

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas
emitido por un Auditor Independiente

Gestión Urbanística de Baleares, S.A.
Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Gestión Urbanística de Baleares, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Gestión Urbanística de Baleares, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* abreviadas de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las existencias

La Sociedad cuenta a 31 de diciembre de 2017 con existencias por importe de 5.781.062 euros, asociadas con la promoción inmobiliaria que constituye su actividad principal. Tal y como se describe en la nota 4 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad valora las existencias, constituidas principalmente por terrenos y solares, al precio de adquisición, incorporando los costes directamente relacionados con la compra. Asimismo, se incluyen como mayor valor de los terrenos y solares sin edificar los costes de urbanización, proyecto y planeamiento, hasta el momento de la terminación de la obra, y los gastos financieros incurridos durante el periodo de urbanización. La valoración de estas existencias ha sido un aspecto más relevante de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la sensibilidad que presentan tanto el análisis de los criterios aplicables a la capitalización de gastos como las valoraciones realizadas y las consideraciones relativas a la evolución del mercado inmobiliario.

En respuesta a dicho riesgo significativo, y entre otros procedimientos realizados, hemos obtenido un entendimiento de la operativa de la Sociedad y hemos llevado a cabo un análisis de los factores considerados por la Sociedad a efectos de concluir sobre la existencia de indicadores objetivos de deterioro, realizando procedimientos para concluir sobre el importe recuperable de aquellos elementos sobre los que, en su caso, existiesen indicios de deterioro tras el mencionado análisis.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales abreviadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

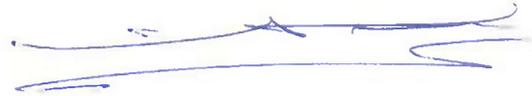
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



Juan Manuel Martín de Vidales Bennásar
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 17914)

18 de abril de 2018

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PARA INCORPORAR AL PROTOCOLO

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 N° 13/18/00023
COPIA

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

**Cuentas Anuales abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017**

**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN
COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA**
(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)

IDA1

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF: **01010** **A07076730**

Forma jurídica: SA: **01011** SL: **01012**

Otras: **01013**

LEI: **01009** Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social: **01020** **GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.**

Domicilio social: **01022** **AVDA. ALEJANDRO ROSSELLÓ, 13, B**

Municipio: **01023** **PALMA DE MALLORCA** Provincia: **01025** **ILLES BALEARS**

Código postal: **01024** **07004** Teléfono: **01031** **971 72 77 27**

Dirección de e-mail de contacto de la empresa **01037**

Pertenencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
Sociedad dominante directa:	01041	01040
Sociedad dominante última del grupo:	01061	01060

ACTIVIDAD

Actividad principal: **02009** (1)

Código CNAE: **02001** (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2017 (2)	EJERCICIO 2016 (3)
FIJO (4):	04001 4	4
NO FIJO (5):	04002	

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

04010		
--------------	--	--

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2017 (2)		EJERCICIO 2016 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	04120 1	04121 3	1	3
NO FIJO:	04122	04123		

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2017 (2)				EJERCICIO 2016 (3)			
	ANO	MES	DIA		ANO	MES	DIA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2017	1	1	2016	1	1	
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2017	12	31	2016	12	31	
Número de páginas presentadas al depósito:	01901							
En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:	01903							

UNIDADES

Euros: **09001**

Miles de euros: **09002**

Millones de euros: **09003**

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

- Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
- Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
- Ejercicio anterior.
- Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
 - Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
 - Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
 - Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.
- Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

$$n.º \text{ de personas contratadas} \times \text{D.º medio de semanas trabajadas}$$

[Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page]

ÍNDICE

- Balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2017.
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.
- Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF: A07076730

DENOMINACIÓN SOCIAL:

GESTIÓN URBANÍSTICA
DE BALEARES, S.A.

UNIDAD (1)

Euros:

09001

X

Miles:

09002

Millones:

09003

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO	NO. S DE LA MEMORIA	EJERCICIO	
		2017 ⁽²⁾	2016 ⁽³⁾
11000		153.650,62	89.567,24
11100			
11200	5	64.570,76	72.234,04
11300			
11400			
11500			
11600	10	89.079,86	17.333,20
11700			
12000		11.113.715,77	11.395.183,63
12100			
12200	7	5.781.061,74	5.781.061,74
12300		10.999,99	92.280,64
12380			
12381			
12382			
12370			
12390	6	10.999,99	92.280,64
12400			
12500	6	2.997.000,00	2.997.000,00
12600			
12700		2.324.654,04	2.524.841,25
10000		11.267.366,39	11.484.750,87

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: A07076730

DENOMINACIÓN SOCIAL:

DE BALEARES, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

P. RIMONIO NETO Y RESERVA	Nº DE LA MEMORIA	EJERCICIO	
		2017 (1)	2016 (2)
	20000	11.239.457,51	11.454.697,47
	21000	11.239.457,51	11.454.697,47
	21100	901.518,00	901.518,00
	21110	9.1 901.518,00	901.518,00
	21120		
	21200		
	21300	10.605.179,08	10.605.179,08
	21350		
	21360		
	21400		
	21500	(51.999,61)	(505.366,70)
	21600		
	21700	3 (215.239,96)	453.367,09
	21800		
	21900		
	22000		
	23000		
	31000		
	31100		
	31200		
	31220		
	31230		
	31290		
	31300		
	31400		
	31500		
	31600		
	31700		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: A07076730

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ESTIÓN URBANÍSTIC
DE BALEARES, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

P	RIMONIO NETO Y	SIVO	NÚMERO DE LA MEMORIA	EJERCICIO	
				2017 ⁽¹⁾	2016 ⁽²⁾
			32000	27.908,88	30.053,40
			32100		
			32200		
			32300		
			32320		
			32330		
			32390		
			32400		
			32500	14.600,04	16.770,19
			32580	8 209,49	209,49
			32581		
			32582	209,49	209,49
			32590	8 Y 10 14.390,55	16.560,70
			32600	13.308,84	13.283,21
			32700		
			30000	11.267.366,39	11.484.750,87

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: A07076730

DENOMINACIÓN SOCIAL:

GESTIÓN URBANÍSTICA
DE BALEARES, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER	NÚMERO DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2017 (1)	EJERCICIO 2016 (2)
	40100	11.1	830.000,00
	40200		
	40300		
	40400	11.2	(595,25)
	40500		
	40600	11.3	(203.286,05)
	40700		(78.483,68)
	40800		(7.707,10)
	40900		
	41000		
	41100		
	41200		
	41300	1,12	41.237,05
	49100	(290.070,96)	425.968,67
	41400	3.084,34	178.520,79
	41430		
	41490	3.084,34	178.520,79
	41500		
	41600		
	41700		
	41800		
	42100		
	42110		
	42120		
	42130		
	49200	3.084,34	178.520,79
	49300	(286.986,62)	604.489,46
	41900	10	71.746,66
	41500	3	(215.239,96)
			453.367,09

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

GESTION URBANISTICA DE BALEARES, S.A.

MEMORIA ANUAL 2.017

ÍNDICE DE NOTAS DE LA MEMORIA ABREVIADA

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES
3. APLICACIÓN DE RESULTADOS
4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN
5. INMOVILIZADO MATERIAL
6. ACTIVOS FINANCIEROS
7. EXISTENCIAS
8. PASIVOS FINANCIEROS
9. FONDOS PROPIOS
10. SITUACIÓN FISCAL
11. INGRESOS Y GASTOS
12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS
13. OTRA INFORMACIÓN
14. HECHOS POSTERIORES
15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La sociedad Gestión Urbanística de Baleares, S.A., a que se refieren las presentes cuentas anuales abreviadas, se constituyó como sociedad anónima el 10 de octubre de 1980 y tiene su domicilio social y fiscal en Av. d'Alexandre Rosselló, número 13 B, Palma de Mallorca, Islas Baleares.

La empresa tiene como objeto social: servicios profesionales de carácter urbanístico así como la actividad urbanizadora en sentido amplio, dirigido a corporaciones locales, autonómicas y particulares dentro del Ámbito de la Comunidad Autónoma de Baleares.

La Sociedad tiene como actividad principal la prestación de servicios de carácter urbanístico.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

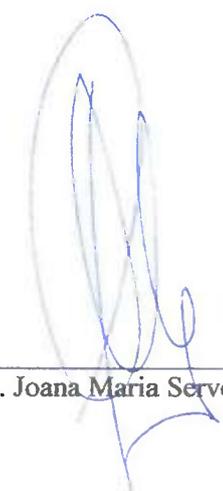
Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. No se incluye el estado de flujos de efectivo por no ser requerido a las sociedades que puedan presentar cuentas anuales abreviadas como es el caso de Gestión Urbanística de Baleares, S.A.

Estas cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por los administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.



Dña. Joana Maria Servera Martínez
Secretaria

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES (CONTINUACIÓN)

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria abreviada también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, excepto que una norma contable específicamente establezca lo contrario.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, los administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan. Estos ajustes, en su caso, se registrarán de forma prospectiva, reconociendo los efectos de dichos cambios en las cuentas anuales del ejercicio correspondiente.

Estimaciones más significativas

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable los administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.


Dña. Joana María Servera Martínez
Secretaria

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES (CONTINUACIÓN)

Deterioro de las existencias correspondientes a la actividad de promoción inmobiliaria

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de si las existencias inmobiliarias, las inversiones inmobiliarias o algún inmueble puedan estar deteriorados. Las evidencias utilizadas en su caso para realizar la evaluación acerca de la existencia o no de deterioro son: i) Últimas tasaciones realizadas en abril de 2016 ii) Evolución del mercado inmobiliario de Mallorca, iii) Compraventas formalizadas y/u ofertas de compra recibidas. Tras esta evaluación, para aquellas existencias correspondientes a la actividad de promoción inmobiliaria, inversiones inmobiliarias y, en su caso, otros inmuebles en los que se aprecian indicios de deterioro se requiere, en su caso, la actualización por parte de expertos independientes de tasaciones con el fin de determinar su valor de mercado, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Estas tasaciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos así las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, los Administradores estiman los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles. La Sociedad ha activado bases imponibles negativas por un importe de 286.986,62 euros, quedando registrados activos por impuesto diferido por importe de 89.079,86 euros (17.333,20 euros en 2016) correspondiente a las bases imponibles negativas pendientes de compensar. (Nota 10)



Dña. Joana Maria Servera Martínez
Secretaria

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por los accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2017
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias beneficio/(pérdida)	-215.239,96
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-215.239,96



Dña. Joana Maria Servera Martínez
Secretaria

4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

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

4.0 Inmovilizado intangible

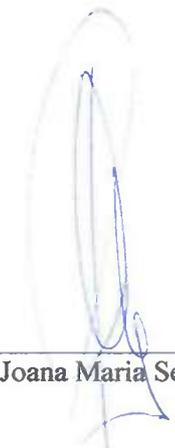
El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

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

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina su vida útil.

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

Los activos intangibles, al menos anualmente, están sujetos a un análisis de su eventual deterioro.



Dña. Joana Maria Servera Martínez
Secretaria

4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN (CONTINUACIÓN)

4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se presenta por su valor de coste de adquisición o coste directo de producción aplicado, según proceda, minorado por la amortización acumulada y por las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros de financiación específica o genérica devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso.

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

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

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

	Años de vida útil
Construcciones	50 años
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	5 años

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.



Dña. Joana Maria Servera Martínez
Secretaria

4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN (CONTINUACIÓN)

4.2 Deterioro del valor de los activos no financieros

La Sociedad evalúa, al menos, al cierre del ejercicio, si existen indicios de que algún activo no corriente pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

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

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

4.3 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

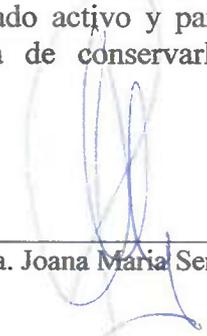
En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

Se registran, al inicio, por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

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

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Incluyen los valores representativos de deuda con una fecha de vencimiento fijada, con cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad financiera de conservarlos hasta su vencimiento.



Dña. Joana María Servera Martínez
Secretaria

4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN (CONTINUACIÓN)

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

Activos financieros mantenidos para negociar

Incluyen los activos financieros originados o adquiridos con el objetivo de obtener ganancias a corto plazo. Asimismo, también forman parte de esta categoría los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para los instrumentos de patrimonio se incluye en el valor inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cancelación

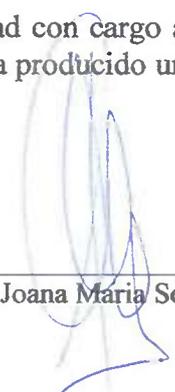
Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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 deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

4.4 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.



Dña. Joana María Servera Martínez
Secretaria

4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN (CONTINUACIÓN)

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

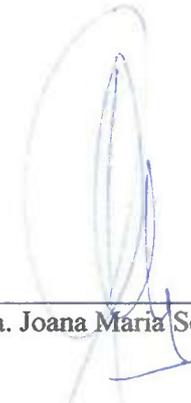
La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

4.5 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable. Tras su reconocimiento inicial, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de actualizar los flujos no sea significativo.



Dña. Joana María Servera Martínez
Secretaria

4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN (CONTINUACIÓN)

4.6 Existencias

Las existencias están valoradas al precio de adquisición o al coste de producción, incorporando los costes directamente relacionados con la compra. Asimismo, se incluyen como mayor valor de los terrenos y solares sin edificar los costes de urbanización, proyecto y planeamiento, hasta el momento de la terminación de la obra, y si necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en este valor, los gastos financieros oportunos.

Cuando el valor neto realizable sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las correspondientes correcciones valorativas.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes estimados que serán necesarios en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio, dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas. La situación del mercado inmobiliario actual podría ocasionar diferencias en el valor de las existencias. Si bien, estas no se prevén dada la naturaleza de las existencias de la Sociedad, si se dieran serían registradas en el ejercicio en que quedarán contrastadas.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la disminución hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable a causa de un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de esta disminución.

Las existencias se corresponden con solares industriales urbanizados o en proceso de urbanización ubicados en distintos pueblos de Mallorca.



Dña. Joana Maria Servera Martínez
Secretaria

4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN (CONTINUACIÓN)

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.8 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en las combinaciones de negocios en las que se registra con cargo o abono al fondo de comercio.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de “Activos por impuesto diferido” y “Pasivos por impuesto diferido” del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.



Dña. Joana Maria Servera Martínez
Secretaria

4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN (CONTINUACIÓN)

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocido y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.9 Provisiones y contingencias

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

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

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



Dña. Joana Maria Servera Martínez
Secretaria

4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN (CONTINUACIÓN)

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

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

4.11 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos

Los ingresos por ventas y prestaciones de servicios se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

4.12 Indemnizaciones por despido

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


Dña. Joana María Servera Martínez
Secretaria

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos del inmovilizado material son los siguientes:

Ejercicio 2017

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Coste:			
Construcciones	264.368,41	-	264.368,41
Otras instalaciones y utillaje	14.218,61	-	14.218,61
Mobiliario	15.108,86	-	15.108,86
Equipo para procesos de información	9.626,42	43,82	9.670,24
Total coste	303.322,30	43,82	303.366,12
Amortización acumulada:			
Construcciones	-192.134,37	-7.663,28	-199.797,65
Otras instalaciones y utillajes	-14.218,61	-	-14.218,61
Mobiliario	-15.108,86	-	-15.108,86
Equipo para procesos de información	-9.626,42	-43,82	-9.670,24
Total amortización acumulada	-231.088,26	-7.707,1	-238.795,36
Valor neto contable	72.234,04		64.570,76

Ejercicio 2016

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Coste:			
Construcciones	264.368,41	-	264.368,41
Otras instalaciones y utillaje	14.218,61	-	14.218,61
Mobiliario	15.108,86	-	15.108,86
Equipo para procesos de información	9.153,02	473,40	9.626,42
Total coste	302.848,90	473,40	303.322,30
Amortización acumulada:			
Construcciones	(184.471,09)	(7.663,28)	(192.134,37)
Otras instalaciones y utillajes	(14.218,61)	-	(14.218,61)
Mobiliario	(15.108,86)	-	(15.108,86)
Equipo para procesos de información	(9.153,02)	(473,40)	(9.626,42)
Total amortización acumulada	(222.951,58)	(8.136,68)	(231.088,26)
Valor neto contable	79.897,32		72.234,04

El inmovilizado se corresponde a las oficinas propiedad de la Sociedad donde ha estado realizando su actividad hasta el ejercicio 2013. Con fecha 20 de junio de 2013 el Consejo de Administración acordó el traslado al domicilio social detallado en la Nota 1, encontrándose éste en un local adscrito a la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat. Actualmente las oficinas están en venta o alquiler.

Dña. Joana Maria Servera Martínez
Secretaria

6. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Créditos, derivados y otros	
	2017	2016
Activos financieros corrientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-502,45	57.277,44
Inversiones financieras a corto plazo		
Otros activos financieros	2.997.000,00	2.997.000,00
	2.996.497,55	3.054.277,44

Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de saldos de los activos financieros a corto plazo al 31 de diciembre es el siguiente:

	2017	2016
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:		
Otros deudores	-502,45	57.277,44
Inversiones financieras a corto plazo:		
Depósitos ahorro a plazo	1.997.000,00	2.997.000,00
Fondo de Inversión Renta Fija Euro	1.000.000,00	-
	TOTAL 2.996.497,55	3.054.277,44



Dña. Joana Maria Servera Martínez
Secretaria

7. EXISTENCIAS

Las existencias se corresponden con solares industriales, urbanizados o en proceso de urbanización, ubicados en distintos pueblos de la isla de Mallorca.

La Sociedad tiene encomendada, por el Ayuntamiento de Lluçmajor, la ampliación del polígono de Son Fosquet; a tal efecto suscribió un convenio con los propietarios de los terrenos delimitados en la actuación para su inclusión en el proceso urbanizador. El coste estimado de las obras asciende a 6,7 millones de euros, excluyendo el impuesto sobre el valor añadido. A tal efecto, la Sociedad firmó en 2009 un contrato con Sampol Energía, S.L., para la construcción de una subestación de distribución que garantice el suministro al citado polígono por un coste de 2,9 millones de euros, excluyendo impuestos. Dicho contrato está sujeto a la obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarios. En el ejercicio 2012 también prorrogó; no obstante, en el ejercicio 2012, se modificó el contrato porque se aceptaba en compensación del retraso que se impone al contratista, en relación al inicio de las obras de ejecución de la subestación, la revisión de precios, según la cuál este aplazamiento propuesto supondría que el coste de la subestación de 2.941.335,67 euros variaría en función de los índices de revisión. Con fecha 20 de mayo de 2013 se firmó un nuevo anexo II al contrato suscrito con Sampol Energía, S.L. relativo a la ejecución de la subestación de Son Fosquet que aclaró la revisión de los precios y la suspensión temporal de los efectos de la modificación del contrato y del inicio de las obras. Durante el ejercicio 2013, la Sociedad pagó 294.133,56 euros que se correspondían con el 10% del otorgamiento por parte de la Dirección de Energía de la autorización administrativa de la subestación de distribución Son Noguera. Con fecha 05 de febrero de 2014 se firmó un contrato de exclusividad con un tercero, encaminado a la transmisión de los derechos de la Sociedad en la ejecución de las obras de urbanización de este polígono. No obstante, finalmente esta negociación no llegó a fructificar en ningún acuerdo de venta.

La concepción del proyecto, tal y como está concebido a la fecha, está sujeta a la planificación por parte del Ministerio de Industria de la subestación de transporte con su correspondiente línea de conexión a la red Lluçmajor-Arenal que actualmente no contempla. El Plan de Desarrollo de la Red de Transporte de Energía Eléctrica 2015, aprobado el 16 de Octubre de 2015 no incluye la subestación. No obstante, la Sociedad y la Dirección General de Energía consideran que una vez se iniciara el proyecto, cabe factible que el Ministerio de Industria modifique la planificación de los sectores de gas y electricidad para dar cabida a la subestación de transporte y la consiguiente línea de conexión a la red Lluçmajor-Arenal.

En el hipotético caso en que dicha infraestructura finalmente no se incluyera en la planificación del Ministerio, GESTUR se halla en disposición de obtener una solución alternativa a la prevista inicialmente, que si bien precisaría para su desarrollo de un cierto plazo de tiempo sería totalmente viable. En este sentido, se ha solicitado al Ayuntamiento de Lluçmajor la suspensión de plazos de inicio de las obras, hasta que se acuerde la solución técnica definitiva.

En el mes de julio de 2017 se acordó iniciar un nuevo proceso de oferta pública de los bienes propiedad de la Sociedad. Se recibió una oferta para la adquisición de los terrenos incluidos en el Plan Parcial de Son Fosquet. Finalmente esta operación no se ha materializado.



Dña. Joana Maria Servera Martínez
Secretaria

En 2017 no se ha producido ninguna venta, por lo que no se ha registrado ninguna baja del epígrafe de existencias.

En cuanto al ejercicio 2016, se registró la venta de unos terrenos de Manacor, lo que motivó la baja del epígrafe de existencias por 132.077,54 euros.

Asimismo, en el ejercicio 2016 el Consejo de Administración acordó llevar a cabo una subasta pública de los solares urbanos industriales y de servicios propiedad de la Sociedad. El 2 de febrero de 2017 se procedió a la apertura de las ofertas presentadas en relación a la subasta pública. Si bien, fueron dos las ofertas presentadas y adjudicadas, finalmente ninguna de ellas se materializó al desistir los adjudicatarios.

8. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Derivados y otros	
	2017	2016
Pasivos financieros corrientes		
Proveedores	209,49	209,49
Acreedores varios	830,23	2.198,92
	1.039,72	2.408,41

9. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

9.1 Capital escriturado

El capital social asciende 901.518,00 euros y está representado por 300 acciones nominativas de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones son de dos clases: 164 tipo "A" representativas de cuatrocientos noventa y dos mil ochocientos veintinueve euros con ochenta y cuatro céntimos de capital social y que sólo pueden ser suscritas por Organismos y Entidades de Derecho Público y transferibles entre estos y 136 tipo "B" representativas de cuatrocientos ocho mil seiscientos ochenta y ocho euros con dieciséis céntimos, no afectadas por la anterior limitación. En todo momento la participación de los Entes Públicos en la Sociedad será mayoritaria.

9.2 Reservas

El saldo de reservas es de libre disposición, a excepción del importe de 312.812,15 euros que se corresponde con la reserva legal que está totalmente dotada y después de compensar el saldo de resultados negativos de ejercicios anteriores.


 Dña. Joana Maria Servera Martínez
 Secretaria

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

10. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2017	2016
Activos por impuestos diferidos a largo plazo	89.079,86	17.333,20
Otros créditos con las Administraciones Públicas:		
Hacienda Pública Deudora por IVA	10.916,41	4.263,01
Otros saldos deudores con la Administración Pública	586,03	30.740,19
Otras deudas con las Administraciones Públicas:		
Hacienda Pública Acreedora IRPF	11.434,82	11.694,68
Organismo Seguridad Social Acreedores	2.125,50	2.667,10

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios y para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

No hay diferencias temporarias ni permanentes entre el beneficio contable y la base imponible, de tal manera que ambos conceptos coinciden, tanto en el ejercicio 2017 como en el ejercicio 2016.

La Sociedad tiene activados los créditos fiscales correspondientes a las bases imponibles, a su tarifa impositiva del 25% y cuyo detalle es el siguiente:

	Base imponible pendiente compensar 2016	Base imponible pendiente compensar 2017	Cuota
2012	-		
2013	-		
2015	69.332,80		17.333,20
2017		286.986,62	71.746,66
Total	69.332,80	286.986,62	89.079,86

La Sociedad ha realizado una estimación de los beneficios fiscales futuros que espera obtener en los próximos cinco años (periodo para el que considera que las estimaciones tienen suficiente fiabilidad) de acuerdo con los presupuestos. En base a este análisis, la Sociedad ha registrado los activos por impuestos diferidos correspondientes a las bases imponibles negativas pendientes de

Dña. Joana María Servera Martínez
Secretaria

compensar para las que considera probable la generación de suficientes beneficios fiscales futuros.

No hay compromisos adquiridos en relación a incentivos fiscales.

No existen provisiones derivadas del impuesto sobre beneficios ni acontecimientos posteriores al cierre que supongan una modificación de la normativa fiscal que afecte a los activos y pasivos fiscales registrados.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

El detalle de los ingresos por ventas y prestación de servicios es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
Venta de solares	-	830.000,00
Prestación de servicios	-	-
	-	830.000,00

11.2 Consumos de materias primas y otras materias consumibles

El detalle de consumos de materias primas y otras materias consumibles es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
Consumo de mercaderías	595,25	516,47
Variación de existencias	-	132.077,54
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	-	-
	595,25	132.594,01

11.3 Gastos de Personal

El detalle de gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
Sueldos y salarios	176.590,66	172.720,45
Seguridad social	26.695,39	36.367,88
Otras cargas sociales		-
	203.286,05	209.088,33

Dña. Joana María Servera Martínez
Secretaria

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

No existen operaciones con partes vinculadas.

No existen remuneraciones al personal de alta dirección.

Las remuneraciones satisfechas a los miembros del órgano de administración han ascendido, por todos los conceptos, a la cantidad de 17.715,23 euros (14.514,71 euros en 2016).

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los Administradores han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley.

Durante el ejercicio 2017 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo.

13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 Estructura del personal

Las personas empleadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 distribuidas por categorías son las siguientes:

Categoría	31.12.16	31.12.17	Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	
Dirección	-	-	-
Plantilla Técnica	1	1	2
Administración	-	2	2
TOTAL	1	3	4

El número medio de personas con discapacidad superior al 33 por ciento en el ejercicio asciende a 0.

El Consejo de Administración está formado por 9 personas, de las cuales 6 hombres y 3 mujeres.

Categoría	31.12.16	31.12.16	Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	
Dirección	-	-	-
Plantilla Técnica	1	1	2
Administración	-	2	2
TOTAL	1	3	4

Dña. Joana María Servera Martínez
Secretaria

El Consejo de Administración en 2016 estaba formado por 9 personas, de las cuales 6 hombres y 3 mujeres.

13.2 Remuneración de los auditores

Los honorarios abonados en el ejercicio al auditor de cuentas son los siguientes:

(Euros)	2017
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	7.000,00

13.3 Otra información

La Sociedad tiene prestado aval técnico, indefinido, ante el ayuntamiento de Lluçmajor por importe de 438.000 euros con la finalidad de garantizar el cumplimiento de obligaciones y deberes derivados de la ejecución del plan parcial y proyecto de urbanización de Son Fosquet. No se estima la existencia de un riesgo para la empresa que implique hacer frente a responsabilidades del citado aval.

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

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

	2017	2016
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	3	30



Dña. Joana Maria Servera Martínez
 Secretaria

14. HECHOS POSTERIORES

El 12 de febrero de 2018 se ha hecho efectiva la venta de un solar en el Polígono Industrial de Artá por importe de 174.920,48 euros. Asimismo a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad estaba en negociaciones avanzadas con el Consorci de Transports de les Illes Balears para la venta de varios solares en Felanitx por importe estimado de 944.973,10 euros y de un solar en Artá por un importe de 464.472,69 euros. A la vista del estado de las negociaciones, en opinión de los administradores es previsible que ambas ventas se materialicen en el ejercicio 2018.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2017 no se han producido otros hechos significativos que puedan afectar a estas cuentas anuales de 2017.



Dña. Joana Maria Servera Martínez
Secretaria

15 INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

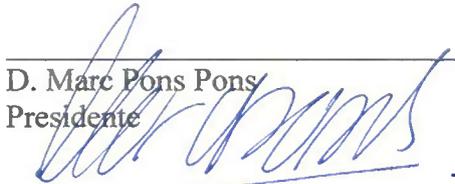
Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales no existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

FORMULACIÓN DE CUENTAS

La formulación de las presentes cuentas ha sido aprobada por el Consejo de Administración, en su reunión del día 26 de marzo de 2018 con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General; dichas cuentas están extendidas en 31 hojas, todas ellas firmadas por la Secretaria del Consejo, firmando en esta última todos los Consejeros.

En virtud de la consulta realizada al Registro Mercantil de Baleares, las Cuentas Anuales aparecen firmadas en todas y cada una de las hojas por la Secretaria del Consejo de Administración de la Entidad, constando las firmas de todos los Consejeros únicamente en el Balance, Cuenta de Explotación y última hoja de la Memoria.

D. Marc Pons Pons
Presidente



D. Luis Antonio Corral Juan
Vicepresidente



D. Eduardo Vila Riera
Vocal



AUSENTE

D. Juan Morey Pizá
Vocal

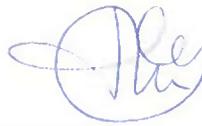


Dña. Mercedes Garrido Rodriguez
Vocal

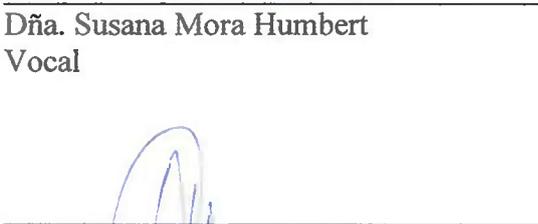


AUSENTE

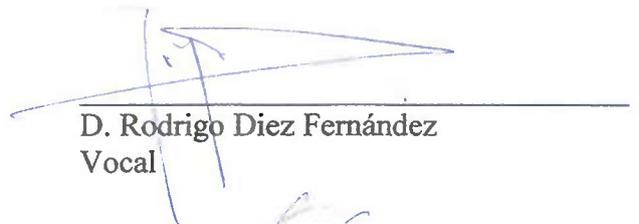
Dña. Pepa Marí Ribas
Vocal



Dña. Susana Mora Humbert
Vocal



D. Rodrigo Diez Fernández
Vocal



Dña. Joana Maria Servera Martínez
Secretaria



D. Juan Ferrá Bernard
Vocal

