SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S.L., SME

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2017

SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO S.L. SME

Contenido:

I. Balance abreviado al cierre del ejercicio 2017 de la empresa Suelo Empresarial del Atlántico SL, SME

II. Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 de la empresa Suelo Empresarial del Atlántico, SL, SME

III. Memoria abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 de la empresa Suelo Empresarial del Atlántico, SL, SME

   a. Actividad de la empresa
   b. Bases de presentación de las cuentas anuales
   c. Normas de registro y valoración
   d. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias
   e. Activos financieros
   f. Pasivos financieros
   g. Existencias
   h. Fondos propios
   i. Situación fiscal
   j. Subvenciones, donaciones y legados
   k. Operaciones con partes vinculadas
   l. Otra información
   m. Hechos posteriores al cierre

IV. Informe de gestión

Balance abreviado al cierre del ejercicio 2017

SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO

BALANCE DE SITUACION ABREVIADO COMPARATIVO

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2017	31/12/2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**40.282,13**	**50.603,69**
I. Inmovilizado intangible	**4**	**5,19**	**60,55**
5. Aplicaciones informáticas		5,19	60,55
II. Inmovilizado material	**4**	**33.148,03**	**43.414,23**
1. Terrenos y construcciones		23.876,24	29.845,28
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		9.271,79	13.568,95
V. Inversiones financieras a largo plazo	**5**	**7.128,91**	**7.128,91**
5. Otros activos financieros		7.128,91	7.128,91
B) ACTIVO CORRIENTE		**91.502.830,36**	**91.422.081,26**
II. Existencias	**7**	**68.226.849,51**	**83.634.579,48**
2. Materias primas y otros aprovisionamientos		4.076.225,80	4.076.225,80
3. Productos en curso		889.960,96	889.960,96
b) De ciclo corto de producción		889.960,96	889.960,96
4. Productos terminados		63.260.662,75	78.668.392,72
b) De ciclo corto de producción		63.260.662,75	78.668.392,72
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**37.103,67**	**117.447,58**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		16.869,68	27.449,49
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		16.869,68	27.449,49
3. Deudores varios		295,00	295,00
4. Personal		16.934,31	84.773,00
5. Activos por impuesto corriente	**9.4**	3.004,68	4.930,09
V. Inversiones financieras a corto plazo	**5**	**12.210.389,51**	**2.110.087,76**
3. Valores representativos de deuda		0,00	299.698,25
5. Otros activos financieros		12.210.389,51	1.810.389,51
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**11.028.487,67**	**5.559.966,44**
1. Tesorería		11.028.487,67	5.559.966,44
TOTAL ACTIVO (A + B)		**91.543.112,49**	**91.472.684,95**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2017	31/12/2016
A) PATRIMONIO NETO		**87.071.697,36**	**87.049.831,81**
A-1) Fondos propios	**8**	**78.679.873,05**	**78.235.446,54**
I. Capital	**8.1**	**79.169.029,55**	**79.169.029,55**
1. Capital escriturado		79.169.029,55	79.169.029,55
III. Reservas	**8.1**	**(607.228,58)**	**(612.583,19)**
1. Legal y estatutarias		74.875,09	69.520,48
2. Otras reservas		(682.103,67)	(682.103,67)
V. Resultados de ejercicios anteriores		**(326.354,43)**	**(374.545,93)**
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(326.354,43)	(374.545,93)
VII. Resultado del ejercicio		**444.426,51**	**53.546,11**
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**10**	**8.391.824,31**	**8.814.385,27**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**2.797.275,36**	**2.938.129,02**
IV. Pasivos por impuesto diferido		**2.797.275,36**	**2.938.129,02**
C) PASIVO CORRIENTE		**1.674.139,77**	**1.484.724,12**
II. Provisiones a corto plazo		**360.111,19**	**422.319,04**
III. Deudas a corto plazo	**6.1**	**11.620,07**	**55.099,55**
5. Otras pasivos financieros		11.620,07	55.099,55
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**1.302.408,51**	**1.007.305,53**
1. Proveedores	**6.1**	807.640,27	807.640,06
b) Proveedores a corto plazo		807.640,27	807.640,06
3. Acreedores varios	**6.1**	2.427,25	7.840,81
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		(4.354,65)	37,43
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	**9.4**	496.695,64	174.126,19
7. Anticipos de clientes		0,00	17.661,04
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**91.543.112,49**	**91.472.684,95**

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA COMPARATIVA

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber 31/12/2017	(Debe) Haber 31/12/2016
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios		**15.757.247,59**	**2.523.734,74**
a) Ventas		15.757.247,59	2.523.734,74
2. Variación existencias de prod. Term. y en curso de fabric.	**7**	**(15.407.729,97)**	**(2.239.608,27)**
4. Aprovisionamientos		**(33.074,79)**	**(84.742,32)**
a) Consumo de mercaderías		(12.382,05)	(35.467,10)
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(20.692,74)	(49.275,22)
5. Otros ingresos de explotación		**607.482,28**	**306.258,03**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		44.067,66	1.031,40
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	**10**	563.414,62	305.226,63
6. Gastos de personal	**12.1**	**(263.619,03)**	**(298.407,47)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(204.640,25)	(234.525,42)
b) Cargas sociales		(58.978,78)	(63.882,05)
7. Otros gastos de explotación		**(608.725,30)**	**(661.033,64)**
a) Servicios exteriores		(138.263,93)	(139.380,06)
b) Tributos		(105.510,18)	(99.334,54)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones com		(360.111,19)	(422.319,04)
d) Otros gastos de gestión corriente		(4.840,00)	0,00
8. Amortización del inmovilizado		**(10.321,56)**	**(10.644,72)**
10. Excesos de provisiones		**422.319,04**	**505.884,52**
13. Otros resultados		**3.990,00**	**30,51**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		**467.568,26**	**41.471,38**
14. Ingresos financieros		**3.999,48**	**12.074,73**
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		3.999,48	12.074,73
b 2) De terceros		*3.999,48*	*12.074,73*
15. Gastos financieros		**(27.141,23)**	**0,00**
b) Por deudas con terceros		(27.141,23)	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16 +17+18+19)		**(23.141,75)**	**12.074,73**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		**444.426,51**	**53.546,11**
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3 +		**444.426,51**	**53.546,11**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)		**444.426,51**	**53.546,11**

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Memoria Abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 de la empresa Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.

1. Actividad de la empresa

Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada el día 2 de junio de 2003.

El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos es:

1.- La Adquisición por cualquier título y la tenencia de terrenos y bienes inmuebles, para proporcionar y obtener suelo industrial, o de otros usos complementarios a éste, comprendiendo la urbanización de los mismos, la construcción, promoción y explotación de polígonos industriales o del propio suelo industrial en cualquier otra forma o régimen de gestión o explotación, comprendiendo la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, para su tramitación ante los órganos correspondientes.

2.- La actuación urbanizadora y constructora, así como la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación.

3.- La prestación de asistencia técnica para la gestión y el desarrollo de actuaciones en materia de suelo industrial.

4.- La liquidación y enajenación de fincas rústicas y urbanas, promoción de contratos o realizaciones de parcelaciones, urbanizaciones, construcciones y obras privadas o públicas, la venta, hipoteca, arrendamiento, transformación y explotación de fincas rústicas y urbanas, la organización, promoción y asesoramiento y gestión en su caso de Sociedades, Cooperativas, Comunidades, Entidades Grupos o Empresas particulares orientadas a la construcción de suelo industrial.

5.- El asesoramiento financiero para la realización de obras, incluso de construcción, y las correspondientes tareas de consultoría en materia de suelo industrial.

6.- La gestión, dirección y ejecución de obras de construcción por cuenta propia o ajena, la realización de contratas; la rehabilitación, urbanización externa e interna de estructuras y revestimientos de edificios; limpieza, tratamiento, pintura, reconstrucción y la implantación, cuidado y mantenimiento de suelo, edificios y polígonos industriales.

7.- La preparación, por cuenta propia o de terceros, de suelo industrial y, en ^u caso, su enajenación, cesión de uso o arrendamiento.

8.- La adquisición o construcción y la venta, cesión de uso o arrendamiento de inmuebles, instalaciones y bienes de equipo para fines industriales.

9.- La adquisición de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo industrial.

10.- La promoción de sociedades, asociaciones, juntas y demás entes jurídicos que tengan por objeto cualquiera de las actuaciones previstas en los párrafos anteriores, pudiendo participar en su capital social y prestarles asistencia técnica y apoyo financiero.

11.- Cualquiera otra actividad que directa o indirectamente tienda a la ordenación, urbanización y exploración de suelo industrial. Podrá realizar asimismo, en casos justificados por el interés regional, la ordenación de zonas agrícolas y de viviendas.

Por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 10 de Noviembre de 2011 se trasladó el domicilio social de Área Central, s/n, Polígono Fontiñas, Santiago de Compostela (A Coruña), al actual sito en Calle el Horreo, Nro 86 Bajo de Santiago de Compostela (A Coruña).

La Sociedad formó parte, en los términos del artículo 42 del Código de Comercio, del Grupo Infoinvest hasta el 30 de abril del 2010, controlado por la sociedad dominante Infoinvest, S.A., sociedad domiciliada en Madrid, y sus sociedades dependientes, negocios conjuntos y asociadas.

Por acuerdo del Consejo de Ministros celebrado el día 30 de abril de 2010 se establece la incorporación de la totalidad de las acciones titularidad de INFOINVEST, S.A., representativas del 85% de la Sociedad Estatal SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S.L. a favor de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo con domicilio social en Paseo de la Castellana, 91, Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 168.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas. La incorporación de la participación accionaria de dicha Sociedad en SEPES se registró en su contabilidad con el mismo valor neto contable que tenía en INFOINVEST, S.A. todo ello de conformidad con lo recogido en el artículo 168.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Durante el ejercicio 2013, y con fecha 31 de julio de 2013 mediante escritura con número de protocolo 947 del notario del Ilustre Colegio Notarial de Madrid Doña Eloísa López-Monís Gallego, se elevó a público la fusión por absorción de las sociedades mercantiles Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (SOCIEDAD ABSORBENTE) y Suelo Industrial de Galicia, S.A., (SOCIEDAD ABSORBIDA) de acuerdo con el Proyecto de Fusión, quedando disuelta sin liquidación la sociedad absorbida, y adquiriendo Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., la totalidad del patrimonio social de la sociedad absorbida por sucesión universal.

La información del grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, es la siguiente:

• La sociedad dominante del Grupo es SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo con domicilio social en Paseo de la Castellana, 91, Madrid.

No existe moneda funcional distinta al euro.

2. - Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel

Los miembros del órgano de administración formulan estas cuentas de acuerdo con el marco de información financiera aplicable a la sociedad que queda establecido en:

- El Real Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el T. R. de la Ley de Sociedades de Capital, así como posteriores leyes que introducen modificaciones a la Ley de Sociedades de Capital.
- El Real Decreto Legislativo 1514/07 de 16 de Noviembre, Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre por el que se modifica el PGC y RD 602/2016 de 2 diciembre.
- El Código de Comercio.
- Las demás disposiciones legales aplicables

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2016.

La sociedad ha aplicado todas las disposiciones legales en materia contable.

2.2. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales.

No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

No existen incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

2.4. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2017 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

No se ha producido ninguna modificación en la estructura del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anterior.

Las cuentas anuales del ejercicio son comparables con las del precedente.

2.5. Elementos recogidos en varias partidas

No se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del balance.

2.6. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio actual no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.7. Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

2.8. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2017.

3.- Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales de los ejercicios 2016 y 2015, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

3.1. Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Gastos de investigación y desarrollo:

No es de aplicación, pero como norma, los gastos en investigación se activan desde el momento en que se cumplen las siguientes condiciones (si se optan por activarlos):

a) Estar específicamente individualizados por proyectos y su coste claramente establecido para que pueda ser distribuido en el tiempo.

b) Se puede establecer una relación estricta entre "proyecto" de investigación y objetivos perseguidos y obtenidos. La apreciación de este requisito se realiza genéricamente para cada conjunto de actividades interrelacionadas por la existencia de un objetivo común.

Los gastos de desarrollo del ejercicio se activan desde el momento en que cumplen todas las siguientes condiciones:

- Existencia de un proyecto específico e individualizado que permita valorar de forma fiable el desembolso atribuible a la realización del proyecto.

- La asignación, imputación y distribución temporal de los costes de cada proyecto están claramente establecidos.

- En todo momento existen motivos fundados de éxito técnico en la realización del proyecto, tanto para el caso en que la intención sea la de la explotación directa, como para el de la venta a un tercero del resultado del proyecto una vez concluido, si existe mercado.

- La rentabilidad económica-comercial del proyecto está razonablemente asegurada.

- La financiación de los distintos proyectos están razonablemente asegurada para completar la realización de los mismos. Además de estar asegurada la disponibilidad de los adecuados recursos técnicos o de otro tipo para completar el proyecto y para utilizar o vender el activo intangible.

- Existe una intención de completar el activo intangible en cuestión para usarlo o venderlo.

El cumplimiento de todas las condiciones anteriores se verifica durante todos los ejercicios en los que se realiza el proyecto, siendo el importe a activar el que se produce a partir del momento en que se cumplen dichas condiciones.

En ningún caso se activan los desembolsos reconocidos inicialmente como gastos del ejercicio y que posteriormente han cumplido las condiciones mencionadas para su activación.

Los proyectos de investigación y desarrollo que se encargan a otras empresas o instituciones se valoran por su precio de adquisición.

Los proyectos que realizan con medios propios de la empresa, se valoran por su coste de producción, que comprenden todos los costes directamente atribuibles y que son necesarios para crear, producir y preparar el activo para que pueda operar de la forma prevista.

La imputación a resultados de los gastos activados se realiza conforme a los siguientes criterios:

a) Los gastos de investigación que figuran en el activo se amortizan, desde el momento en que se activan, durante su vida útil, en un plazo máximo de cinco años, salvo que existan dudas razonables sobre el éxito técnico o la rentabilidad económico-comercial del proyecto, en cuyo caso se imputan directamente a pérdidas del ejercicio.

b) Los gastos de desarrollo que figuran en el activo se amortizan como mucho en cinco años, comenzando la amortización a partir de la fecha de terminación del proyecto.

Propiedad Industrial:

No es de aplicación, pero como norma, la propiedad industrial se valora por los costes incurridos para la obtención de la propiedad o el derecho al uso o a la concesión del uso de las distintas manifestaciones de la misma, siempre que por las condiciones económicas que se derivan del contrato deben inventariarse por la empresa adquiriente. Se incluyen, entre otras, las patentes de invención, los certificados de protección de modelos de utilidad, el diseño industrial y las patentes de producción.

Los derechos de la propiedad industrial se valoran por el precio de adquisición o coste de producción, incluyendo el valor en libros de los gastos de desarrollo activados en el momento en que se obtiene la correspondiente patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial.

Patentes, licencias, marcas y similares:

No es de aplicación, pero como norma:

Las patentes, licencias, marcas y similares se valoran por los costes incurridos para la obtención de la propiedad o el derecho al uso o a la concesión del uso de las distintas manifestaciones de la misma, siempre que por las condiciones económicas que se deriven del contrato deban inventariarse. Se incluyen, entre otras, las patentes de invención, los

certificados de protección de modelos de utilidad, el diseño industrial y las patentes de producción.

Los derechos de la propiedad industrial se valoran por el precio de adquisición o coste de producción. Se contabilizan en este concepto el valor en libros de los gastos de desarrollo activados en el momento en que se obtiene la correspondiente patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial, siempre que se cumplan las condiciones legales necesarias para su inscripción en el correspondiente registro, y sin perjuicio de los importes que también pudieran contabilizarse por razón de adquisición a terceros de los derechos correspondientes. Los gastos de investigación siguen su ritmo de amortización y no se incorporan al valor contable de la propiedad industrial.

Las patentes se pueden utilizar durante un periodo de 10 años, por lo que se amortizan linealmente en dicho periodo.

El periodo inicial de utilización de las licencias varía dependiendo del tipo de licencia. Este periodo inicial se puede renovar a la elección de la Sociedad sin ningún tipo de coste, siempre que se cumplan las condiciones de la licencia, por lo que se estima que tienen una vida útil de 10 años.

Fondo de comercio:

No es de aplicación, pero como norma, el fondo de comercio figura en el activo cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios. El importe del fondo de comercio es el exceso del coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor razonable de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valorará por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. El fondo de comercio se amortiza durante su vida útil, estimada en 10 años (salvo prueba en contrario), siendo su recuperación lineal. Dicha vida útil se ha determinado de forma separada para cada unidad generadora de efectivo a la que se le ha asignado fondo de comercio. Las unidades generadoras de efectivo a fes que se haya asignado el fondo de comercio, se someten, al menos anualmente, al análisis si existen indicios de deterioro, y, en su caso, al registro de la corrección valorativa por deterioro.

En el ejercicio 2017 no se ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

Aplicaciones informáticas:

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web (siempre

que esté prevista su utilización durante varios años). Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 5 y 3 años.

Propiedad Intelectual:

No es de aplicación, pero como norma, la propiedad intelectual está integrada por derechos de carácter personal y patrimonial, que atribuyen al autor la plena disposición y el derecho exclusivo a la explotación de la obra, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley. Son objeto de propiedad intelectual todas las creaciones originales literarias, artísticas o científicas expresadas por cualquier medio o soporte, tangible o intangible, actualmente conocido o que se invente en el futuro. El título de una obra cuando sea original, queda protegido como parte de ella.

Corresponden al autor de la propiedad intelectual dos clases de derechos: el derecho moral, de carácter irrenunciable e inalienable y, el derecho de explotación de su obra, que abarca los derechos, entre otros, de reproducción y distribución.

Para los elementos de la propiedad intelectual, con carácter general, se utilizarán los mismos principios y criterios de valoración indicados para la propiedad industrial, utilizando para su contabilización una partida específica.

Contratos de franquicia:

No es de aplicación, pero como norma, el importe satisfecho en contraprestación del canon de asociación a una franquicia se contabiliza como un inmovilizado intangible cuando sea probable la obtención a partir del mismo de beneficios o rendimientos económicos para la empresa en el futuro y cuando se pueda valorar de manera fiable.

Este derecho se amortiza de forma sistemática durante el periodo en que contribuye a la obtención de ingresos, no excediendo el plazo de duración del contrato de franquicia, teniendo en cuenta, en su caso, las posibles prórrogas que se han acordado.

Si a lo largo de la vida del contrato existiesen dudas sobre la recuperación del activo, se deberá registrar la oportuna corrección valorativa por deterioro y especificar las circunstancias que han originado esta duda.

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales:

No es de aplicación, pero como norma, al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

3.2. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.1.

En el caso de que se entienda aplicable, se considera, la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos. Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen.

A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resulten del importe recibido que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios.

Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La Sociedad no tiene firmados contratos de concesión que contemplan compromisos de desmantelamiento y rehabilitación. En caso de existir, en el momento de la valoración inicial del inmovilizado, la Sociedad estima el valor actual de las obligaciones futuras derivadas del desmantelamiento, retiro y otras asociadas al citado inmovilizado, tales como los costes de rehabilitación del lugar donde se asienta. Dicho valor actual se activa como mayor coste del correspondiente bien, dando lugar al registro de una provisión, la cual es objeto de actualización financiera en los periodos siguientes al de su constitución. Después del reconocimiento inicial, se contabiliza la reversión del descuento financiero asociado a la provisión en la cuenta de pérdidas y ganancias y se ajusta el valor del pasivo de acuerdo con el tipo de interés aplicado en el reconocimiento inicial, o en la fecha de la última revisión. Por su parte, la valoración inicial del inmovilizado material podrá verse alterada por cambios en estimaciones contables que modifiquen el importe de la provisión asociada a los costes de desmantelamiento y rehabilitación, una vez reconocida la reversión del descuento, y que podrán venir motivados por:

a) Un cambio en el calendario o en el importe de los flujos de efectivo estimados para cancelar la obligación asociada al desmantelamiento o la rehabilitación.

b) El tipo de descuento empleado por la sociedad para la determinación del valor actual de la provisión que, en principio, es el tipo de interés libre de riesgo, salvo que al estimar los flujos de efectivo no se hubiera tenido en cuenta el riesgo asociado al cumplimiento de la obligación.

La Sociedad no realizó trabajos para su propio inmovilizado, pero en el supuesto de que los realizase estos se registrarían al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

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

	Porcentaje de amortización
Construcciones e Inversiones en Construcción.	10,00%
Otras Instalaciones	12,00%
Mobiliario	10,00% , 15,00%
Otro Inmovilizado Material	15,00%
Equipos para procesos de información	25,00%

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

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

3.3. Inversiones inmobiliarias

No es de aplicación, pero como norma el epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados para el inmovilizado material.

3.4. Permutas

No es de aplicación, pero como norma se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración, que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor. Las diferencias de valoración negativas que surjan se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.5. Activos financieros y pasivos financieros.

La sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto instrumentos financieros, los siguientes. La presente norma resulta de aplicación a los siguientes.

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;

- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;

- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;

- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;

- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y

- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;

- Deudas con entidades de crédito;

- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;

- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;

- Deudas con características especiales, y

- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

3.5.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo

Préstamos y cuentas por cobrar:

Se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento:

Aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.

Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados:

La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial sólo si:

- con ello se elimina o reduce significativamente la no corrección contable entre activos y pasivos financieros, o
- o el rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Sociedad.

También se clasifican en esta categoría los activos y pasivos financieros con derivados implícitos, que son tratados como instrumentos financieros híbridos, bien porque han sido designados como tales por la Sociedad o debido a que no se puede valorar el componente del derivado con fiabilidad en la fecha adquisición o en una fecha posterior. Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran siguiendo los criterios establecidos para los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.

La Sociedad no reclasifica ningún activo o pasivo financiero de o a esta categoría mientras esté reconocido en el balance de situación, salvo cuando proceda calificar el activo como inversión en empresas del grupo, asociadas o multigrupo.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo.

Inversiones disponibles para la venta:

Son el resto de inversiones que no entran dentro de las cuatro categorías anteriores, viniendo a corresponder casi en su totalidad a inversiones financieras en capital, viniendo a corresponder casi a su totalidad a las inversiones financieras en capital, con una inversión inferior al 20%. Estas inversiones figuran en el balance de situación adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros:

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros:

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

3.5.2. Pasivos financieros

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

Fianzas entregadas

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones, se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

3.5.3. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

3.6. Existencias

Se valoran por su coste de ejecución. El coste de los terrenos, de los productos terminados y de los productos en curso incluye terrenos, suministros, mano de obra directa, otros costes directos y gastos generales de construcción, en particular los indicados en la nota 7 de esta memoria.

Cuando el valor neto realizable es inferior a su precio de adquisición o coste de producción se refleja mediante la oportuna corrección valorativa con cargo a la cuenta de resultados del ejercicio.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes estimados necesarios para llevarla a cabo, así como en el caso de las promociones en curso, los costes estimados necesarios para completar su realización.

Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Otro concepto que se incluye en la determinación del coste de las existencias son los gastos financieros de los préstamos específicamente concedidos por entidades financieras y centralizadas en el grupo para financiar la construcción hasta el momento de terminación de obra.

Los gastos financieros incurridos con posterioridad se llevan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

En el caso de solares y terrenos, los gastos financieros directamente vinculados a su adquisición se consideran mayor coste de la compra hasta el momento en que queden disponibles para la realización de la construcción.

3.7. Transacciones en moneda extranjera.

No es de aplicación, pero como norma, la moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación.

Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

3.8. Impuestos sobre beneficios.

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se 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.

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto, y si surgen a causa de una combinación de negocios, se reconocerán como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido, salvo que constituyan activos o pasivos de la adquirente, en cuyo caso, su reconocimiento o baja no formará parte de la combinación de negocios. El gasto por impuesto corriente que se ponga de manifiesto como consecuencia de la anulación de la participación previa en la sociedad adquirida, se inscribirá en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

3.9. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.10. Provisiones y contingencias.

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

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

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

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

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

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

3.11. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal

No existen Retribuciones a largo plazo al personal.

No existen Retribuciones a largo plazo de aportación definida.

No existen Retribuciones a largo plazo de prestación definida.

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.

Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza, cuya importancia relativa sea importante a los efectos de presentar una imagen fiel, ni certeza segura respecto a los importes que pudieran considerarse definitivos.

3.12. Subvenciones, donaciones y legados

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

a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro, con excepción de las recibidas de socios o propietarios que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno. Las subvenciones concedidas para adquirir existencias, se imputaran como ingresos del ejercicio en que se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.

b) Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

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

3.13. Combinaciones de negocios

No es de aplicación, por no existir operaciones en las que la sociedad haya adquirido el control de uno o varios negocios.

3.14. Negocios conjuntos

No es de aplicación, por no existir ninguna actividad económica controlada conjuntamente por la Sociedad y otra persona física o jurídica, a través de un acuerdo estatutario o contractual en virtud del cual dos o más personas convienen compartir el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación sobre una actividad económica con el fin de obtener beneficios económicos, de tal manera que las decisiones estratégicas, tanto financieras como de explotación, relativas a la actividad requieran el consentimiento unánime de todos los partícipes.

3.15. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable.

La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

3.16. Derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Estos derechos se reconocen por su precio de adquisición. Cuando se tratan de derechos adquiridos sin contraprestación o por un importe sustancialmente inferior a su valor de mercado, se reconoce un ingreso directamente imputado al patrimonio neto al comienzo del ejercicio natural al que corresponden, que es objeto de trasferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se realiza la imputación a gastos por las emisiones asociadas a los derechos recibidos sin contraprestación.

Los derechos de emisión no se amortizan. Y están sujetos a las correcciones valorativas por deterioro que sean necesarias.

La emisión de gastos de efecto invernadero origina el reconocimiento de un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y de la correspondiente provisión, dado que a la fecha de cierre es indeterminado en cuanto a su importe exacto. La provisión se mantendrá hasta el momento en que cancele la obligación mediante la entrega de los correspondientes derechos.

4.- Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

INMOVILIZADO MATERIAL:

Terrenos y construcciones

Movimientos terrenos y construcciones	Importe 2017	Importe 2016
SALDO INICIAL BRUTO	59.690,48	59.690,48
(+)Adquisiciones mediante combinaciones de negocio		
(+)Aportaciones dinerarias		
(+)Ampliaciones y mejoras		
(+)Correcciones de valor por actualización		
(+)Traspasos a/de act.no corrientes mantenidos vta		
(+)Traspasos a/de otras partidas		

Movimientos terrenos y construcciones	Importe 2017	Importe 2016
(+)Resto de entradas		
(-)Salidas, bajas o reducciones		
(-)Traspasos a/de act.no corrientes mantenidos vta		
(-)Traspasos a/de otras partidas		
SALDO FINAL BRUTO	59.690,48	59.690,48

Amortización terrenos y construcciones	Importe 2017	Importe 2016
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL	29.845,20	23.876,16
(+)Dotación a la amortización del ejercicio	5.969,04	5.969,04
(+)Adquisiciones o traspasos		
(+)Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(-)Salidas, bajas, reducciones o traspasos		
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL	35.814,24	29.845,20

No existen correcciones de valor por deterioro de terrenos y construcciones. Siendo su valor neto contable de amortizaciones 23.876,24 en el ejercicio 2017 (29.945,28 en el ejercicio 2016)

Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material

Movimientos instalaciones técnicas y otro inmov.	Importe 2017	Importe 2016
SALDO INICIAL BRUTO	170.080,99	170.080,99
(+)Adquisiciones mediante combinaciones de negocio		
(+)Aportaciones dinerarias		
(+)Ampliaciones y mejoras		
(+)Correcciones de valor por actualización		
(+)Traspasos a/de act.no corrientes mantenidos vta		
(+)Traspasos a/de otras partidas		
(+)Resto de entradas		
(-)Salidas, bajas o reducciones		
(-)Traspasos a/de act.no corrientes mantenidos vta		
(-)Traspasos a/de otras partidas		
SALDO FINAL BRUTO	170.080,99	170.080,99

Amortización instalaciones técnicas y otro inmov.	Importe 2017	Importe 2016
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL	156.512,04	151.949,99
(+)Dotación a la amortización del ejercicio	4.297,16	4.562,05
(+)Adquisiciones o traspasos		
(+)Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(-)Salidas, bajas, reducciones o traspasos		
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL	160.809,20	156.512,04

No existen correcciones de valor por deterioro de instalaciones técnicas y otro inmovilizado. Siendo su valor neto contable de amortizaciones 9.271,79 en el ejercicio 2017 (13.568,95) en el ejercicio 2016)

INMOVILIZADO INMATERIAL

Movimientos aplicaciones informáticas	Importe 2017	Importe 2016
SALDO INICIAL BRUTO	30.057,64	30.057,64
(+)Adquisiciones mediante combinaciones de negocio		
(+)Aportaciones dinerarias		
(+)Ampliaciones y mejoras		
(+)Correcciones de valor por actualización		
(+)Traspasos a/de act.no corrientes mantenidos vta		
(+)Traspasos a/de otras partidas		
(+)Resto de entradas		
(-)Salidas, bajas o reducciones		
(-)Traspasos a/de act.no corrientes mantenidos vta		
(-)Traspasos a/de otras partidas		
SALDO FINAL BRUTO	30.057,64	30.057,64

Amortización aplicaciones informáticas	Importe 2017	Importe 2016
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL	29.997,09	29.883,46
(+)Dotació a la amortización del ejercicio	55,36	113,63
(+)Adquisiciones o traspasos		
(-)Salidas, bajas, reducciones o traspasos		
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL	30.052,45	29.997,09

El valor neto contable del inmovilizado inmaterial es de 5,19 euros en el ejercicio 2017 y 60,55 en el ejercicio 2016.

La sociedad no posee Inversiones Mobiliarias.

La sociedad no tiene bienes en arrendamiento financiero.

No existe ningún epígrafe que requiera información adicional.

No existen, en el patrimonio de la entidad, elementos actualizados mediante la actualización de Balances de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

5. Activos financieros

El análisis del movimiento durante el ejercicio para cada clase de activos financieros no corrientes es el siguiente:

- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES:

Créditos, derivados y otros l/p	Importe 2017	Importe 2016
Activos a valor razonable con cambios pyg:		

Créditos, derivados y otros l/p	Importe 2017	Importe 2016
- Mantenidos para negociar		
- Otros		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar	7.128,91	7.128,91
Activos disponibles para la venta:		
- Valorados a valor razonable		
- Valorados a coste		
Derivados de cobertura		
TOTAL	7.128,91	7.128,91

El importe más significativo se corresponde principalmente con la fianza por un importe de siete mil euros correspondiente al arrendamiento del local C/ Hórreo 86, bajo, de Santiago de Compostela, donde la sociedad tiene el domicilio social. El resto se corresponde con un depósito con Unión Fenosa derivado del contrato de suministro eléctrico.

ACTIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO.

Las inversiones en activos financieros a corto plazo se corresponden con:

Inversiones financieras a corto plazo	Importe 2017	Importe 2016
Valores representativos de deuda		299.698,25
Otros activos financieros(1)	12.210.389,51	1.810.389,51
TOTAL	**12.210.389,51**	**2.110.087,76**

(1) Se corresponde con:

- Depósito Estructurado del Banco Sabadell con índice de referencia al Ibex 35 y vencimiento 28 de diciembre de 2018. Por importe de 5.000.000 euros.
- Depósito a plazo fijo por importe de 6.400.000 de euros.
- Depósitos en la Caja General de Depósitos por importe de 807.765,27 euros destinados al pago de las expropiaciones realizadas en la adquisición de parcelas y pendientes de pago. (ver nota 6.1 a de esta memoria)
- Fianzas constituidas a corto plazo por importe de 2.624,24 euros.

En el ejercicio anterior 1.810.389, 51 euros se correspondían a:

- Depósito por 1.000.000 euros.
- Depósitos en la Caja General de Depósitos por importe de 807.765,27 euros destinados al pago de las expropiaciones realizadas en la adquisición de parcelas y pendientes de pago. (ver nota 6.1 a de esta memoria)
- Fianzas constituidas a corto plazo por importe de 2.624,24 euros.

Valores representativos de deuda por importe de 299.698,25 euros.

Traspasos o reclasificaciones de activos financieros

No se ha reclasificado ningún activo financiero de forma que éste pase a valorarse al coste o al coste amortizado, en lugar de al valor razonable, o viceversa.

Correcciones por deterioro de valor originadas por el riesgo de crédito

No es de aplicación por no existir en el balance, ni haberse producido operaciones que merezcan ser reflejadas.

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

No es de aplicación por no existir en el balance, ni haberse producido operaciones que merezcan ser reflejadas.

Empresa del grupo, multigrupo y asociadas

No es de aplicación por no existir en balance, ni haberse producido operaciones que merezcan ser reflejadas.

6. Pasivos financieros

6.1. Información sobre la relevancia de los pasivos financieros.

a) Clasificación por vencimientos.

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

Ejercicio actual

	Vencimiento en años						
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	>5	TOTAL
Deudas a corto plazo	11.620,07						11.620,07
Proveedores	807.640,27						807.640,27
Acreedores varios	2.427,25						2.427,25
TOTAL							

Ejercicio anterior

	Vencimiento en años						
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	>5	TOTAL
Otras deudas	55.099,55						55.099,55
Proveedores	807.640,27						807,640,27
Acreedores varios	2.427,25						7.840,31
TOTAL							

El detalle de la categoría de "Otras deudas" está constituido por los depósitos recibidos en concepto de reservas de parcelas. Los depósitos recibidos en concepto de reservas de parcelas en el ejercicio actual ascienden a 11.620,07€ (en el ejercicio anterior ascendía a 55.099,55€).

En el epígrafe de "Proveedores" recoge fundamentalmente el importe correspondiente a los saldos consignados en la Caja General de Depósitos derivados de un conjunto de expropiaciones realizadas para la adquisición de terrenos de varios parques empresariales, y cuyo importe asciende 791.063,06€ (igual importe en el ejercicio anterior) y que se encuentra pendiente de que los propietarios objeto de expropiación materialicen los importes correspondientes de la caja de depósitos. Dichos depósitos se encuentran recogidos en el activo del balance en la partida de inversiones financieras a corto plazo. Los saldos con proveedores a cierre del ejercicio ascienden a un total de 16.577,21€ (16.577,21€ en el año anterior). Siendo por tanto el importe total de 807.640,27 euros.

Préstamos empresas del Grupo

Durante el ejercicio 2017 y 2016 no se produjo ninguna operación de préstamo con empresas del Grupo.

Garantía real.

No existen deudas con garantía real.

7. Existencias

El detalle de este epígrafe del Balance de Situación así como los movimientos habidos durante el ejercicio 2017, son los siguientes:

	SALDOS 31/12/16	ADICIONES	BAJAS	SALDOS 31/12/17
TERRENOS RESERVA BETANZOS	18.223,85	0	0	18.223,85
TERRENO CALIF URB P E FERROL	3.227.844,32	0	0	3.227.844,32
TERRENOS CALIF URB P E A GUARD	830.157,63	0	0	830.157,63
PROMO CURSO P E FERROL	586.024,09	0	0	586.024,09
PROMO CURSO P E LAXE	44.575,57	0	0	44.575,57
PROMO CURSO P E VILANOVA II	157.180,31	0	0	157.180,31
PROMO CURSO P E A GUARDA O R	102.180,99	0	0	102.180,99
PARQUE EMPRESARIAL DE LARACHA	23.674.933,12	0	11.959.112,58	11.715.820,54
PARQUE EMPRESARIAL DE MALPICA	2.285.230,09	0	0	2.285.230,09
PARQUE EMPRESARIAL DE VIMIANZO	10.158.666,08	0	461.785,04	9.696.881,04
PARQUE EMPRESARIAL DE CEE	6.055.082,79		105.268,55	5.949.814,24
PARQUE EMPRESARIAL DE MUROS	6.720.080,62	0	243.200,86	6.476.879,76
PARQUE EMPRESARIAL DE RIANXO	9.201.217,30	0	1.173.990,14	8.027.227,16
PARQUE EMPRESARIAL CATOIRA	3.447.088,13	0	0	3.447.088,13
PARQUE EMPRESARIAL DE VILANOVA	12.497.035,37	0	0	12.497.035,37
PARQUE EMPRESARIAL DE MONDOÑED	2.114.012,12	0	0	2.114.012,12
POLIG URBANIZ MONFORTE	253.109,35	0	18.986,71	234.122,64
POLIG URBANIZ CHANTADA	79.502,58	0	0	79.502,58
POLIGONO URBANIZADO RABADE	44.318,45	0	0	44.318,45
POLIG URBANIZ MONFORTE 3 FASE	260.484,85	0	0	260.484,85
PE A POBRA DO CARAMIÑAL	1.537.935,59	0	358.953,41	1.178.982,18
POLIG URBANIZ RABADE 3 FASE	339.696,28	0	0	339.696,28
			11.321.297,29	

El detalle de este epígrafe del Balance de Situación adjunto así como los movimientos habidos durante el ejercicio 2016, fueron los siguientes:

	SALDOS 31/12/15	ADICIONES	BAJAS	SALDOS 31/12/16
TERRENOS RESERVA BETANZOS	18.223,85	0	0	18.223,85
TERRENO CALIF URB P E FERROL	3.227.844,32	0	0	3.227.844,32
TERRENOS CALIF URB P E A GUARD	830.157,63	0	0	830.157,63
PROMO CURSO P E FERROL	586.024,09	0	0	586.024,09
PROMO CURSO P E LAXE	44.575,57	0	0	44.575,57
PROMO CURSO P E VILANOVA II	157.180,31	0	0	157.180,31
PROMO CURSO P E A GUARDA O R	102.180,99	0	0	102.180,99
PARQUE EMPRESARIAL DE LARACHA	23.734.673,92	0	59.740,80	23.674.933,12
PARQUE EMPRESARIAL DE MALPICA	2.285.230,09	0	0	2.285.230,09
PARQUE EMPRESARIAL DE VIMIANZO	10.158.666,08	0	0	10.158.666,08
PARQUE EMPRESARIAL DE CEE	6.566.322,75	0	511.239,96	6.055.082,79
PARQUE EMPRESARIAL DE MUROS	6.720.080,62	0	0	6.720.080,62
PARQUE EMPRESARIAL DE RIANXO	9.773.248,65	0	572.031,35	9.201.217,30
PARQUE EMPRESARIAL CATOIRA	3.447.088,13	0	0	3.447.088,13
PARQUE EMPRESARIAL DE VILANOVA	12.497.035,37	0	0	12.497.035,37
PARQUE EMPRESARIAL DE MONDOÑED	2.114.012,12	0	0	2.114.012,12
POLIG URBANIZ MONFORTE	328.266,71	0	75.157,36	253.109,35
POLIG URBANIZ CHANTADA	79.502,58	0	0	79.502,58
POLIGONO URBANIZADO RABADE	44.318,45	0	0	44.318,45
POLIG URBANIZ MONFORTE 3 FASE	286.125,75	0	25.640,90	260.484,85
PE A POBRA DO CARAMIÑAL	2.510.537,13	0	972.601,54	1.537.935,59
POLIG URBANIZ RABADE 3 FASE	362.892,64	0	23.196.36	339.696,28

La cuenta "Terrenos y Solares" recoge los costes de adquisición de los terrenos que constituirán distintos Parques Empresariales a promover en la Comunidad Autonómica de Galicia, dentro del "PLAN GALICIA", aprobado en Consejo de Ministros el 24 de enero de 2003, así como los gastos inherentes a dichas adquisiciones.

La cuenta "Promociones en curso" recoge los gastos ocasionados por el acondicionamiento de los terrenos sobre los que se desarrollan los distintos parques empresariales.

No han existidos en el ejercicio actual ni en el pasado bajas de "Terrenos" y "Promociones en curso" puesto que no se ha finalizado ninguna obra en ninguno de los parques, por lo que no se ha traspasado nada a "Promociones Terminadas"

El importe de las bajas está recogido en Promociones terminadas y corresponde principalmente al coste de las ventas del año 2017 por un importe total de 14.321.297,29.euros .

El importe de las ventas de las parcelas está recogido en el epígrafe "importe neto de la cifra de negocios" y el coste de ventas en el epígrafe de "Variación de existencias de productos terminados y en curso" de la cuenta de pérdidas y ganancias

En el análisis de existencias se producen en algunos de los parques, el efecto conforme el precio de venta es inferior al precio de coste, diferencia que no se deteriora como consecuencia de la aplicación al coste de la subvención de dichos parques, que diluye ese efecto.

En el ejercicio 2017 se ha procedido a reconocer una pérdida por deterioro de valor, al considerar que el valor contable es inferior al valor de mercado, para llevar la determinación del valor de mercado, nos hemos basado en el informe de experto emitido por la sociedad de tasación GESTVAL, S.A. y en relación a los siguientes Parques Industriales:

- Parque Industrial de Mondoñedo: según informe de valoración emitido por Gestval, entidad independiente de valoración, se estima que el valor de mercado asciende a 48,50€ metro cuadrado, y en consecuencia la anotación del deterioro resulta de un importe de 464.994,00€

- Parque Industrial de Vilanova de Arousa I: según informe de valoración emitido por Gestval, entidad independiente de valoración, se estima que el valor de mercado asciende a 76,00€ metro cuadrado, y en consecuencia la anotación del deterioro resulta de un importe de 621.438,78€

8. Fondos propios

8.1. Composición del capital

Al cierre del ejercicio 2017 el capital social de la Sociedad asciende a 79.169.029,55 euros, representado por 5.462.071 participaciones sociales de la misma clase:

Nº participaciones	Numeración	Valor nominal	Total
24.580	1 a 180 y 708.021 a 732.420	1.000,00	24.580.000,00
707.840	181 a 708.020	16,00	11.325.440,00
3.933.300	732.421 a 4.665.720	10,00	39.333.000,00
796.351	4.665.721 a 5.462.071 (1)	4,94	3.930.589,55
5.462.071,00			79.169.029,55

(1): como consecuencia de la fusión mencionada en la nota 1 de esta memoria, se aumenta el capital social de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. en 3.930.589,55 euros mediante la creación de 796.351 nuevas participaciones sociales de 4,9357501278 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 4.665.721 a la 5.462.071, ambas inclusive.

Esta ampliación se produjo para atender el canje de las acciones de SIGALSA, fijado al tipo de canje de 1 participación de SEA de 4,9357501278 euros de valor nominal cada una, por cada 1 acción de SIGALSA de 3,57 euros de valor nominal cada una.

En este canje se previó como compensación en metálico a los accionistas de la sociedad absorbida en las siguientes cantidades:

SEPES: 22.047,61 euros.

Novagalicia Banco.: 13.664,13 euros

Xunta de Galicia: 5.417,05 euros.

La participación en el Capital Social de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Ejercicio actual		Ejercicio anterior	
Sociedad	%	Euros	%	Euros
SEPES, Entidad Pública Empresarial del Suelo	83,44%	66.059.716,12	83,44%	66.059.716,12
Instituto Galego da Vivenda e Solo	14,26%	11.285.766,00	14,26%	11.285.766,00
Abanca Corporación Bancaria, S.A.	1,65%	1.305.851,41	1,65%	1.305.851,41
Xunta de Galicia	0,65%	517.696,02	0,65%	517.696,02
	100,00%	79.169.029,55	100,00%	79.169.029,55

Al cierre del ejercicio actual y anterior la Sociedad no tenía en su poder acciones propias.

No se repartieron dividendos en los últimos cinco ejercicios.

8.1.1. Reservas de revalorización de la Ley 16/2012 de 27 de diciembre

No es de aplicación por no existir en el balance, pero como norma, esta reserva recoge el importe de las revalorizaciones contables que resulten de las operaciones de actualización. Esta reserva será indisponible hasta que su saldo sea comprobado y aceptado por la Administración Tributaria.

8.1.2. Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 esta reserva no estaba completamente constituida.

El saldo de dicha cuenta a finales del 2016 ascendía a 69.520,48€ y a finales del presente ejercicio asciende a 74.875,09€.

8.1.3. Otras Reservas

La Sociedad tiene reservas voluntarias negativas.

En el **año 2017** las reservas voluntarias son las mismas que en el ejercicio anterior (-682.103,67€) y su importe se disminuye en el importe de los resultados negativos de ejercicios anteriores, esto es en 326.354,43€ debido a la distribución del resultado del ejercicio anterior.

El movimiento del **año 2016** se corresponde principalmente con una disminución por importe de 12.854,00 euros correspondientes al pago de dietas a la secretaria del consejo, relativas a ejercicios anteriores, y una devolución de un anticipo por importe de 3.717,00 originado en años anteriores. El importe total de la disminución de las reservas voluntarias en 2016 es de 19.322,39 euros. Por otro lado, en 2016, disminuye el importe de resultados negativos de ejercicios anteriores en 387.939,80 euros debido a la distribución del resultado del ejercicio anterior.

Asimismo, los movimientos del **ejercicio 2015** se corresponden con una disminución por importe de 24.307,49 euros correspondientes al impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas de los ejercicios 2011 respectivamente y un aumento de 9.781,00 euros por el desistimiento de un cliente de una compra de un terreno con la consecuente pérdida del anticipo entregado en años anteriores, así como 762.485,73 euros de la distribución del resultado del ejercicio anterior.

El saldo de inicio de las reservas voluntarias se corresponde a los ajustes por adaptación al nuevo plan contable por importe de 40.649,65 euros, a las bajas en las existencias de los Parques Empresariales de Camota, Porto do Son, Xove-Cervo y Salceda de Cáselas por 206.387,22 euros originadas como consecuencia de la resolución del 01 de agosto de 2008 por desistimiento de los mencionados parques, a los gastos incurridos para la ampliación de capital del año 2010 por 241.770,23 euros, a las correcciones de errores y cambios de estimación contables del año 2013 por 38.007,25 euros, a la incorporación de SIGALSA por la fusión mencionada en la nota 1 de la memoria por importe de 159.581,98 euros, a los actos jurídicos documentados de una venta de Laracha del ejercicio 2011 por importe de 26.287,44, a una distribución de resultados del ejercicio 2013 por 64.342,13 euros y a los movimientos descritos del ejercicio anterior.

	Ejercicio 2017	**Ejercicio 2016**
Otras Reservas		
Reservas Voluntarias	-682.103,67	-682.103,67
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-326.354,43	-374.545,93
Total de otras reservas	-1.008.458,10	-1.056.649,60

9. Situación fiscal

9.1. Desglose del gasto/ ingreso por impuesto sobre beneficios

En el presente ejercicio el resultado contable asciende a 444.426,51€. Durante el ejercicio actual se ha reconocido un crédito impositivo por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 111.106,63€, correspondientes a una base imponible por importe de 444.426,51€€, el cual ha sido compensado en el ejercicio.

En el ejercicio anterior, se ha reconocido un crédito impositivo por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 8.568,85€, correspondientes a una base imponible por importe de 34.275,41€, el cual ha sido compensado en el ejercicio.

9.2. Créditos por bases imponibles negativas.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, no hay contabilizado ningún crédito por bases imponibles negativas. El detalle de los créditos fiscales no reconocidos es el siguiente:

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
	Euros	Euros
Total bases imp. negativas	1.489.894,53	1.934.321,04
2010	0	406.485.57
2011	232.040,55	269.981,49
2012	495.790,09	495.790,09
2014	762.063,89	762.063,89

9.3. Diferencias temporarias deducibles e imponibles registradas en el balance.

No existen activos por impuestos diferidos registrados en el balance de situación, de acuerdo con el principio de prudencia sólo se reconocerán en la medida que resulte probable que la compañía disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

El epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" del Balance de Situación recoge los pasivos por diferencias temporarias que guardan relación con las subvenciones descritas en la Nota 10. El impuesto imputado en este ejercicio corresponde a la venta parcelas del Parque Empresarial de Muros , Rianxo, Vimianzo y Cee.

El movimiento es el siguiente:

Ejercicio actual

		Saldo a 31/12/2016	Impuesto Imputado	Saldo a 31/12/2017
Subvención aplicable a	VILANOVA I	595.128,00		**595.128,00**
Subvención aplicable a	MUROS	316.937,26	-11.583,00	**305.354,26**
Subvención aplicable a	VIMIANZO	799.859,80	-36.359,40	**763.500,40**
Subvención aplicable a	MALPICA	146.655,10		**146.655,10**
Subvención aplicable a	CEE	408.584,68	-7.103,07	**401.481,61**
Subvención aplicable a	RIANXO	670.964,18	-85.808,19	**585.155,99**
Pasivos por impuesto diferido		**2.938.129,02**	**-140.853,66**	**2.797.275,36**

Ejercicio anterior

		Saldo a 31/12/2015	Impuesto Imputado	Saldo a 31/12/2016
Subvención aplicable a	VILANOVA I	595.128,00		**595.128,00**
Subvención aplicable a	MUROS	316.937,26		**316.937,26**
Subvención aplicable a	VIMIANZO	799.859,80		**799.859,80**
Subvención aplicable a	MALPICA	146.655,10		**146.655,10**
Subvención aplicable a	CEE	443.080,96	-34.496,28	**408.584,68**
Subvención aplicable a	RIANXO	712.774,57	-41.810,39	**670.964,18**
Pasivos por impuesto diferido		**3.014.435,69**	**-76.306,67**	**2.938.129,02**

9.4.- Saldo con Administraciones Públicas.

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	2017	2016
Deudor		
H.P. Deudor por I. Socied.	3.004,68	4.930,09
Acreedor		
H.P. Acreed. por IVA	457.634,88	119.954,49
H.P. Acreed. por IRPF	10.906,23	16.721,67
H.P. Acreed. por IAE	22.761,68	27.815,30
Organismos de la Seg. Soc.	5.392,85	9.634,73

10. Subvenciones, donaciones y legados

Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. participaba como Organismo Intermedio en el Programa Operativo Integrado de Galicia (2000-2006) CCI: 2000ES161P0011 con una ayuda FEDER programada de 13.943.602,48 euros.

A partir del 13 de febrero de 2013 se consideran concluidas las operaciones relativas al cierre del citado PO por la Comisión Europea.

El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas una vez recibido el pago del saldo del Programa Operativo y en aplicación de la Decisión de la Comisión COM (2006) 3424 relativa al cierre de las intervenciones (2000-2006) con cargo a los Fondos Estructurales ha procedido al reconocimiento e ingreso de la diferencia entre la ayuda transferida hasta el 31 de diciembre de 2012, 13.431.954,05 euros y el importe programado, resultando un importe de 511.648,43.

Dicho importe ha sido ingresado en la cuenta de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. el 29/11/2013, y comunicado por escrito, por la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gasto, con fecha 22/01/2014.

Así mismo, se comunica el inicio del periodo de 3 años establecido en el artículo 38.6 del Reglamento (CE) 1260/1999, relativo a la obligación de conservar la documentación.

De acuerdo con la normativa contable, la Sociedad refleja en el epígrafe de subvenciones, en el momento inicial, el importe de la subvención neto de impuestos, esto es, 9.760.521,72 euros (teniendo en cuenta el importe comentado anteriormente e ingresado en el 2013), repartido ya entre los parques empresariales subvencionados en función de los metros cuadrados de la superficie lucrativa de cada parque. El efecto impositivo se recoge en el epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" del balance de situación. El importe de la subvención se aplicará en su totalidad a la promoción de varios parques empresariales y se va imputando a ingresos, en la parte proporcional a los metros cuadrados vendidos en el ejercicio, de los parques subvencionados.

Debido al ingreso de 511.648,43 euros comentado anteriormente, en el ejercicio 2013 se han recalculado los ingresos que deberían haberse llevado al resultado en función de las ventas ya realizadas. Esto ha supuesto que se hayan incrementado en el ejercicio 2013 las reservas en 45.599,01 euros.

A continuación se muestra la distribución de la subvención total por parques empresariales y los movimientos habidos durante el ejercicio 2017 y 2016:

	Vilanova I	Muros	Vimianzo	Malpica	Cee	Rianxo	Total
Subv a aplicar importe bruto	2.706.213,35	1.642.000,36	3.402.806,46	586.620,42	2.166.060,02	3.439.901,87	13.943.602,47
Impuesto 30%	811.864,01	492.600,10	1.020.841,94	175.986,12	649.818,00	1.031.970,57	4.183.080,75
Subv. a aplicar importe neto	1.894.349,34	1.149.400,25	2.381.964,52	410.634,30	1.516.242,01	2.407.931,30	9.760.521,72

Ejercicio actual

		Saldo a 31/12/2016	Aplicaciones a resultados	**Saldo a 31/12/2017**
Subvención aplicable a	VILANOVA I	1.785.384,03		**1.785.384,03**
Subvención aplicable a	MUROS	950.811,86	-34.749,00	**910.271,36**
Subvención aplicable a	VIMIANZO	2.399.577,63	-109.078,21	**2.290.499,42**
Subvención aplicable a	MALPICA	439.965,32		**439.965,32**
Subvención aplicable a	CEE	1.225.754,01	-21.309,21	**1.204.444,80**
Subvención aplicable a	RIAXO	2.012.892,42	-257.424,54	**1.755.467,88**
		8.814.385,27	**-422.560,96**	**8.391.824,31**

Ejercicio anterior

		Saldo a 31/12/2015	Aplicaciones a resultados	**Saldo a 31/12/2016**
Subvención aplicable a	VILANOVA I	1.785.384,03		**1.785.384,03**
Subvención aplicable a	MUROS	950.811,86		**950.811,86**
Subvención aplicable a	VIMIANZO	2.399.577,63		**2.399.577,63**
Subvención aplicable a	MALPICA	439.965,32		**439.965,32**
Subvención aplicable a	CEE	1.329.242,85	-103.488,84	**1.225.754,01**
Subvención aplicable a	RIANXO	2.138.323,54	-125.431,12	**2.012.892,42**
Pasivos por impuesto diferido		**9.043.305,23**	**-228.919,96**	**8.814.385,27**

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 la Sociedad había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

11. Operaciones con partes vinculadas

11.1. Operaciones con vinculadas

Las operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio actual

No se produjeron operaciones que merezcan ser reflejadas.

Ejercicio anterior

No se produjeron operaciones que merezcan ser reflejadas.

11.2. Información adicional

a) Identificación partes vinculadas

- SEPES, Entidad Pública Empresarial del Suelo
- Instituto Galego da Vivenda e Solo

b) Detalle de las operaciones y su cuantificación

- No se produjeron operaciones que merezcan ser reflejadas.

c) Riesgos de las operaciones

• No existe ningún riesgo asumido en estas operaciones.

d) Saldos pendientes con partes vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas es el siguiente:

Ejercicio actual

En el ejercicio actual no existen saldos pendientes con partes vinculadas.

Ejercicio anterior

En el ejercicio anterior no existen saldos pendientes con partes vinculadas.

12. Otra información

12.1. Personal

El número medio de personas empleadas en el 2016 fueron 5 y en el 2017 también.

No hay personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad mayor o igual del 33%.

12.2 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. disposición adicional tercera. «deber de información» de la ley 15/2010, de 5 de julio.

A continuación se detalla el periodo medio de pago a los proveedores (plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación) en el ejercicio así como los ratios de las operaciones pagadas y de las operaciones pendientes de pago:

	2017 (Ejercicio actual) Días	2016 (Ejercicio anterior) Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	-22,92	15,61
Ratio de operaciones pagadas(1)	-22,94	-22,62
Ratio de operaciones pendientes de pago (1)	-21,33	496,38

El total de pagos realizados y pendientes de pago son:

	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	280.145,91	222.171,51
Total pagos pendientes	3.690,45	17.668,01

13. Hechos posteriores al cierre

No se han producido hechos posteriores al cierre que supusieran la modificación de la información contenida en esta memoria, ni del ejercicio anterior.

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio actual ni anterior, que muestren circunstancias que no existían al cierre de dichos ejercicios y que sean de tal importancia que afecten a la capacidad de evaluación de la empresa por parte de los usuarios de las cuentas anuales.

No se han producido hechos posteriores, ni en el ejercicio actual ni anterior, que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Informe de gestión

INFORME DE GESTIÓN 2017, SEA

De conformidad con lo establecido en el artículo 262 del Real Decreto 1/2010, de 2 de julio de 2010, nos cumple explicarles por medio de este informe de la evolución de la actividad de esta Sociedad durante el Ejercicio de 2017

Como bien puede apreciarse de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias el importe neto de la cifra de negocios ha aumentado de forma excepcional, y en consecuencia el resultado del ejercicio también es elevado, máxime si lo comparamos con los ejercicios precedentes.

La dinámica empresarial de la Compañía ha consistido en la elaboración de un Plan de Comercialización ya en el año 2016, con grandes bonificaciones, lo que ha facilitado enormemente la venta de suelo disponible y la ubicación de empresas y emprendedores en nuestros polígonos y parques empresariales.

Fruto de esta estrategia, y de una mejora global apreciable de la actividad económica, empresarial y financiera, SEA ha seguido incrementando de modo extraordinario en 2017 la comercialización de su suelo, como continuidad a lo sucedido en el 2016 y 2015, con un cifra de negocios de 15.757.247,59€, y un resultado antes de impuestos de 444.426,51€

Destacar, al mismo tiempo, algunos ratios y magnitudes del ejercicio 2017, en comparación con el ejercicio precedente:

- La liquidez general (Activo corriente/Pasivo corriente) ha pasado de 61,58 (2016) a 54,65 (2017), dato que sigue poniendo de manifiesto la capacidad de SEA de afrontar las obligaciones más inmediatas.
- La independencia financiera (Patrimonio neto/Total Activo), permanece prácticamente constante de 95,16 (2016) a 95,11(2017), mostrando claramente la autonomía de la empresa respecto a terceros.
- Importe neto de la cifra de negocios, se ha incrementado 2.523.734,74 (2016) al 15.757.247,59 (2017). Como indicamos anteriormente el año 2017 ha sido excepcional, siendo las ventas de los terrenos del Parque Empresarial de Laracha las que más han contribuido a incrementar el importe neto de la cifra de negocios,

con 13.399.395,40€. El siguiente Parque Empresarial más vendido, después del de Laracha, ha sido el de Rianxo, cifrando el importe de las ventas del mismo 1.120.965,12€.

- Inversiones financiera a corto plazo se han incrementado pasando de 2.110.087,76 (2016) a 12.210.389.51 (2017). El hecho de haber incrementado notablemente las ventas ha hecho que SEA pueda permitirse efectuar imposiciones a plazo fijo y depósitos en Banco Sabadell por un importe total de 11.400.000€.
- Otros ingresos de explotación se incremento de 306.258,03 (2016) a 607.482,28 (2017). Esta cuenta recoge, entre otros, los saldos de las subvenciones recibidas para los terrenos de Vimianzo, Cee, Muros y Rianxo que son imputadas al resultado del ejercicio tras la venta de las parcelas.
- Los gastos de personal han disminuido de 298.407,47 (2016) a 263.619,03 (2017)
- El resultado antes de impuestos ha incrementado exponencialmente de 53.546,11 (2016) a 444.426,51 (2017), como consecuencia del incremento del importe neto de la cifra de negocios.

Para el 2018 se prevé continuar con esta dinámica positiva, continuando las ventas de las parcelas de los Parques y Polígonos titularidad de SEA, facilitando de este modo la implantación de empresas y emprendedores y la mejor atención de sus necesidades. En el Consejo de Administración de 2 de febrero de 2018 se acordó la prórroga del plan de comercialización de 2017 hasta la aprobación del plan de comercialización del 2018.
En el ejercicio 2018, si bien incipiente, seguimos percibiendo un interés notable por el suelo de los Parques y Polígonos de titularidad de SEA. Lo cual ha dado sus frutos con varias ventas de parcelas adjudicadas en el primer trimestre del 2018, que suponen 13.492 m2 y unos ingresos de 351.585,60 €.

En consecuencia, existen razones para considerar que en el ejercicio 2018 continuará esta dinámica positiva y que la aplicación del Plan de Comercialización del 2018 dinamice la venta de parcelas en dichos parques, facilitando la implantación de empresas y emprendedores.

Las cuentas presentes cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la sociedad, en fecha 15 de marzo de 2018.

Dña Lucia Molares Perez

Presidenta del Consejo

Dña Ethel Maria Vazquez Mourelle

Vocal

Don Gaspar Echeverria Summers

Vocal

Doña Isabel Torres Fernandez

Secretaria No consejera.