

ALEJANDRO PEDRÓS ABELLÓ

Informe nº 1/98

COM
ME

12 MAYO 1998

REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1998 23533

C N M V

Registro de Auditorias
Emisores
Nº 5461

GRASVER, S.A.

INFORME DE AUDITORÍA
DE LAS CUENTAS ANUALES CERRADAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

ALEJANDRO PEDRÓS ABELLÓ
ECONOMISTA - AUDITOR DE CUENTAS
Cl. París, 206, pral, 2^º

Alejandro PEDRÓS ABELLÓ
París, 206, pral, 2^a
08008 Barcelona



Informe de Auditoría de cuentas anuales

A los accionistas de la Sociedad **GRASVER, S.A.**:

Alexandre **PEDRÓS ABELLÓ**, Doctor en Ciencias Políticas, Económicas y Comerciales, Catedrático de Economía Aplicada (Hacienda Pública) de la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad de Barcelona; Censor Jurado de Cuentas, y miembro del Registro de Economistas Auditores, inscrito en el ROAC, con el nº 4663, con domicilio en Barcelona, París, 206, pral, 2^a, 08008, he auditado las cuentas anuales de la Sociedad **GRASVER, S.A.**, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1997, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que incluyen el examen, mediante la realización de pruebas selectivas de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

Alejandro PEDROS ABELLÓ

París, 206, pral, 2º
08008 Barcelona

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Mi opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 20 de febrero de 1997 FISCAUDI Auditores Asociados, S.A. emitieron informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1996 en el que expresaron una opinión sin salvedades.

En mi opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1997 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad GRASVER, S.A. al 31 de diciembre de 1997 y de los resultados de sus operaciones en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

Alexandre PEDROS ABELLÓ

Barcelona, 27 de abril de 1998

Col·legi d'Economistes
de Catalunya

CONEIXEMENT DE SIGNATURA DE

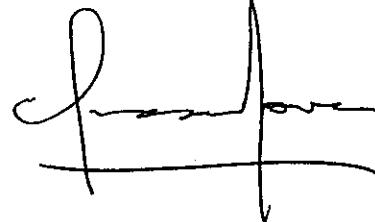
En/Na Alexandre Pedros Abelló
inscrit en aquesta Corporació amb el número 366
per resultar anàloga a la registrada.
Barcelona, 7 de maig de 1998



NIF: A08252462

DENOMINACION SOCIAL

GRASVER, S.A.



UNIDAD

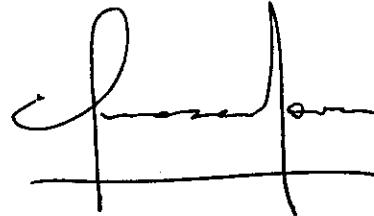
Pesetas	999511	X
Miles	999512	
Millones	999513	

ACTIVO	EJERCICIO 1997	EJERCICIO 1996
A) ACCIONISTAS DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	110000	
B) INMOVILIZADO	120000	771.877.066
I. Gastos establecimiento	121000	320.000
II. Inmovilizaciones inmateriales	122000	
III. Inmovilizaciones materiales ..	123000	759.849.950
IV. Inmovilizaciones financieras ..	124000	11.707.116
V. Acciones propias	125000	
VI. Deudores oper. largo plazo ..	126000	
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJ. .	130000	
D) ACTIVO CIRCULANTE	140000	129.976.365
I. Accionistas desembolsos exig.	141000	
II. Existencias	142000	
III. Deudores	143000	30.316.080
IV. Inversiones financieras temp.	144000	37.391.442
V. Acciones propias corto plazo ..	145000	
VI. Tesorería	146000	62.268.843
VIII. Ajustes por periodificación ..	147000	
TOTAL GENERAL (A + B + C + D)	100000	901.853.431
		854.404.716

NIF: A08252462

DENOMINACION SOCIAL

GRASVER, S.A.



UNIDAD

Pesetas	999511	X
Miles	999512	
Millones	999513	

PASIVO	EJERCICIO 1997	EJERCICIO 1996
A) FONDOS PROPIOS	210000	875.922.936
I. Capital suscrito	211000	85.000.000
II. Prima de emisión	212000	303.000.000
III. Reserva de revalorización	213000	26.400.000
IV. Reservas	214000	431.918.062
V. Resultados ejercicios anter. .	215000	344.533.675
VI. Pérdidas y Ganancias	216000	56.004.874
VII. Dividendo a cuenta ent. ejer.	217000	60.984.387
VIII. Acciones propias reduc. cap. .	218000	
B) INGRESOS A DISTRIBUIR VARIOS EJER.	220000	
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS .	230000	
D) ACREDITORES A LARGO PLAZO	240000	4.632.000
E) ACREDITORES A CORTO PLAZO	250000	21.298.495
F) PROVISIONES RIESGOS CORTO PLAZO ...	260000	29.528.454
TOTAL GENERAL (A + B + C + D + E + F)	200000	901.853.431
		854.404.716

NIF: A08252462

DENOMINACION SOCIAL

GRASVER, S.A.

		UNIDAD
		Pesetas 999511 X
		Miles 999512
		Millones 999513

	DEBE	EJERCICIO 1997	EJERCICIO 1996
A)	GASTOS (A.1 a A.15)	300000	83.904.717
A.1	Consumos de explotación	301009	
A.2	Gastos de personal	303000	6.671.867
a)	Sueldos, salarios y asimilados	303010	5.119.413
b)	Cargas sociales	303020	1.552.454
A.3	Dotaciones amort. inmoviliz. .	304000	9.201.862
A.4	Variaciones prov. tráfico y pérdidas créditos incobrables	305000	3.531.139
A.5	Otros gastos de explotación ..	306000	35.289.707
A.I	BENEFICIOS DE EXPLOTACION ... (B.1-A.1-A.2-A.3-A.4-A.5)	301900	76.819.024
A.6	Gastos finan. y asimilados ...	307000	8.740
a)	Por deudas empresas del grupo	307010	
b)	Por deudas empresas asociadas	307020	
c)	Por otras deudas	307030	8.740
d)	Pérdidas inversiones finan. ..	307040	
A.7	Variación prov. inv. finan. ..	308000	198.778
A.8	Diferencias negativas cambio ..	309000	
A.II	RESULTADOS FINAN. POSITIVOS .. (B.2+B.3-A.6-A.7-A.8)	302900	8.188.474
A.III	BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDIN. (A.I+A.II-B.I-B.II)	303900	85.007.498
A.9	Variación prov. inmovilizado inmat., mat. y cart. control .	310000	
A.10	Pérdidas proced. inmovilizado inmat., mat. y cart. control .	311000	
A.11	Pérdidas por operaciones con acciones y oblig. propias	312000	
A.12	Gastos extraordinarios	313000	
A.13	Gastos y pérdidas de otros ejercicios	314000	
A.IV	RESULTADOS EXTRA. POSITIVOS .. ((B.4 a B.8) - (A.9 a A.13))	304900	11.825.380
A.V	BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (A.III+A.IV-B.III-B.IV)	305900	85.007.498
A.14	Impuesto sobre Sociedades	315000	29.002.624
A.15	Otros impuestos	316000	
A.VI	RESULTADO EJER. (BENEFICIOS) .. (A.V-A.14-A.15)	306900	56.004.874
			60.984.387

NIF: A08252462

DENOMINACION SOCIAL

GRASVER, S.A.

UNIDAD

Pesetas	999511	X
Miles	999512	
Millones	999513	

HABER		EJERCICIO 1997	EJERCICIO 1996
B) INGRESOS (B.1 a B.8)	400000	139.909.591	138.683.254
B.1 Ingresos de explotación	401009	131.513.599	118.711.200
a) Importe neto cifra negocios ..	401000	131.513.599	118.711.200
b) Otros ingresos de explotación	401029		
B.I PERDIDAS DE EXPLOTACION	401900		
(A.1+A.2+A.3+A.4+A.5-B.1)			
B.2 Ingresos financieros	402009	8.395.992	8.146.674
a) En empresas del grupo	402019		
b) En empresas asociadas	402029		
c) Otros	402039	8.395.992	8.146.674
d) Beneficios en inver. finan. ..	402040		
B.3 Diferencias positivas cambio ..	408000		
B.II RESULTADOS FINAN. NEGATIVOS ..	402900		
(A.6+A.7+A.8-B.2-B.3)			
B.III PERDIDAS ACTIVIDADES ORDIN. ..	403900		
(B.I+B.II-A.I-A.II)			
B.4 Beneficios en enaj. de inmov. inmat., mat, y cartera control	409000		11.491.199
B.5 Beneficios por operaciones con acciones y oblig. propias	410000		
B.6 Subvenciones capital transfer. al resultado del ejercicio ...	411000		
B.7 Ingresos extraordinarios	412000		334.181
B.8 Ingresos y beneficios de otros ejercicios	413000		
B.IV RESULTADOS EXTRA. NEGATIVOS ..	404900		
((A.9 a A.13) - (B.4 a B.8))			
B.V PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	405900		
(B.III+B.IV-A.III-A.IV)			
B.VI RESULTADO EJERCICIO (PERDIDAS)	406900		
(B.V+A.14+A.15)			

NOMBRE DE LA EMPRESA: GRASVER, S.A.
DOMICILIO: C/ LAURIA, 122
POBLACION: BARCELONA
CIF: A08252462
EJERCICIO: 1997

MEMORIA ABREVIADA

=====

* A. - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

LA SOCIEDAD TIENE POR OBJETO "LA COMPROVENTA Y ADQUISICION DE CUALESQUIERA FINCAS RUSTICAS Y URBANAS, SU URBANIZACION, PROMOCION Y PARCELACION, ASI COMO LA COMPROVENTA DE INMUEBLES, SU EXPLOTACION EN REGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS, LOCALES Y NAVES INDUSTRIALES, Y TAMBIEN, LA ADQUISICION DE VALORES MOBILIARIOS, CON O SIN COTIZACION OFICIAL, Y LA PARTICIPACION EN OTRAS SOCIEDADES, SEA CUAL FUERE SU OBJETO SOCIAL".

* B. - BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

LAS CUENTAS ANUALES SE OBTIENEN DE LOS REGISTROS CONTABLES DE LA SOCIEDAD, Y SE HAN FORMULADO SIGUIENDO LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS, RECOGIDOS EN LA LEGISLACION EN VIGOR.

NO SE PRECISA DE INFORMACION COMPLEMENTARIA, YA QUE LA APLICACION DE LAS DISPOSICIONES LEGALES ES SUFFICIENTE PARA MOSTRAR LA IMAGEN FIEL DE LA SOCIEDAD.

* C. - DISTRIBUCION DE RESULTADOS

SE SOMETE A LA APROBACION DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS LA SIGUIENTE APLICACION DEL RESULTADO:

BASE DE REPARTO:

- PERDIDAS Y GANANCIAS	56.004.874.-

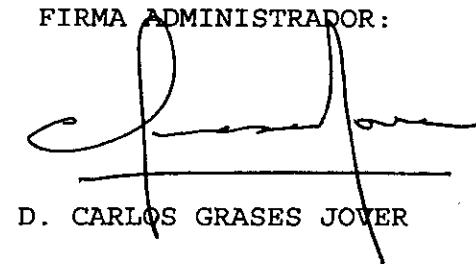
TOTAL	56.004.874.-
=====	

FECHA FORMULACION DE LAS CUENTAS: 25 DE MARZO DE 1998

SELLO DE LA SOCIEDAD:



FIRMA ADMINISTRADOR:



D. CARLOS GRASES JOVER

DISTRIBUCION:

- A RESERVAS VOLUNTARIAS	56.004.874.-
TOTAL	56.004.874.-

* D. - NORMAS DE VALORACION

LOS CRITERIOS DE VALORACION APLICADOS A LAS DIVERSAS PARTIDAS DE LAS CUENTAS ANUALES SE HAN REALIZADO CONFORME A LAS DISPOSICIONES DEL VIGENTE CODIGO DE COMERCIO Y A LO ESPECIFICAMENTE DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 196, 197, Y 198 DE LA LEY DE SOCIEDADES ANONIMAS.

DICHAS DISPOSICIONES SE HAN APLICADO DE MANERA QUE AL PRESENTAR LA SITUACION FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE LA SOCIEDAD SE HA LLEGADO A MOSTRAR UNA IMAGEN FIEL DE LA MISMA.

EL IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS SE HA CONTABILIZADO ATENDIENDO A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN GENERAL CONTABLE.

NO SE HAN PRODUCIDO CORRECCIONES DE VALOR EN NINGUNA DE LAS CUENTAS PRESENTADAS.

NO EXISTEN ELEMENTOS EN LAS CUENTAS ANUALES SOBRE LOS QUE SE HAYA PRODUCIDO CAMBIO DE VALOR POR CONVERSION DE MONEDA EXTRANJERA A PESETAS.

FECHA FORMULACION DE LAS CUENTAS: 25 DE MARZO DE 1998

SELLO DE LA SOCIEDAD:



FIRMA ADMINISTRADOR:

A handwritten signature in black ink, which appears to read "D. CARLOS GRASES JOVER".

* E. - ACTIVO INMOVILIZADO

CUENTA	SALDO INIC.	ENTRADAS	SALIDAS	AM.ACUM/PROV	SALDO FINAL
203	---	400.000	---	80.000	320.000
220	71.471.913	---	---	---	71.471.913
221	685.840.334	17.295.496	---	96.823.612	606.312.218
225	6.976.141	10.577.754	---	2.950.090	14.603.805
226	84.184	104.879	---	50.778	138.285
231	---	67.323.729	---	---	67.323.729
250	5.100.000	11.000.000	---	4.610.644	11.489.356
260	543.960	---	326.200	---	217.760
TOTAL	770.016.532	106.701.858	326.200	104.515.124	771.877.066

* F. - CAPITAL SOCIAL

TODAS LAS ACCIONES DE LA ENTIDAD SON IDENTICAS, PERTENECEN A LA MISMA SERIE Y TIENEN IDENTICO VALOR NOMINAL.

* G. - DEUDAS

LA SOCIEDAD CARECE DE DEUDAS CON DURACION RESIDUAL SUPERIOR A CINCO AÑOS, ASI COMO DE OTRAS DEUDAS CON GARANTIA REAL.

* H. - EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

- PARTICIPACION ACCIONARIAL EN EMPRESAS DE LAS QUE SE POSEE DIRECTA O INDIRECTAMENTE COMO MINIMO EL 20% DEL CAPITAL EN ACCIONES SIN COTIZACION OFICIAL:

- DENOMINACION: MASNOU MAR, S.A.
- FRACCION DE CAPITAL QUE POSEE: 20%
- CAPITAL: 25.000.000.-

- LA SOCIEDAD NO POSEE PARTICIPACION ACCIONARIAL DE ENTIDADES QUE COTIZAN EN BOLSA.

FECHA FORMULACION DE LAS CUENTAS: 25 DE MARZO DE 1998

SELLO DE LA SOCIEDAD:



FIRMA ADMINISTRADOR:

D. CARLOS GRASES JOVER

* I. - GASTOS

- CARGAS SOCIALES:
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO DE LA EMPRESA: 1.552.454.-
- VARIACION DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO Y PERDIDAS DE CREDITOS INCOBRABLES:
- FALLIDOS DEL EJERCICIO: 1.379.052.-
- VARIACIONES PROVISION POR INSOLVENCIAS: 6.333.666.-
- VARIACION PROVISION VALORES NEGOCIALES: 198.778.-

* J. - CONCILIACION DEL RESULTADO CONTABLE CON LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

1) - LIQUIDACION IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES:

RESULT. CONT. ANTES DE IMP.	
SOBRE BENEFICIOS	: 85.007.498.-
+ - DIFERENCIAS PERMANENTES	: ---
-----	-----
RESULTADO CONT. AJUSTADO	: 85.007.498.-
+ - DIFERENCIAS TEMPORALES	: ---
-----	-----
BASE IMPONIBLE	: 85.007.498.-
CUOTA INTEGRA	: 29.002.624.-
-----	-----
+ - DEDUCCIONES CUOTA	: ---
INVERSIONES	: - ---
CREACION EMPLEO	: - ---
-----	-----
CUOTA DEL EJERCICIO	: 29.002.624.-
	=====

FECHA FORMULACION DE LAS CUENTAS: 25 DE MARZO DE 1998

SELLO DE LA SOCIEDAD:



FIRMA ADMINISTRADOR:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Grases Jover".

D. CARLOS GRASES JOVER

2) - RESULTADO CONTABLE DESPUES DE IMPUESTOS:

RES. CONT. ANTES DE IMP.		
SOBRE BENEFICIOS	: +	85.007.498.-
CUOTA DEL EJERCICIO	: -	29.002.624.-

RESULTADO CONTABLE DEL		
EJERCICIO (MEMORIA)	:	56.004.874.-
=====		

* K. - OTRA INFORMACION

LA SOCIEDAD NO HA SATISFECHO A SU ADMINISTRADOR, NINGUN SUELDO, DIETA O REMUNERACION ALGUNA NI HA CONTRAIDO NINGUNA OBLIGACION EN MATERIA DE PENSIONES O PAGADO PRIMA ALGUNA DE SEGUROS DE VIDA, POR SU ACTUAL ADMINISTRADOR O POR LOS ANTERIORES.

LA SOCIEDAD NO HA CONCEDIDO ANTICIPO O PRESTAMO ALGUNO A SU ADMINISTRADOR NI HA ASUMIDO OBLIGACION ALGUNA, POR CUENTA DE LOS ADMINISTRADORES A TITULO DE GARANTIA.

* L. - ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

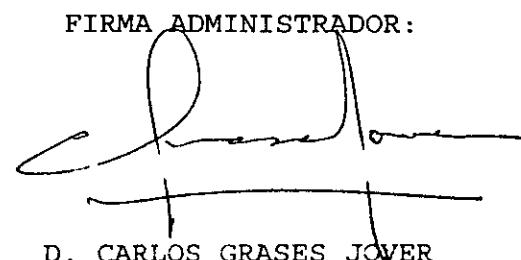
NO SE HAN PRODUCIDO ACONTECIMIENTOS DE NINGUN TIPO QUE MEREZCAN SER REFLEJADOS EN ESTA MEMORIA.

FECHA FORMULACION DE LAS CUENTAS: 25 DE MARZO DE 1998

SELLO DE LA SOCIEDAD:



FIRMA ADMINISTRADOR:



A handwritten signature in black ink, which appears to read "Carlos Grases Jover".

D. CARLOS GRASES JOVER

Alejandro PEDRÓS ABELLÓ

Informe nº 1/98

GRASVER, S.A.

NOTAS

A LAS CUENTAS ANUALES CERRADAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

ALEJANDRO PEDRÓS ABELLÓ
ECONOMISTA - CENSOR JURADO
CL. París, 206, pral, 2º
08008 BARCELONA

Alejandro PEDRÓS ABELLÓ

GRASVER, S.A.

BALANCE DE SITUACION COMPARADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

	ACTIVO	nota	1997	1996
INMOVILIZADO			771.877.066	674.902.048
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	1		320.000	0
Ind. a arrendatario			320.000	0
INMATERIAL			0	0
MATERIAL	2		759.849.950	673.669.954
Terrenos y bienes naturales			71.471.913	71.471.913
Construcciones			703.135.830	685.840.334
Otras Instalaciones			17.553.895	6.976.141
Mobiliario			189.063	84.184
Construcciones en curso			67.323.729	0
Am.Ac.Inmovilizado material			(99.824.480)	(90.702.618)
FINANCIERO	3		11.707.116	1.232.094
Acciones sin cotización oficial			16.100.000	5.100.000
Fianzas y Depósitos			217.760	543.960
Provisiones depreciación acciones			(4.610.644)	(4.411.866)
GASTOS A DISTRIBUIR			0	0
CIRCULANTE			129.976.365	179.502.668
EXISTENCIAS			0	0
DEUDORES	4		30.316.080	19.949.000
Clientes			2.492.186	3.570.563
Clientes dudoso cobro			5.359.734	5.084.554
Deudores			20.587.638	15.941.699
Deudores de dudoso cobro			2.490.169	0
Partidas pendientes de aplicación			2.988	0
H.P. deudor por IVA			6.183.268	0
Provisiones insolvencias			(6.799.903)	(4.647.816)
INVERSIONES FINANCIERAS				
TEMPORALES	5		37.391.442	116.390.185
D.P. La Caixa			37.332.273	80.985.114
Banca Jover. Depósito renta plus			0	35.000.000
Intereses c/p renta fija			59.169	405.071
TESORERIA	6		62.268.834	43.163.483
AJUSTES PERIODIFICACION			0	0
TOTAL ACTIVO			901.853.431	854.404.716

Alejandro PEDRÓS ABELLÓ

GRASVER, S.A.

BALANCE DE SITUACION COMPARADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

PASIVO	nota	1997	1996
FONDOS PROPIOS		7	875.922.936
Capital		85.000.000	85.000.000
Prima de accionistas		303.000.000	303.000.000
Reserva de revalorización L.P. 1981		0	26.400.000
Reservas		431.918.062	344.533.675
Reserva legal		17.000.000	17.000.000
Reservas voluntarias		414.918.062	327.533.675
Resultados ejercicios anteriores		0	0
Pérdidas y Ganancias		56.004.874	60.984.387
ACREEDORES A LARGO PLAZO	8	4.632.000	4.958.200
Fianzas recibidas a largo plazo		4.632.000	4.958.200
ACREEDORES A CORTO PLAZO	9	21.298.495	29.528.454
Acreedores comerciales		5.352.442	10.043.835
Anticipos de Clientes		500.000	0
Acreedores por servicios		4.852.442	10.043.835
Deudas no comerciales		15.946.053	19.426.882
Remuneraciones pendientes pago		335.080	267.423
H.P. Acreedora IVA		0	2.547.802
H.P. Acreedora IRPF		186.323	52.561
H.P. Acreedora I/Sociedades		15.110.350	16.273.030
Organismos Seguridad Social Acreed.		314.300	286.066
Ajustes por periodificación		0	57.737
TOTAL PASIVO		901.853.431	854.404.716

Alejandro PEDRÓS ABELLÓ

GRASVER, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS COMPARADA

EJERCICIOS 1997-1996

		1997	1996
A)	CASTOS (A1 a A16)	83.904.717	77.698.867
A.1	Reducción existencias Prod.		
	Terminados y en curso	0	0
A.2	Aprovisionamientos	0	0
A.3	Gastos Personal	6.672.867	6.333.248
	a) Sueldos y Salarios	5.119.413	4.995.070
	b) Seguridad Social Empresa	1.552.454	1.338.178
A.4	Dotación amortización	9.201.862	8.131.957
A.5	Variación provisiones tráfico	3.531.139	3.363.985
	a) Provisión insolvencias y pérdidas incobrables	3.531.139	3.363.985
A.6	Otros gastos	35.289.707	32.995.622
	a) Servicios exteriores	15.920.413	18.902.979
	b) Tributos	19.369.294	14.092.643
A.I	BENEFICIO EXPLOTACION	76.819.024	67.886.388
A.7	Gastos Financieros y asimilados	8.740	0
A.8	Variación prov.invers. financieras	198.778	223.877
A.9	Diferencias negativas de cambio	0	0
A.II	RESULTADOS FINAN.POSITIVOS	8.188.474	8.146.674
A.III	BENEFICIOS ACT.ORDINARIAS	85.007.498	76.033.062
A.10	Variación prov. inmovilizado	0	0
A.11	Pérdidas procedentes inmovilizado	0	0
A.12	Pérdidas acciones y oblig. propias	0	0
A.13	Gastos Extraordinarios	0	0
A.14	Gastos y pérdidas otros ejercicios	0	0
A.IV	RDOS. EXTRAORDINARIOS		
	POSITIVOS	0	11.601.503
A.V	BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	85.007.498	87.634.565
A.15	Impuesto sobre beneficios	29.002.624	26.650.178
A.16	Otros impuestos	0	0
A.VI	RESULTADOS DEL EJERCICIO (Bº)	56.004.874	60.984.387

Alejandro PEDRÓS ABELLÓ

GRASVER, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS COMPARADA

EJERCICIOS 1997-1996

		1997	1996
	INGRESOS (B1 a B13)	139.909.591	138.683.254
B.1	Importe neto cifra de negocios	131.513.599	118.711.200
	a) Importe neto de la cifra de negocios	131.513.599	118.711.200
B.2	Aumento existencias product.terminados	0	0
B.3	Trabajos para inmovilizado	0	0
B.4	Otros ingresos de explotación	0	0
B.I	PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	0	0
B.5	Ingresos participaciones en capital	0	0
B.6	Ingresos de otros valores negociables	0	0
B.7	Otros intereses e ingresos asimilados	8.395.992	8.146.674
	c) Empresas fuera del grupo	2.440.228	3.752.733
	d) Beneficios inversiones financieras	5.955.764	4.393.941
B.8	Diferencias positivas de cambio	0	0
B.II	RDOS. FINANCIEROS NEGATIVOS	0	0
B.III	PÉRDIDAS ACTIVID. ORDINARIAS	0	0
B.9	Beneficios enajenación inmovilizados	0	11.491.199
B.10	Beneficios acciones propias	0	0
B.11	Subven.capital transferidas resultados	0	0
B.12	Ingresos extraordinarios	0	334.181
B.13	Ingresos y beneficios otros ejercicios	0	0
B.IV	RDOS. EXTRAORDINARIOS		
	NEGATIVOS	0	0
B.V	PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0	0
B.VI	PÉRDIDAS DESPUES DE IMPUESTOS	0	0

Alejandro PEDRÓS ABELLÓ

GRASVER, S.A.

ANTECEDENTES.-

GRASVER, S.A. con domicilio social en Barcelona, calle Lauria, nº 122, y con N.I.F. A-08.252462, se constituyó el 4 de diciembre de 1967 ante el Notario del Ilustre Colegio de Barcelona, D.Francisco DIE DIAZ, nº 7.048 de su Protocolo.

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 1723, libro 1145, sección 2^a, folio 122, hoja número 15.509, inscripción 1^a.

Constituye el objeto social de la Compañía:

- a) La compraventa y adquisición de cualesquiera fincas rústicas y urbanas, su urbanización, promoción y parcelación.
- b) La compraventa de inmuebles, su establecimiento en régimen de propiedad horizontal de pisos, viviendas, locales comerciales y naves industriales, agrupación o subdivisión de los mismos; su explotación en forma de arriendo, excluido el arrendamiento financiero, así como la constitución de cualquier tipo de servidumbre activas o pasivas.
- c) La adquisición de cualesquiera valores mobiliarios que coticen o no en Bolsa.

Alejandro PEDRÓS ABELLÓ

d) La participación en otras sociedades que tengan o no su mismo objeto social.

La sociedad tiene una duración indefinida.

El capital social fundacional es de CINCO MILLONES DE PESETAS, representado por 500 acciones al portador, de 10.000,- pesetas de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 500, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad se rige por la Junta General de Accionistas y por un Administrador único, ostentando este último cargo, D.Carlos GRASES JOVER.

Detalle ampliaciones de capital realizadas:

Ejercicio	NOTARIO	IMPORTE
1981	D. ROCA SASTRE	20.000.000
1986	D. JUAN ACEVEDO	9.500.000
1987	D. RAFAEL HERRERO DE LAS HERAS	34.500.000
1987	D. RAFAEL HERRERO DE LAS HERAS	16.000.000

El 19 de junio de 1992, se adaptan los Estatutos Sociales a la nueva Ley de Sociedades Anónimas, según se recoge en la Escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Barcelona, D. Rafael HERRERO DE LAS HERAS, nº 4.073 de su Protocolo.

En fecha 16 de abril de 1997, se ha procedido a la renovación del cargo de administrador único de la sociedad, según escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Barcelona, D. Juan Manuel ROMERO, nº 2429 de su Protocolo.

Alejandro PEDRÓS ABELLÓ

GRASVER, S.A.

NOTAS AL BALANCE DE SITUACION

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

Nota 1. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

CUENTAS	SDO/96	ALTAS	BAJAS	DOT/97	SDO/97
IND. A					
ARRENDATARIOS	0	400.000	0	80.000	320.000
TOTAL	0	400.000	0	80.000	320.000

Indemnización satisfecha a arrendatarios, gasto que se amortiza de forma lineal en 5 años al 20% en cada uno de ellos.

Nota 2. INMOVILIZADO MATERIAL

CUENTAS	SDO/96	ALTAS	BAJAS	SDO/97
Terrenos y bienes naturales	71.471.913	0	0	71.471.913
Construcciones	685.840.334	17.295.496	0	703.135.830
Otras Instalaciones	6.976.141	10.577.754	0	17.553.895
Mobiliario	84.184	104.879	0	189.063
Construcciones en curso	0	67.323.729	0	67.323.729
VALOR ADQUISICION	764.372.572	95.301.858	0	859.674.430
Amortización acumulada	(90.702.618)	(9.121.862)	0	(99.824.480)
VALOR NETO	673.669.954			759.849.950

Alejandro PEDRÓS ABELLÓ

Las cuentas del Inmovilizado Material se hallan valoradas de acuerdo con los principios del Plan General de Contabilidad aplicados uniformemente, es decir, aplicando los mismos criterios que en ejercicios anteriores.

Las altas corresponden a las incorporaciones realizadas durante el ejercicio.

La situación de las cuentas de amortización acumulada, después de las dotaciones practicadas en el ejercicio, se resumen en el siguiente cuadro:

CUENTAS	AM.AC/96	DOT/97	BAJAS	AM.AC/97
Construcciones	89.043.635	7.779.977	0	96.823.612
Otras Instalaciones	1.627.766	1.322.324	0	2.950.090
Mobiliario	31.217	19.561	0	50.778
TOTAL	90.702.618	9.121.862	0	99.824.480

Las amortizaciones del ejercicio resultan adecuadas y son consecuencia de aplicar uniformemente los métodos que la Entidad tiene establecidos para su dotación.

Alejandro PEDRÓS ABELLÓ

Nota 3. INMOVILIZADO FINANCIERO.-

CUENTAS	SDO/96	ALTAS	BAJAS	SDO/97
Acciones sin cotiz. oficial	5.100.000	11.000.000	0	16.100.000
Fianzas y Depósitos	543.960	0	326.200	217.760
VALOR ADQUISICION	5.643.960	11.000.000	326.200	16.317.760
Provisiones por depreciación de valores	(4.411.866)	(198.778)	0	(4.610.644)
VALOR NETO	1.232.094			11.707.116

Al igual que en el inmovilizado material, la valoración de las cuentas del inmovilizado financiero se hallan valoradas de acuerdo con los principios del Plan General de Contabilidad, aplicados uniformemente con respecto a ejercicios anteriores.

Las altas han sido debidamente comprobadas con los documentos correspondientes.

La corrección valorativa de las acciones sin cotización oficial, se ha practicado tomando como base el valor teórico de sus acciones al 31 de diciembre de 1996 -último balance aprobado por la Sociedad participada-, tal y como se nos ha acreditado mediante la certificación facilitada por ésta. El importe provisionado ha sido debidamente cargado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Nota 4. DEUDORES.

CUENTAS	SDO/96	AUMENTOS	DISMINUC.	SDO/97
Clientes por ventas y servicios	8.655.117	0	803.197	7.851.920
Otros Deudores	15.941.699	7.136.108	0	23.077.807
Partidas ptes. de aplicación	0	2.988	0	2.988
H.P. deudor por IVA	0	6.183.268	0	6.183.268
Provisiones insolvencias	(4.647.816)	(6.333.666)	(4.181.579)	(6.799.903)
TOTAL	19.949.000	6.988.698	(3.378.382)	30.316.080

Al efecto de verificar las cuentas a cobrar, se ha procedido a la circularización de una muestra significativa de clientes y deudores, con la finalidad de obtener la confirmación de saldos por terceros.

Los saldos confirmados han sido coincidentes con los indicados en los registros contables. La aplicación de procedimientos alternativos para aquellas peticiones que no han sido atendidas nos han permitido, así mismo, verificar su razonabilidad.

No obstante, tal y como venimos manifestando, informamos que finalmente el saldo de 2.490.169,- pesetas, subcuenta 440.2, ha sido clasificado contablemente como de dudoso cobro y se ha dotado la provisión correspondiente.

En las cuentas a cobrar clasificadas como de dudoso cobro, concurren las circunstancias que permiten esta calificación

Alejandro PEDRÓS ABELLÓ

Las declaraciones-liquidaciones presentadas por la Sociedad, en concepto de IVA se observan debidamente cumplimentadas, correspondiendo el saldo deudor que figura en el balance al importe de la declaración del 4º trimestre de 1997.

Debemos recomendar a la Compañía que dote las provisiones con carácter económico, independientemente de los ajustes de carácter fiscal que deban realizarse en la liquidación del impuesto sobre beneficios.

Nota 5. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.-

CUENTAS	SDO/96	AUMENTOS	DISMINUC.	SDO/97
D.P. LA CAIXA	80.985.114	0	43.652.841	37.332.273
Depósito Renta Plus				
Banca Jover	35.000.000	0	35.000.000	0
Intereses c/p renta fija	405.071	59.169	405.071	59.169
TOTAL	116.390.185	59.169	79.057.912	37.391.442

Las inversiones financieras de carácter temporal, han sido debidamente documentadas por la Entidad. Hemos procedido a la verificación de los intereses devengados al cierre del ejercicio, al efecto de determinar su correcta imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias con resultado satisfactorio.

Alejandro PEDRÓS ABELLÓ

Nota 6. TESORERIA.-

CUENTAS	SDO/96	AUMENTOS	DISMINUC.	SDO/97
Banca Jover, S.A.	14.449.437	20.756.159	0	35.205.596
Banco del Comercio	4.436.349	0	42.838	4.393.511
Caixa-Bank	24.277.697	0	1.607.967	22.669.736
TOTAL	43.163.483	20.756.159	1.650.799	62.268.843

Hemos solicitado de los bancos e instituciones de crédito con los que operó la Compañía durante el ejercicio auditado, los saldos, restricciones y otras características de las cuentas bancarias. Sólamente un banco no ha contestado a nuestra circular. Para confirmar el saldo que aparece en el balance se ha utilizado los extractos de cuenta que tiene la Sociedad.

Las diferencias observadas entre los registros contables y las respuestas de confirmación de los bancos e instituciones de crédito han sido debidamente conciliadas.

Nota 7. FONDOS PROPIOS.-

CUENTAS	SDO/96	AUMENTOS	DISMINUC.	SDO/97
Capital	85.000.000	0	0	85.000.000
Prima de emisión	303.000.000	0	0	303.000.000
Reserva revalorización				
L.P. 1981	26.400.000	0	26.400.000	0
Reservas	344.533.675	87.384.387	0	431.918.062
Pérdidas y Ganancias	60.984.387	56.004.874	60.984.387	56.004.874
TOTAL	819.918.062	143.389.261	87.384.387	875.922.936

Alejandro PEDRÓS ABELLÓ

Capital Social. El capital social es la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESETAS, representado por 1.700 acciones al portador, de 50.000,- pesetas de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 1.700, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

Prima de emisión. La aportación realizada por los accionistas en la emisión y colocación de acciones a precio superior a su valor alcanza la suma de 303.000.000,- de pesetas.

Reservas de revalorización L.P. 1981. En esta cuenta se contabilizaron las revalorizaciones de elementos patrimoniales procedentes de la aplicación de las Leyes de actualización a las que se ha acogido la Sociedad. Dado el carácter disponible de esta reserva una vez transcurridos los plazos establecidos en aplicación de la legislación que la originó, se ha procedido a su reclasificación a la cuenta de "Reservas Voluntarias".

Reservas. El detalle de las cuentas de reservas es el siguiente:

CUENTAS	SDO/96	AUMENTOS	DISMINUC.	SDO/97
Reserva legal	17.000.000	0	0	17.000.000
Reserva Voluntaria	327.533.675	87.384.387	0	414.918.062
TOTAL	344.533.675	87.384.387	0	431.918.062

La reserva legal se encuentra dotada hasta alcanzar el 20% del capital social escriturado.

Los movimientos registrados en la cuenta de reservas corresponden a la distribución de los resultados del ejercicio 1996, y a la reclasificación de la cuenta de Reservas de revalorización L.P. 1981

Alejandro PEDRÓS ABELLÓ

Pérdidas y Ganancias. Los movimientos recogidos en esta cuenta corresponden a los resultados del ejercicio auditado y a la distribución de los del ejercicio 1996.

Conciliación del resultado contable con la base imponible del impuesto sobre Sociedades.

Liquidación impuesto sobre Sociedades:

LIQUIDACION IMPUESTO S/SOCIEDADES	
Resultado contable antes del Imp.s/beneficios	85.007.498
+ - Diferencias permanentes	0
RESULTADO CONTABLE AJUSTADO	85.007.498
+ - Diferencias temporales	0
BASE IMPONIBLE	85.007.498
35%	29.002.624
+ - Deducciones cuota	0
CUOTA DEL EJERCICIO	29.002.624
RETENCIONES Y PAGOS A CUENTA	13.892.274
CUOTA LÍQUIDA	15.110.350

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio 1997 es la siguiente:

A reservas voluntarias	<u>56.004.874</u>
Total a distribuir	<u>56.004.874</u>

=====

Alejandro PEDRÓS ABELLÓ

La sociedad no periodifica las gratificaciones extraordinarias devengadas a la fecha de cierre del ejercicio, ni las primas de seguro satisfechas durante el mismo.

Aún y cuando esta práctica no afecta de forma significativa al resultado del ejercicio, la Sociedad debe observarla con la finalidad de imputar a cada ejercicio el gasto que le corresponda, de acuerdo con el principio de devengo.

Nota 8. ACREEDORES A LARGO PLAZO.-

El saldo de este grupo corresponde íntegramente a las fianzas recibidas a largo plazo. Estas han sido documentalmente acreditadas por parte de la Sociedad.

La Empresa no ha depositado en la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona todas las fianzas recibidas.

Instamos a la Compañía cumpla con esta formalidad.

Nota 9. ACREEDORES A CORTO PLAZO.-

CUENTAS	SDO/96	AUMENTOS	DISMINUC.	SDO/97
Acreedores comerciales	10.043.835	0	4.691.393	5.352.442
Acreedores no comerciales	19.426.882	0	3.480.829	15.946.053
Ajustes por periodificación	57.737	0	57.737	0
TOTAL	29.528.454	0	8.229.959	21.298.495

Alejandro PEDRÓS ABELLÓ

Acreedores comerciales. La verificación de las cuentas a pagar, se ha realizado mediante la circularización de a una muestra significativa de los acreedores de la Sociedad.

Las respuestas recibidas han sido cotejadas con los registros contables de la Compañía, pudiendo determinar la corrección de éstos.

Acreedores no comerciales. Dentro de los acreedores no comerciales el volumen más importante corresponde a administraciones públicas.

El detalle de deudas con las Administraciones Públicas:

CUENTAS	SDO/96	AUMENTOS	DISMINUC.	SDO/97
H.P. Acreedora por IVA	2.547.802	0	2.547.802	0
H.P. Acreedora por IRPF	52.561	133.762	0	186.323
H.P. Acreedora por I/Soc.	16.273.030	0	1.162.680	15.110.350
Organismos S.Social				
Acreedores	286.066	28.234	0	314.300
TOTAL	19.159.459	161.996	3.710.482	15.610.973

La cuota líquida del impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 1997 es de 15.110.350,- pesetas, una vez deducidos los pagos a cuenta y retenciones soportadas.

Las remuneraciones pendientes de satisfacer al personal de la Empresa al final del ejercicio se estiman en 335.080,- pesetas.

Alejandro PEDRÓS ABELLÓ

De otra parte, las retenciones practicadas durante el ejercicio así como las declaraciones - liquidaciones realizadas por la Compañía a los Organismos de la Seguridad Social se advierten adecuadamente cumplimentadas, siendo el saldo en balance el devengado al final del ejercicio.

Por otra parte, el importe de las retenciones tributarias efectuadas pendientes de pago a la Hacienda Pública se advierte correcto.

NOTA.-

Comprobando las respuestas recibidas de los bancos e instituciones de crédito, hemos encontrado que no aparece reflejado en contabilidad el aval existente con Banco de Comercio, constituido el 23 de noviembre de 1994, a favor del Ayuntamiento de Franquesas Valles, importe 6.267.044,- pesetas.