SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2016

Contenido

I. Balance abreviado al cierre del ejercicio 2016 de la empresa Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. 7

II. Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 de la empresa Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. 11

III. Memoria abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 de la empresa Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. 1

1. Actividad de la empresa 1
2. Bases de presentación de las cuentas anuales 3
3. Normas de registro y valoración 5
4. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias 22
5. Activos financieros 23
6. Pasivos financieros 24
7. Existencias 26
8. Fondos propios 28
9. Situación fiscal 31
10. Subvenciones, donaciones y legados 33
11. Operaciones con partes vinculadas 35
12. Otra información 37
13. Hechos posteriores al cierre 38

IV. Informe de gestión 2

Balance abreviado al cierre del ejercicio 2016

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF: B15884331

DENOMINACIÓN SOCIAL:

SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

UNIDAD (1)

Euros:	09001	X
Miles:	09002	
Millones:	09003	

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (2)	EJERCICIO 2015 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		50.603,69	61.248,41
I. Inmovilizado intangible	11100	4	60,55	174,18
II. Inmovilizado material	11200	4	43.414,23	53.945,32
III. Inversiones inmobiliarias	11300		0	0
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		0	0
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500		7.128,91	7.128,91
VI. Activos por impuesto diferido	11600		0	0
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700		0	0
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		91.422.081,26	91.849.423,65
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		0	0
II. Existencias	12200	7	83.634.579,48	85.874.187,75
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	5	117.447,58	190.980,31
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		27.449,49	114.318,38
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		27.449,49	114.318,38
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		0	0
3. Otros deudores	12390		89.998,09	76.661,93
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400		0	56,13
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500	5	2.110.087,76	819.316,61
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		0	0
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		5.559.966,44	4.964.882,85
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		91.472.684,95	91.910.672,06

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: B15884331

DENOMINACIÓN SOCIAL:

SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		1.484.724,12	1.651.708,32
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100		0	0
II. Provisiones a corto plazo	32200		422.319,04	505.884,52
III. Deudas a corto plazo	32300	6	55.099,55	40.384,00
1. Deudas con entidades de crédito	32320		0	0
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330		0	0
3. Otras deudas a corto plazo	32390		55.099,55	40.384,00
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400		0	0
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	6	1.007.305,53	1.105.439,80
1. Proveedores	32580		807.640,06	816.567,16
a) Proveedores a largo plazo	32581		0	0
b) Proveedores a corto plazo	32582		807.640,06	816.567,16
2. Otros acreedores	32590		199.665,47	288.872,64
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600		0	0
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700		0	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		91.472.684,95	91.910.672,06

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

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: B15884331

DENOMINACIÓN SOCIAL:

SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000	8	87.049.831,81	87.244.528,05
A-1) Fondos propios	21000		78.235.446,54	78.201.222,82
I. Capital	21100		79.169.029,55	79.169.029,55
1. Capital escriturado	21110		79.169.029,55	79.169.029,55
2. (Capital no exigido)	21120		0	0
II. Prima de emisión	21200		0	0
III. Reservas	21300		-612.583,19	-636.365,22
1. Reserva de capitalización	21350			
2. Otras reservas	21360		-612.583,19	-636.365,22
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400		0	0
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		-374.545,93	-762.485,73
VI. Otras aportaciones de socios	21600		0	0
VII. Resultado del ejercicio	21700		53.546,11	431.044,22
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800		0	0
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900		0	0
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000		0	0
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000		8.814.385,27	9.043.305,23
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		2.938.129,02	3.014.435,69
I. Provisiones a largo plazo	31100		0	0
II. Deudas a largo plazo	31200		0	0
1. Deudas con entidades de crédito	31220		0	0
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230		0	0
3. Otras deudas a largo plazo	31290		0	0
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300		0	0
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400	9	2.938.129,02	3.014.435,69
V. Periodificaciones a largo plazo	31500		0	0
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600		0	0
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700		0	0

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

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: B15884331

DENOMINACIÓN SOCIAL:

SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100		2.523.734,74	3.626.329,55
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200		-2.239.608,27	-3.034.410,61
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300		0	0
4. Aprovisionamientos	40400		-84.742,32	-381.044,45
5. Otros ingresos de explotación	40500		306.258,03	383.263,90
6. Gastos de personal	40600	12	-298.407,47	-272.808,35
7. Otros gastos de explotación	40700		-661.033,64	-789.184,69
8. Amortización del inmovilizado	40800		-10.644,72	-13.704,87
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900		0	0
10. Excesos de provisiones	41000		505.884,52	898.440,27
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100		0	0
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200		0	0
13. Otros resultados	41300		30,51	11.620,33
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		41.471,38	428.501,08
14. Ingresos financieros	41400		12.074,73	10.747,47
a) *Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero*	41430		0	0
b) *Otros ingresos financieros*	41490		12.074,73	10.747,47
15. Gastos financieros	41500		0	-8.204,33
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600		0	0
17. Diferencias de cambio	41700		0	0
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800		0	0
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) *Incorporación al activo de gastos financieros*	42110			
b) *Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores*	42120			
c) *Resto de ingresos y gastos*	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		12.074,73	2.543,14
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		53.546,11	431.044,22
20. Impuestos sobre beneficios	41900		0	0
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500		53.546,11	431.044,22

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

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

III.Memoria abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 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 su caso, su enajenación, cesión de uso o arrendamiento.

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

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

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

12.- 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 accionarial 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 nº protocolo 947 del notario del Ilustre Colegio Notarial de Madrid Dª. Eloisa 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. Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (SEA) aumentó su capital en la cuantía indicada en la nota 8 de esta memoria, conforme al tipo de canje indicado en dicha nota, con el fin de permitir que los accionistas de Suelo Industrial de Galicia, S.A. (SIGALSA) participen en el capital social de SEA recibiendo un número de participaciones proporcional a su participación en la Sociedad Absorbida.

Habida cuenta de que la fusión tuvo efecto contable retroactivo a fecha 1 de enero de 2013 y sin embargo fue depositada en el Registro Mercantil de Santiago con fecha 11 de septiembre de 2013, es necesario señalar que las operaciones llevadas a cabo durante dicho periodo, se entienden realizadas en su totalidad por la sociedad absorbente.

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

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y sus modificaciones posteriores, en particular las introducidas por el Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, así como el R.D. 602/2016, de 2 de diciembre, 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 2016 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015.

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 2016.

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:

a) Existencia de un proyecto específico e individualizado que permita valorar de forma fiable el desembolso atribuible a la realización del proyecto.
b) La asignación, imputación y distribución temporal de los costes de cada proyecto están claramente establecidos.
c) 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.
d) La rentabilidad económica-comercial del proyecto está razonablemente asegurada.
e) 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.
f) 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.

Son objeto de amortización y corrección valorativa por deterioro.

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 las 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 2016 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 resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios.

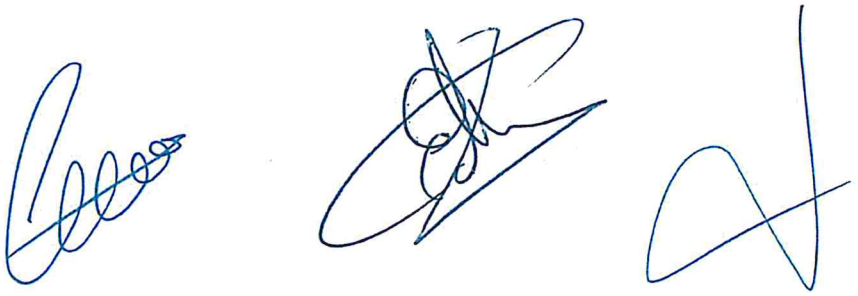
Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

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	
	31-12-16	31-12-15
Construcciones e Inversiones en Construcciones	10,00%	10,00%
Otras Instalaciones	12,00%	12,00%
Mobiliario	10%, 15%	10%, 15%
Equipos para proceso de Información	25,00%	25,00%
Otro Inmovilizado Material	15,00%	15,00%

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 en la Nota 3.2, relativa al 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 correlación contable entre activos y pasivos financieros 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 abreviada.

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 abreviada. 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 en 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 se 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 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio actual

Descripción	Inmovilizado intangible	Inmovilizado material
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO ACTUAL	30.057,64	229.771,47
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO ACTUAL	30.057,64	229.771,47
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL DEL EJERCICIO ACTUAL	29.883,46	175.826,15
(+) Dotaciones a la amortización del ejercicio	113,63	10.531,09
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL DEL EJERCICIO ACTUAL	29.997,09	186.357,24
Total saldo final neto ejercicio actual	60,55	43.414,23

Ejercicio anterior

Descripción	Inmovilizado intangible	Inmovilizado material
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO ACTUAL	30.057,64	229.771,47
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO ACTUAL	30.057,64	229.771,47
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL DEL EJERCICIO ACTUAL	28.169,82	163.834,92
(+) Dotaciones a la amortización del ejercicio	1.713,64	11.991,23
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL DEL EJERCICIO ACTUAL	29.883,46	175.826,15
Total saldo final neto ejercicio actual	174,18	53.945,32

La sociedad no tiene activos intangibles de vida útil indefinida

La sociedad no tiene inversiones inmobiliarias por no existir en balance, ni haberse producido operaciones que merezcan ser reflejadas.

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

5.1. Información sobre la relevancia de los activos financieros

a) Activos financieros no corrientes

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

	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Saldo al inicio del ejercicio 2015	0,00	7.128,91	7.128,91
(+) Altas			0,00
(-) Salidas			0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones			0,00
Saldo final del ejercicio 2015	0,00	7.128,91	7.128,91
(+) Altas			0,00
(-) Salidas			0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones			0,00
Saldo Final del ejercicio 2016	0,00	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.

En el activo corriente existe una partida de clientes por importe de 16.869,68€ que se cobrará a más de un año y por tanto, siguiendo el Plan Sectorial de Promotoras, tienen la consideración de clientes a largo plazo.

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 ultimo vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

Ejercicio actual

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Otras deudas	477.418,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	477.418,59
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	833.179,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	833.179,34
Proveedores	807.640,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	807.640,06
Otros acreedores	25.539,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.539,28
TOTAL	1.310.597,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.310.597,93

Ejercicio anterior

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Otras deudas	546.268,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	546.268,52
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	836.015,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	836.015,74
Proveedores	816.567,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	816.567,16
Otros acreedores	19.448,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.448,58
TOTAL	1.382.284,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.382.284,26

El detalle de la categoría "Otras deudas" esta constituido por fianzas para reservas de parcelas y provisiones para la terminación de promociones. Las fianzas por reservas de parcelas en el ejercicio actual asciende a 55.099,55€ (ejercicio anterior ascendían a 40.384,00€). Las provisiones para la terminación de promociones ascienden a 422.319,04€ en el ejercicio actual (505.884,52€ en el ejercicio anterior) las cuales en su mayoría se crearon por las impugnaciones al acuerdo del Jurado de Expropiación sobre las valoraciones del suelo expropiado y para el posible gasto a incurrir para la mejora de la accesibilidad viaria y dotación de un nuevo acceso al Parque Empresarial de Cee.

En el epígrafe "Proveedores" se recogen los saldos consignados en la Caja General de Depósitos de las expropiaciones realizadas para la compra de terrenos de varios parques empresariales, por un importe de 791.063,06€ (799.990.16€ en el ejercicio anterior) el cual también está reflejado en el activo, en la partida de Inversiones financieras a corto plazo. Los saldos con proveedores a cierre del ejercicio actual ascienden a un total de 16.577,00€ (16.577,00€ en el ejercicio anterior).

Cabe destacar que en el epígrafe de "Otros acreedores" se recogen anticipos de clientes por importe de 17.661,04€ (10.844,52 en el ejercicio anterior) correspondientes a varias entregas por ventas pendientes de formalizar.

Préstamos empresas del Grupo

Durante el ejercicio 2016 y 2015 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 abreviado así como los movimientos habidos durante el ejercicio 2016, son los siguientes:

Ejercicio actual

	Datos en Euros					
	Saldos a 31/12/2015	Adiciones por fusión (1)	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldos a 31/12/2016
a) Terrenos y Solares						
Fincas Parque Emp. Betanzos	18.223,85					18.223,85
Fincas Parque Emp. Ferrol	3.227.844,32					3.227.844,32
Fincas Parque Emp. A Guarda-O Rosal	830.157,63					830.157,63
Total	*4.076.225,80*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*4.076.225,80*
b) Promociones en Curso						
Parque Emp. De Ferrol	586.024,09					586.024,09
Parque Emp. De Laxe	44.575,57					44.575,57
Parque Emp. De Vilanova de Arousa II	157.180,31					157.180,31
Parque Emp. De A Guarda-O Rosal	102.180,99					102.180,99
Total Promociones en Curso	*889.960,96*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*889.960,96*
c) Promociones terminadas						
Parque Emp. De Laracha	23.734.673,92		0,00	59.740,80		23.674.933,12
Parque Emp. De Malpica	2.285.230,09		0,00	0,00		2.285.230,09
Parque Emp. De Vimianzo	10.158.666,08		0,00	0,00		10.158.666,08
Parque Emp. De Cee	6.566.322,75		0,00	511.239,96		6.055.082,79
Parque Emp. De Muros	6.720.080,62		0,00	0,00		6.720.080,62
Parque Emp. De Rianxo	9.773.248,65		0,00	572.031,35		9.201.217,30
Parque Emp. De Catoira	3.447.088,13		0,00	0,00		3.447.088,13
Parque Emp. De Vilanova de Arousa I	12.497.035,37		0,00	0,00		12.497.035,37
Parque Emp. De Mondoñedo	2.114.012,12		0,00	0,00		2.114.012,12
Parque Emp. Monforte	328.266,71		0,00	75.157,36		253.109,35
Parque Emp. Chantada	79.502,58		0,00	0,00		79.502,58
Parque Emp. Rabade	44.318,45		0,00	0,00		44.318,45
Parque Emp. Monforte 3ª Fase	286.125,75		0,00	25.640,90		260.484,85
Parque Emp. Pobra do Caramiñal	2.510.537,13		0,00	972.601,54		1.537.935,59
Parque Emp. Rabade 3ª Fase	362.892,64		0,00	23.196,36		339.696,28
Total	*80.908.000,99*	*0,00*	*0,00*	*2.239.608,27*	*0,00*	*78.668.392,72*
TOTAL EXISTENCIAS	85.874.187,75	0,00	0,00	2.239.608,27	0,00	83.634.579,48

El detalle de este epígrafe del Balance de Situación abreviado adjunto así como los movimientos habidos durante el ejercicio 2015, fueron los siguientes:

Ejercicio anterior

	Datos en Euros					
	Saldos a 31/12/2014	Adiciones por fusión (1)	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldos a 31/12/2015
a) Terrenos y Solares						
Fincas Parque Emp. Betanzos	18.223,85					18.223,85
Fincas Parque Emp. Pobra do Caramiñal	1.098.537,71		12.000,00	1.110.537,71		0,00
Fincas Parque Emp. Ferrol	3.227.844,32					3.227.844,32
Fincas Parque Emp. A Guarda-O Rosal	830.157,63					830.157,63
Total	*5.174.763,51*	*0,00*	*12.000,00*	*1.110.537,71*	*0,00*	*4.076.225,80*
b) Promociones en Curso						
Parque Emp. Pobra do Caramiñal	2.708.863,64		42.356,60	2.751.220,24		0,00
Parque Emp. De Ferrol	586.024,09					586.024,09
Parque Emp. De Laxe	44.575,57					44.575,57
Parque Emp. De Vilanova de Arousa II	157.180,31					157.180,31
Parque Emp. De A Guarda-O Rosal	102.180,99					102.180,99
Total Promociones en Curso	*3.598.824,60*	*0,00*	*42.356,60*	*2.751.220,24*	*0,00*	*889.960,96*
c)Promociones terminadas						
Parque Emp. De Laracha	23.794.414,72			59.740,80		23.734.673,92
Parque Emp. De Malpica	2.285.230,09					2.285.230,09
Parque Emp. De Vimianzo	10.312.627,71			153.961,63		10.158.666,08
Parque Emp. De Cee	7.086.729,56			520.406,81		6.566.322,75
Parque Emp. De Muros	6.952.898,51			232.817,89		6.720.080,62
Parque Emp. De Rianxo	10.186.411,81			413.163,16		9.773.248,65
Parque Emp. De Catoira	3.447.088,13					3.447.088,13
Parque Emp. De Vilanova de Arousa I	12.649.842,02			152.806,65		12.497.035,37
Parque Emp. De Mondoñedo	2.172.914,65			58.902,53		2.114.012,12
Parque Emp. Monforte	376.828,14			48.561,43		328.266,71
Parque Emp. Chantada	79.502,58					79.502,58
Parque Emp. Carballo	0,00					0,00
Parque Emp. Rabade	44.318,45					44.318,45
Parque Emp. Monforte 3ª Fase	300.577,53			14.451,78		286.125,75
Parque Emp. Pobra do Caramiñal	0,00		3.807.401,35	1.296.864,22		2.510.537,13
Parque Emp. Rabade 3ª Fase	489.292,88			126.400,24		362.892,64
Total	*80.178.676,78*	*0,00*	*3.807.401,35*	*3.078.077,14*	*0,00*	*80.908.000,99*
TOTAL EXISTENCIAS	88.952.264,89	0,00	3.861.757,95	6.939.835,09	0,00	85.874.187,75

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.

Las bajas de "Terrenos" y "Promociones en curso" se deben a que en el ejercicio pasado finalizan las obras del Parque Empresarial Pobra do Caramiñal por lo que se traspasa a "Promociones Terminadas"

El importe de las bajas recogido en Promociones terminadas corresponde principalmente al coste de las ventas del año 2016 por un importe de2.239.608,27 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 abreviada.

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.

8. Fondos propios

8.1. Composición del capital

Al cierre del ejercicio 2016 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 2016 y 2015 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 2016 y 2015 esta reserva no estaba completamente constituida.

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Legal y Estatutaria		
Reserva Legal	69.520,48	26.416,06
Total Reserva Legal y Estatutaria	69.520,48	26.416,06

8.1.3. Otras Reservas

La Sociedad tiene reservas voluntarias negativas. El movimiento del año en curso 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 es de 19.322,39 euros. Por otro lado, 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 anterior se corresponde 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 Carnota, Porto do Son, Xove-Cervo y Salceda de Caselas 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 actual	Ejercicio anterior
Otras Reservas		
Reservas Voluntarias	-682.103,67	-662.781,28
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-374.545,93	-762.485,73
Total Otras Reservas	-1.056.649,60	-1.425.267,01

9. Situación fiscal

9.1. Desglose del gasto/ ingreso por impuesto sobre beneficios

Ejercicio actual

	1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. TOTAL (1+2)
		a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas (1)	Otros créditos	Diferencias temporarias (2)	
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:						**0,00**
A operaciones continuadas						0,00
A operaciones interrumpidas						0,00
Imputación a patrimonio neto, de la cual:					**76.306,67**	**76.306,67**
Por valoración de instrumentos financieros						0,00
Por subvenciones, donaciones y legados recibidos					76.306,67	76.306,67
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes						0,00
Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta						0,00
Por diferencias de conversión						0,00

(1) Durante el ejercicio actual 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.

(2) Los importes de las diferencias temporarias en variación del impuesto diferido de pasivo se corresponden con el impuesto derivado del traspaso a resultado de las subvenciones recibidas en ejercicios anteriores.

Ejercicio anterior

	1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. TOTAL (1+2)
		a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositovo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:						
A operaciones continuadas						
A operaciones interrumpidas						
Imputación a patrimonio neto, de la cual:					**107.313,89**	**107.313,89**
Por valoración de instrumentos financieros						
Por subvenciones, donaciones y legados recibidos					107.313,89	107.313,89
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes						
Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta						
Por diferencias de conversión						
Por reservas						

9.2. Créditos por bases imponibles negativas.

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2016, no hay contabilizado ningún crédito por bases imponibles negativas. El detalle de los créditos fiscales no reconocidos es el siguiente:

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
	Euros	Euros
Bases imponibles negativas	1.934.321,04	1.968.596,45
Ejercicio 2010	406.485,57	440.760,98
Ejercicio 2011	269.981,49	269.981,49
Ejercicio 2012	495.790,09	495.790,09
Ejercicio 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 Cee y del Parque Empresarial de Rianxo

El movimiento es el siguiente:

Ejercicio actual

	Datos en Euros					
	Saldo a 31/12/15	Adiciones	Traspasos	Impuesto Imputado (1)	Ajustes por modificación de subvención	Saldo a 31/12/16
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 impuestos diferido	3.014.435,69	0,00	0,00	-76.306,67	0,00	2.938.129,02

Ejercicio anterior

	Datos en Euros					
	Saldo a 31/12/14	Adiciones	Traspasos	Impuesto Imputado (1)	Ajustes por modificación de subvención	Saldo a 31/12/15
Subvención a aplicar	0,00	0,00				0,00
Subvención aplicable a VILANOVA I	722.905,25			-127.777,25		595.128,00
Subvención aplicable a MUROS	393.629,31			-76.692,05		316.937,26
Subvención aplicable a VIMIANZO	974.378,12			-174.518,32		799.859,80
Subvención aplicable a MALPICA	175.986,12			-29.331,02		146.655,10
Subvención aplicable a CEE	573.834,92			-130.753,96		443.080,96
Subvención aplicable a RIANXO	891.567,67			-178.793,10		712.774,57
Pasivos por impuestos diferido	3.732.301,39	0,00	0,00	-717.865,70	0,00	3.014.435,69

(1) Durante el pasado ejercicio se ajustaron los tipos impositivos, este ajuste supuso una disminución del pasivo por impuesto diferido por importe de 610.551,82 euros, incluidos dentro de las cantidades detalladas en el cuadro.

9.4. Saldos con administraciones públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es:

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Deudor		
Hacienda Pública, deudor por IS 2016	1.917,42	0,00
Hacienda Pública, deudor por IS 2015	1.064,74	1.064,74
Hacienda Pública, deudor por IS 2014	0,00	0,00
Hacienda Pública, deudor por IS 2013	0,00	0,00
Hacienda Pública, deudor por IS 2012	1.947,93	1.947,93
Hacienda Pública, deudor por IVA	0,00	0,00
Hacienda Pública, IVA soportado diferido	0,00	0,00
Acreedor		
Hacienda Pública, Acreedora por IVA	119.954,49	223.535,76
Hacienda Pública, Acreedora por IRPF	16.721,67	16.233,31
Hacienda Pública, Acreedora por IAE	27.815,30	20.727,33
Organismos de la Seguridad Social	9.634,73	8.927,66

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: 2000ES161PO011 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 2016 y 2015:

	Vilanova I	Muros	Vimianzo	Malpica	Cee	Rianxo	Total
Subvención 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**
Subvención 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 31/12/15	Altas	Traspasos	Aplicaciones a Resultados	Ajustes por ingreso final de subvención	Saldo a 31/12/16
Subvención aplicable a VILANOVA I	1.785.384,03	0,00	0,00	0,00	0,00	1.785.384,03
Subvención aplicable a MUROS	950.811,86	0,00	0,00	0,00	0,00	950.811,86
Subvención aplicable a VIMIANZO	2.399.577,63	0,00	0,00	0,00	0,00	2.399.577,63
Subvención aplicable a MALPICA	439.965,32	0,00	0,00	0,00	0,00	439.965,32
Subvención aplicable a CEE	1.329.242,85	0,00	0,00	-103.488,84	0,00	1.225.754,01
Subvención aplicable a RIANXO	2.138.323,54	0,00	0,00	-125.431,12	0,00	2.012.892,42
TOTAL	9.043.305,23	0,00	0,00	-228.919,96	0,00	8.814.385,27

Ejercicio anterior

	Datos en Euros					
	Saldo a 31/12/14	Altas	Traspasos	Aplicaciones a Resultados	Ajustes por ingreso final de subvención	Saldo a 31/12/15
Subvención aplicable a VILANOVA I	1.686.778,96	119.609,04	0,00	-21.003,97	0,00	1.785.384,03
Subvención aplicable a MUROS	918.468,44	64.274,43	0,00	-31.931,01	0,00	950.811,86
Subvención aplicable a VIMIANZO	2.273.548,99	160.941,21	0,00	-34.912,57	0,00	2.399.577,63
Subvención aplicable a MALPICA	410.634,30	29.331,02	0,00		0,00	439.965,32
Subvención aplicable a CEE	1.338.948,17	91.425,37	0,00	-101.130,69	0,00	1.329.242,85
Subvención aplicable a RIANXO	2.080.324,57	144.970,75	0,00	-86.971,78	0,00	2.138.323,54
TOTAL	8.708.703,43	610.551,82	0,00	-275.950,02	0,00	9.043.305,23

Las altas del ejercicio 2015 se corresponden con los ajustes del efecto impositivo.

Al cierre del ejercicio 2016 y 2015 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 2016 y 2015 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

c) Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio actual	Entidad dominante
A) ACTIVO NO CORRIENTE	
B) ACTIVO CORRIENTE	56,13
2. Inversiones financieras a corto plazo	56,13
e) Otros activos financieros.	56,13

e) Anticipos y créditos concedidos al Consejo de Administración y a la alta dirección

Los anticipos y créditos concedidos durante el ejercicio 2016 y 2015 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., clasificadas por conceptos:

Ejercicio actual y ejercicio anterior

Anticipos y créditos concedidos al personal de alta dirección, de los cuales:	Ejercicio actual	Ejercicio Anterior
Saldo inicial	52.511,99	44.925,39
a) Importes devueltos o a los que se haya renunciado	5.913,40	6.525,99
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía	18.350,00	14.112,59
Saldo Final	64.948,59	52.511,99

Ejercicio actual y ejercicio anterior

No tiene anticipos o créditos concedidos a los miembros del órgano de administración.

12. Otra información

12.1. Personal

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

	TOTAL	
	2.016	2.015
Total personal medio del ejercicio	5	5

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

12.2. Plazo de pago a proveedores

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2010 de 5 julio y, en concreto de su Disposición Adicional tercera el plazo medio de pago a proveedores es el siguiente:

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
	Días	Días
Periodo Medio de Pago a Proveedores	23,96	8,97

La empresa ha realizado un total de 110.561,12 euros pagos a proveedores dentro del plazo, no existiendo aplazamientos a la fecha de cierre que incumplan el plazo pactado de acuerdo con la ley.

Existe un saldo con el proveedor Proyfe, S.L. debido a una factura impagada con importe 16.577,00 euros y fecha 19 de junio de 2015 por discrepancias aún no solucionadas al respecto del importe de la misma.

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.

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD		NIF
SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, SL		B15884331
DOMICILIO SOCIAL		
CL HORREO 86 BJ		
MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO
SANTIAGO DE COMPOSTELA	LA CORUNA	2016

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, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.

☒

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.

☐

FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A1

SOCIEDAD	NIF
SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, SL	B15884331

DOMICILIO SOCIAL
CL HORREO 86 BJ

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO
SANTIAGO DE COMPOSTELA	LA CORUNA	2016

La sociedad no ha realizado durante el presente ejercicio operación alguna sobre acciones / participaciones propias ☒
(Nota: En este caso es suficiente la presentación única de esta hoja A1)

Saldo al cierre del ejercicio precedente: ..... 0 ..... Acciones/participaciones ..... 0 ..... % del capital social

Saldo al cierre del ejercicio: ..... 0 ..... Acciones/participaciones ..... 0 ..... % del capital social

Fecha	Concepto (1)	Fecha de acuerdo de junta general	N.º de acciones o participaciones	Nominal	Capital social Porcentaje	Precio o contraprestación	Saldo después de la operación

Nota: Caso de ser necesario, utilizar tantos ejemplares como sean requeridos de la hoja A1.1

(1) AO: Adquisición originaria de acciones o participaciones propias o de la sociedad dominante (artículos 135 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).
AD: Adquisición derivativa directa; AI: Adquisición derivativa indirecta; AL: Adquisiciones libres (artículos 140, 144 y 146 de la Ley de Sociedades de Capital).
ED: Enajenación de acciones adquiridas en contravención de los tres primeros requisitos del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
EL: Enajenación de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145.1 de la Ley de Sociedades de Capital).
RD: Amortización de acciones ex artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
RL: Amortización de acciones o participacione de libre adquisición (artículo 145 de la Ley de Sociedades de Capital).
AG: Aceptación de acciones propias en garantía (artículo 149 de Ley de Sociedades de Capital).
AF: Acciones adquiridas mediante asistencia nanciera de la propia entidad (artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital).
PR: Acciones o participaciones recíprocas (artículos 151 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

Informe de Gestión

INFORME DE GESTIÓN 2016, SEA

Como antecedentes a los comentarios relativos al ejercicio 2016, debemos significar que el ejercicio 2015 resultó un buen ejercicio en comparación con los ejercicios anteriores.

En este contexto, la dinámica empresarial de la Compañía, ha consistido en aprobar un Plan de Comercialización para el ejercicio 2016 con bonificaciones que oscilaban entre un 15 y un 50 %, con la finalidad de facilitar la venta del suelo disponible y la ubicación de empresas y emprendedores en nuestro Polígonos y Parque Empresariales.

Fruto de esta estrategia y de una mejora apreciable de la actividad económica, empresarial y financiera, SEA ha seguido incrementado en el 2016 la comercialización de su suelo, como continuidad a lo acontecido en el 2015, con una cifra de negocios de de 2.523.734, 74 €, arrojando, finalmente, un resultado (beneficio) del ejercicio 2016 de 53.546, 11 €.

Como indicador financiero que muestra la capacidad de la empresa para generar beneficios, nuestro EBITDA se sitúa en la actualidad en + 474.435, 14 €, debiendo subrayar que sin endeudamiento alguno.

Destacar, al mismo tiempo, algunos ratios y magnitudes interesantes correspondientes al 2016, en comparación con el ejercicio precedente:

- La liquidez general (Activo corriente/Pasivo corriente), se ha incrementado del 55, 61 (2015) al 61, 58 en el presente ejercicio 2016.

- La liquidez inmediata (Efectivo/Pasivo corriente), se ha incrementado del 3,50 (2015) al 5,17 en el ejercicio 2016.

- La independencia financiera (Patrimonio neto/Total Activo), se ha incrementado del 94,92 (2015) al 95,16 en el presente ejercicio 2016.

Asimismo, contamos con un Fondo de Maniobra (Activo corriente-Pasivo corriente) de 89.937.357,14

Para el ejercicio 2017, si bien incipiente, seguimos percibiendo un interés notable por el suelo del que disponemos en una buena parte de los Parques y Polígonos de titularidad de SEA, habiéndose acordado por parte del Consejo de Administración de la Sociedad, en sus sesión de 27 de diciembre de 2016, la prórroga de las bonificaciones aprobadas para dicho ejercicio, para todas aquellas operaciones de venta que se formalicen en escritura pública antes del 30 de marzo de 2017. Lo cual ha dado sus frutos con varias ventas de parcelas adjudicadas y escrituradas en el primer trimestre del 2017, que suponen 21.702 metros cuadrados de superficie y unos ingresos de 1.257.675,12 €.

En consecuencia, existen razones para considerar, prudentemente, que en el ejercicio 2017 continuará esta dinámica positiva y con la aprobación y aplicación del Plan de Comercialización para el ejercicio 2017, se dinamice la venta de parcelas de dichos Parques, facilitando la implantación de empresas y emprendedores y la mejor atención de sus necesidades.