació a la revisió efectuada respecte les partides de Despeses:

De manera general, i en relació a la revisió documental de despeses, considerem que els costos comptabilitzats queden degudament justificats (tan pel que fa al seu import com per l'exercici en el què són imputats) mitjançant el suport documental que ens ha estat aportat (factures, rebuts i altres justificants de despesa).

Les variacions produïdes entre els diferents exercicis en els volums de despesa, especialment pel que fa a les despeses per reparació i manteniments, estan justificades per la realització d'actuacions de tipus extraordinari, de les que se'ns han aportat els corresponents justificants.

No s'han observat despeses no vinculades amb les activitats pròpies de l'entitat, ni incidències en relació a la data d'imputació d'aquestes despeses.

En relació a d'altres consideracions:

Recomanem que amb caràcter anual es realitzi una liquidació pressupostària, comparant els ingressos i despeses finalment obtinguts amb els inicialment pressupostats, per tal de disposar de millor informació sobre l'evolució dels resultats de l'entitat.

Desconeixem l'estat actual dels diferents procediments judicials en els que ha pres part EUC en els darrers exercicis. En cas que aquests segueixin endavant, i davant una possible resolució favorable a l'entitat, aquest fet podria tenir un efecte significatiu sobre la situació patrimonial de l'entitat (efecte que en tot cas entenem que seria positiu).

Efecte de les incidències observades sobre la situació patrimonial, econòmica i financera de l'entitat.

Segons el comentat anteriorment, s'ha observat una manca de dotació per insolvències dels saldos pendents de cobrament de propietaris, per un import estimat de 92.614,94 euros.



El registre de la corresponent provisió motivaria una reducció dels resultats i del patrimoni net de l'entitat, segons el detall següent:

CONCEPTE	2023	AJUSTOS	2023 AJUSTAT
ACTIU NO CORRENT	940	0	940
Immobilitzat intangible i material	0	0	0
Inversions financeres a llarg termini	940	0	940
Altres actius no corrents	0	0	0
ACTIU CORRENT	823.891	-92.615	731.276
Deutors	136.847	-92.615	44.232
Tresoreria	686.113	0	686.113
Inversions financeres a curt termini	931	0	931
TOTAL ACTIU	824.831	-92.615	732.216

CONCEPTE	2023	AJUSTOS	2023 AJUSTAT
PATRIMONI NET	797.836	-92.615	705.221
PASSIU NO CORRENT	0		
PASSIU CORRENT	26.995	0	26.995
Creditors varis	26.820	0	26.820
Altres passius financers	0	0	0
Personal	-251	0	-251
Administracions Públiques creditors	426	0	426
Altres passius corrents	0	0	0
TOTAL PASSIU	824.831	-92.615	732.216

Com es pot veure, si bé la provisió faria reduir el Patrimoni Net i l'Actiu Corrent de l'entitat, la seva situació patrimonial seguiria essent bona, amb un elevat nivell d'autofinançament (96% del passiu total) i el fons de maniobra positiu (+704 mil euros).

Quedem a la seva disposició per qualsevol aclariment respecte el que s'exposa al present informe.

AUDITORIA I CONTROL AUDITORS, SLP

Girona, a 6 d'agost de 2024



ANNEXES



ANNEX 1

BALANÇ DE SITUACIÓ DELS EXERCICIS 2011, 2022 I 2023

EUC GOLF COSTA BRAVA

ACTIU		Saldo al 31/12/2021	%	Saldo al 31/12/2022	%	Saldo al 31/12/2023	%
A) ACTIU NO CORRENT		940	0%	940	0%	940	0%
I	Immobilitzat intangible						
	1. Desenvolupament						
	2. Concessions						
	3. Patents, llicències, marques						
	4. Fons de comerç						
	5. Aplicacions informàtiques						
	6. Investigació						
	7. Propietat intel·lectual						
	8. Drets d'emissió de gasos d'efecte hivernacle						
	9. Altre immobilitzat intangible						
II	Immobilitzat material						
	1. Terrenys i construccions						
	2. Instal·l. Tècniques, i altre immobilitzat material						
	3. Immobilitzat en curs i acomptes						
III	Inversions immobiliàries						
	1. Terrenys						
	2. construccions						
IV	Inversions en empreses del grup i associades a ll/t						
	1. Instruments de patrimoni						
	2. Crèdits a empreses						
	3. Valors representatius de deute						
	4. Derivats						
	5. Altres actius financers						
	6. Altres inversions						
V	Inversions financeres a ll/t	940	0%	940	0%	940	0%
	1. Instruments de patrimoni						
	2. Crèdits a tercers						
	3. Valors representatius de deute						
	4. Derivats						
	5. Altres actius financers	940	0%	940	0%	940	0%
	6. Altres inversions						
VI	Actius per impost diferit						
VII	Deutors comercials no corrents						
B) ACTIU CORRENT		750.424	100%	734.496	100%	823.891	100%
I	Actius no corrents mantinguts per a la venda						
II	Existències						
	1. Comercials						
	2. Matèries primeres i altres aprovisionaments						
	3. Productes en curs						
	a) Cicle de Llarg de Producció						
	b) Cicle de Curta Producció						
	4. Productes acabats						
	a) Cicle de Llarg de Producció						
	b) Cicle de Curta Producció						
	5. Subprod., residus i materials recuper.						
	6. Acomptes a proveïdors						
III	Deutors comercials i altres comptes a cobrar	139.397	19%	131.461	18%	136.847	17%
	1. Clients per vendes i prestacions de serveis	137.652	18%	129.717	18%	135.102	16%
	a) Clients per vendes i prestacions de serveis a ll/t						
	b) Clients per vendes i prestacions de serveis a c/t	137.652	18%	129.717	18%	135.102	16%
	2. Clients, entitats del grup i associades						
	3. Deutors varis	1.745	0%	1.745	0%	1.745	0%
	4. Personal						
	5. Actius per impost corrent						
	6. Altres crèdits amb les Administ Públiques						
	7. Accionistes (socis) per desemborsament exigits						
IV	Inversions en empreses del grup i associades a c/t						
	1. Instruments de patrimoni						
	2. Crèdits a empreses						
	3. Valors representatius de deute						
	4. Derivats						
	5. Altres actius financers						
	6. Altres inversions						
V	Inversions financeres a c/t	1.397	0%	1.403	0%	931	0%
	1. Instruments de patrimoni						
	2. Crèdits a empreses						
	3. Valors representatius de deute						
	4. Derivats						
	5. Altres actius financers	1.397	0%	1.403	0%	931	0%
	6. Altres inversions						
VI	Periodificació a c/t						
VII	Efectiu i altres actius líquids equivalents	609.630	81%	601.632	82%	686.113	83%
	1. Tresoreria	609.630	81%	601.632	82%	686.113	83%
	2. Altres actius líquids equivalents						
TOTAL ACTIU		751.364	100%	735.436	100%	824.831	100%

PASSIU		Saldo al 31/12/2021	%	Saldo al 31/12/2022	%	Saldo al 31/12/2023	%
A) PATRIMONI NET		739.558	98%	705.244	96%	797.836	97%
A-1) FONS PROPIS		739.558	98%	705.244	96%	797.836	97%
I Capital subscrit		172.625	23%	172.625	23%	172.625	21%
1. Capital escripturat		172.625	23%	172.625	23%	172.625	21%
2. (Capital no exigit)							
II Prima d'emissió							
III Reserves		679.863	90%	534.136	73%	534.136	65%
1. Legal i estatutàries							
2. Altres reserves		679.863	90%	534.136	73%	534.136	65%
3. Reserva de revalorització							
4. Reserva de capitalització							
IV (Accions i participacions en patrimonis pròpies)							
V Resultats d'exercicis anteriors				32.797	4%	-1.517	0%
1. Romanent				32.797	4%	-1.517	0%
2. (Resultats negatius d'exercicis anteriors)							
VI Altres aportacions de socis							
VII Resultat de l'exercici		-112.931	-15%	-34.314	-5%	92.591	11%
VIII (Dividends a compte)							
IX Altres instruments de patrimoni net							
A-2) AJUSTAMENTS PER CANVI DE VALOR							
I Actius financers disponibles per a la venda							
II Operacions de cobertura							
III Actius no corrents i passiu vinculats, mantingut. Va							
IV Diferencias de conversión							
V Altres							
A-3) Subvencions, donacions i llegats rebuts							
B) PASSIU NO CORRENT							
I Provisions a llarg termini							
1. Obligacions per prestacions a ll/t al personal							
2. Actuacions mediambientals							
3. Provisions per reestructuració							
4. Altres provisions							
II Deutes a llarg termini							
1. Obligacions i altres valors negociables							
2. Deutes amb entitats de crèdit							
3. Creditors per arrendament financer							
4. Derivats							
5. Altres passius financers							
III Deutes amb empreses del grup i associades a ll/t							
IV Passius per impost diferit							
V Periodificacions a ll/t							
VI Creditors comercials no corrents							
VII Deutes amb característiques especials a ll/t							
C) PASSIU CORRENT		11.806	2%	30.192	4%	26.995	3%
I Passius vincul. amb actius no corr. mant. per ven.							
II Provisions a curt termini							
III Deutes a curt termini							
1. Obligacions i altres valors negociables							
2. Deutes amb entitats de crèdit							
3. Creditors per arrendament financer							
4. Derivats							
5. Altres passius financers							
IV Deutes amb empreses del grup i associades a c/t							
V Creditors comercials i altres comptes a pagar		11.806	2%	30.192	4%	26.995	3%
1. Proveïdors		11.194	1%	29.209	4%	26.820	3%
a) Proveïdors a ll/t							
b) Proveïdors a c/t		11.194	1%	29.209	4%	26.820	3%
2. Proveïdors, empreses del grup i associades							
3. Creditors variis							
4. Personal (remuneracions pdts. de pagament)				-1	0%	-251	0%
5. Passius per impost corrent							
6. Altres deutes amb les Administ. Públiques		612	0%	984	0%	426	0%
7. Acomptes de clients							
VI Periodificacions a curt termini							
VII Deutes amb característiques especials a c/t							
T O T A L PATRIMONI NET I PASSIU		751.364	100%	735.436	100%	824.831	100%



ANNEX 2

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS DELS EXERCICIS 2011, 2012 I 2023

EUC GOLF COSTA BRAVA

FIG	Saldo al 31/12/2021	%	Saldo al 31/12/2022	%	Saldo al 31/12/2023	%
A) OPERACIONS CONTINUADES						
1 Import net de la xifra de negocis	138.893	100,0%	139.016	100,0%	136.565	100,0%
a) Vendes	25	0,0%				
b) Prestacions de serveis	138.868	100,0%	139.016	100,0%	136.565	100,0%
2 Variació d'existències de P.A. i en curs						
3 Treballs realitzats per l'empresa pel seu actiu						
4 Aprovisionaments						
a) Consum de mercaderies						
b) Consum M.P. i altres matèries consumibles						
c) Treballs realitzats per altres empreses						
d) Deteriorament de mds, mat prima i altres aprov.						
5 Altres ingressos d'explotació	111.519	80,3%	526	0,4%	116.758	85,5%
a) Ingressos accessoris i altres de gestió corrent	575	0,4%	526	0,4%	495	0,4%
b) Subvencions a l'explotació	110.944	79,9%			116.263	85,1%
6 Despeses de personal			-2.095	-1,5%	-1.509	-1,1%
a) Sous, salaris i assimilats			-2.095	-1,5%	-1.509	-1,1%
b) Càrregues socials						
c) Provisions						
7 Altres despeses d'explotació	-363.859	-262,0%	-170.084	-122,3%	-160.139	-117,3%
a) Serveis exteriors	-363.811	-261,9%	-170.071	-122,3%	-160.074	-117,2%
Despeses R+D						
Arrendaments i cànon	-7.972	-5,7%	-7.104	-5,1%	-8.192	-6,0%
Reparacions i conservació	-309.661	-222,9%	-101.910	-73,3%	-103.419	-75,7%
Serveis professionals independents	-24.781	-17,8%	-39.050	-28,1%	-35.005	-25,6%
Transports de vendes						
Primes d'assegurança	-1.362	-1,0%	-1.415	-1,0%	-1.475	-1,1%
Serveis bancaris i similars	-3.558	-2,6%	-2.441	-1,8%	-1.174	-0,9%
Publicitat i relacions públiques						
Subministraments	-14.123	-10,2%	-13.964	-10,0%	-6.366	-4,7%
Altres despeses	-2.354	-1,7%	-4.188	-3,0%	-4.443	-3,3%
b) Tributs	-48	0,0%				
c) Pèrdues, deterior. i variació de provisions op. cials						
d) Altres despeses de gestió corrent			-12	0,0%	-65	0,0%
8 Amortització de l'immobilitzat						
9 Imputació de subv. d'immob no financer i altres						
RESULTAT PREVI D'EXPLOTACIÓ	-113.447	-81,7%	-32.638	-23,5%	91.674	67,1%
10 Excés de provisions						
11 Deterioram. i resultat per alineacions de l'immob						
a) Deteriorament i pèrdues						
b) Resultat per alineació i altres.						
12 Diferència negativa de combinacions de negoci						
13 Altres resultats	6	0,0%	-2.616	-1,9%		
A.I RESULTAT DE L'EXPLOTACIÓ	-113.441	-81,7%	-35.254	-25,4%	91.674	67,1%
14 Ingressos financers	512	0,4%	941	0,7%	917	0,7%
a) De participacions en instruments de patrimoni						
a1 En empreses del grup i associades						
a2 En tercers						
b) De valors negociables i de crèdits de l'actiu immobilitzat	512	0,4%	941	0,7%	917	0,7%
b1 En empreses del grup i associades						
b2 En tercers	512	0,4%	941	0,7%	917	0,7%
c) Imput. subvencions, donacions i llegats de caràcter fin.						
15 Despeses financeres						
a) Per deutes amb empreses del grup i associades						
b) Per deutes amb tercers						
c) Per actualització de provisions						
16 Variació de valor raonable en inst. financers						
a) Cartera de negociació i altres						
b) Imputació al rtat. exerc. per ac. financ. dispon. per vendre						
17 Diferències de canvi	-2	0,0%	-1	0,0%	-0	0,0%
18 Deteriorament i resultat per alineació d'inst. financers						
a) Deterioraments i pèrdues						
b) Resultats per alineació i altres						
A.II RESULTAT FINANCER	511	0,4%	940	0,7%	917	0,7%
A.III RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	-112.931	-81,3%	-34.314	-24,7%	92.591	67,8%
19 Impostos sobre beneficis						
A.IV RESULTAT DE L'EXERCICI PROCED. D'OP. CONTINUADA	-112.931	-81,3%	-34.314	-24,7%	92.591	67,8%
B) OPERACIONS INTERROMPUDES						
20 Rtat. Exerc. proced d'operac. Interrum. netes d'imp						
A.V RESULTAT DE L'EXERCICI	-112.931	-81,3%	-34.314	-24,7%	92.591	67,8%
	PÈRDUES		PÈRDUES		BENEFICI	



ANNEX 3

ESTIMACIÓ DE LA LIQUIDACIÓ PRESSUPOSTÀRIA DE L'EXERCICI 2023

PRESSUPOSTOS EUC GOLF COSTA BRAVA

PRESSUPOST DESPESES	EX. 2022	EX. 2023	Real 2023	Dif
MANT. ZONES VERDES	59.400	59.400	59.400	0
MANT. XARXA DESAIGÜES	4.200	4.200	1.686	-2.514
MANT. ENLLUMENAT	10.900	10.900	15.789	4.889
MANT. ZONA JOCS	800	800	895	95
MANT. VORERES	800	800	532	-268
MANT. XARXA VIÀRIA	3.400	3.400	25.116	21.716
MANT. EXTRAORDINARIS	4.100	4.100	0	-4.100
HONORARIS ADMINISTR.	800	800	28.039	27.239
HONORARIS PROFESSIONALS	18.640	18.640	11.381	-7.259
ASSEG. ENTITAT	15.000	15.000	1.475	-13.525
MATERIAL OFICINA	960	960	1.245	285
SUBMINISTRE AIGUA	400	400	6.366	5.966
ALTRES ENTITATS	8.800	8.800	0	-8.800
ALTRES DESPESES	1.200	1.200	1.174	-26
COMUNICACIONS	1.000	1.000	875	-125
LLOGUER LOCAL	4.400	4.400	5.285	885
SUBMINISTRES LOCAL	2.000	2.000	2.388	388
ALTRES	0	0	0	0
TOTAL	136.800	136.800	161.648	24.848
INGRESSOS	EX. 2022	EX. 2023	Real 2023	Dif
PRESSUPOST QUOTES	136.802	136.802	136.565	-237
ING. PER IBI			116.758	116.758
ALTRES			917	917
TOTAL	136.802	136.802	254.240	117.438
RESULTAT PREVIST	EX. 2022	EX. 2023	Real 2023	Dif
INGRESSOS - DESPESES PRESSUP.	2	2	92.591	92.590