

JOAQUIN JOSÉ GÓMEZ ALBA, LICENCIADO EN DERECHO, SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD PARQUE TECNOALIMENTARIO COSTA DEL SOL AXARQUIA, S. A.

CERTIFICO: Que consultados los antecedentes obrantes en esta Secretaría de mi cargo, resulta que la Junta General de Accionistas de la Sociedad, reunida con carácter EXTRAORDINARIO en la sala Noble del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, el día 6 de agosto de 2018, con la asistencia de todos sus miembros, existiendo, por tanto, quórum suficiente para quedar válidamente constituida y par adoptar cuantos acuerdos estime pertinentes, de acuerdo con el artículo 16 de los Estatutos Sociales, y cuya acta fue aprobada en la misma sesión, adoptó el siguiente acuerdo:

UNICO.- Aprobación de las Cuentas Anuales de la Empresa, constituida por Memoria, Balance de Situación y Cuenta de Resultados, correspondientes al ejercicio económico de 2017.

La Junta General de acuerdo con lo establecido en el artículo 178 del Texto Refundido de la ley de Sociedades de Capital y demás normativa mercantil de aplicación, procede, por unanimidad, a la adopción del siguiente acuerdo:

Acuerdo Primero: La Junta General, por unanimidad, aprueba la cuenta anual de la Sociedad, comprensiva de Memoria, Balance de Situación y Cuenta de Resultados, confeccionados los reseñados documentos en forma abreviada por cumplir los requisitos establecidos en el artículo 258 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Los citados documentos, firmados por los miembros del Consejo de Administración, han sido redactados según el Plan General de Contabilidad y las Cuentas han sido formuladas por el Consejo de Administración en sesión celebrada el día 6 de agosto de 2018.

Visto el informe confeccionado por la auditora Deloitte, S.L.:

Se aprueba, asimismo por unanimidad, la propuesta de distribuir el resultado negativo de ejercicios anteriores que asciende a 184.002,00 €, a compensar con los beneficios de los resultados de ejercicios futuros.

Acuerdo Segundo: Se acuerda, por unanimidad, delegar en el Secretario del Consejo de Administración la elevación a público el presente acuerdo, y en su caso, su presentación en el Registro Mercantil de Málaga.

Y para que conste y surta efectos, se expide la presente certificación con el visto bueno del Sr. Presidente, en Vélez-Málaga a 6 de agosto de dos mil dieciocho.

Vo Bo
ENVIPSA
PRESIDENTE
Rda por D. Antonio Moreno Ferrer

Parque
Tecnoalimentario
Costa del Sol Axarquía SA
C.I.F.: A-92 335 025
29700 VÉLEZ-MÁLAGA (Málaga)

El Secretario
Joaquín José Gómez Alba.

**Parque Tecnoalimentario
Costal del Sol-Axarquía, S.A.**

Cuentas Anuales Abreviadas
del ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

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

A los accionistas de Parque Tecnoalimentario Costa del Sol-Axarquía, S.A. por encargo de los administradores:

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Parque Tecnoalimentario Costa del Sol-Axarquía, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades* de nuestro informe, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

Tal y como se indica en la Nota 6 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad ha realizado una estimación del valor razonable de sus existencias basado principalmente en tasaciones realizadas durante el ejercicio 2014, por lo que no dispone de tasaciones o valoraciones actualizadas sobre los activos de naturaleza inmobiliaria. De haber dispuesto de tasaciones actualizadas y considerando la situación del mercado inmobiliario industrial y de la propia Sociedad, podrían haberse puesto de manifiesto deterioros adicionales a los registrados y que no son susceptibles de cuantificación objetiva. A este respecto, nuestro informe de auditoría del ejercicio 2016 anterior incluía una salvedad por este mismo motivo.

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

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

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre la nota 2.4 de las cuentas anuales abreviadas que indica que la Sociedad se encuentra en situación de reducción obligatoria de capital social a 31 diciembre de 2017 y que, a esa fecha, el pasivo corriente de la Sociedad excedía a sus activos totales en 1,2 millones de euros. Como se menciona en la nota 2.4, estos hechos o condiciones, junto con otras cuestiones expuestas en las notas 5.3 y 7.3, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Además de las cuestiones descritas en las secciones *Fundamento de la opinión con salvedades* e *Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Reconocimiento de ingresos por ventas de parcelas

Descripción

El importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde íntegramente a ingresos por la venta de una parcela del parque tecnalimentario en el municipio de Vélez-Málaga en el curso ordinario de su actividad, por un importe total de 642 miles de euros.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron el entendimiento de los procesos llevados a cabo por la Sociedad y de los controles establecidos por la misma para el registro de los ingresos por ventas de parcelas, así como del procedimiento de contabilización y registro de los mismos conforme al clausulado de los contratos suscritos.

Reconocimiento de ingresos por ventas de parcelas

Descripción

El reconocimiento de estos ingresos por ventas y el registro de la baja contable asociada al coste de las mismas, bajo las condiciones y términos normales aplicables a las operaciones de la Sociedad, implica una casuística específica asociada a la entrega de la posesión de las parcelas, que normalmente coincide con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, a la necesaria verificación de las distintas condiciones específicas que, en caso de existir, se hubieran suscrito con los compradores y a la determinación del precio de venta.

Las circunstancias descritas, junto con la existencia de un riesgo inherente identificado como asociado al momento del reconocimiento de dichos ingresos, determinan que este aspecto haya sido definido como uno de los más relevantes en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Adicionalmente, hemos llevado a cabo pruebas sustantivas en detalle, analizando la escritura de compraventa de la parcela, para evaluar si los ingresos por ventas de parcelas han sido reconocidos de acuerdo con las normas de registro y valoración aplicables. Asimismo, hemos obtenido el detalle de existencias por parcela, validado en ejercicios anteriores, y comprobado que se ha dado de baja el coste relacionado con la parcela vendida.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 10 de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas. Esta descripción que se encuentra en las dos páginas siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



José Antonio Farfán Manzanares
Inscrito en el R.O.A.C. nº 18123

6 de agosto de 2018



DELOITTE, S.L.

2018 Núm. 11/18/00921

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas.

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

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

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

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

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

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



PARQUE TECNOALIMENTARIO COSTA DEL SOL-AXARQUIA, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Euros)

| ACTIVO | Notas de la Memoria | 31.12.17 | 31.12.16 (*) | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas de la Memoria | 31.12.17 | 31.12.16 (*) |
|---|---------------------|-------------------|-------------------|---|---------------------|-------------------|-------------------|
| | | | | | | | |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 3.084 | 688.250 | PATRIMONIO NETO | | 4.691.449 | 5.170.283 |
| Inmovilizado material | | 2.472 | 2.473 | FONDOS PROPIOS- | Nota 7 | 576.125 | 760.127 |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material | | 2.472 | 2.473 | Capital | | 9.318.920 | 9.318.920 |
| Inversiones financieras a largo plazo | Nota 5.1 | 612 | 885.777 | Capital escriturado | | 9.318.920 | 9.318.920 |
| Créditos a terceros a largo plazo | | - | 685.165 | Reservas | | (10.435) | (10.435) |
| Otros activos financieros | | 612 | 612 | Otras reservas | | (10.435) | (10.435) |
| | | | | Resultados de ejercicios anteriores | | (8.548.358) | (8.230.508) |
| | | | | Resultados negativos de ejercicios anteriores | | (8.548.358) | (8.230.508) |
| | | | | Resultado del ejercicio | | (184.002) | (317.850) |
| | | | | Subvenciones, donaciones y legados recibidos | Nota 7.2 | 4.115.324 | 4.410.158 |
| | | | | PASIVO NO CORRIENTE | | - | 710.000 |
| | | | | Deudas a largo plazo | | - | 710.000 |
| | | | | Deudas con entidades de crédito | Nota 8.1 | - | 710.000 |
| ACTIVO CORRIENTE | | 12.181.762 | 12.407.983 | PASIVO CORRIENTE | | 7.493.397 | 7.215.930 |
| Existencias | Nota 6 | 11.457.261 | 12.278.088 | Deudas a largo plazo | | 7.035.552 | 6.587.382 |
| Productos terminados | | 11.457.261 | 12.278.088 | Deudas con entidades de crédito | Nota 8.2 | 7.035.552 | 6.587.382 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 4.981 | 4.213 | Deudas a corto plazo | | - | 210.312 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | | 897 | - | Deudas con entidades de crédito | Nota 8.2 | - | 210.312 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | Nota 9.1 | 4.084 | 4.213 | Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo | | 40.170 | 40.170 |
| Inversiones financieras a corto plazo | Nota 5.1 | 709.990 | 3.495 | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | 417.675 | 378.056 |
| Perdificaciones a corto plazo | | 1.606 | 1.606 | Acreedores varios | Nota 11 | 166.798 | 30.131 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | | 7.924 | 120.561 | Otras deudas con las Administraciones Públicas | Nota 9.1 | 113.612 | 271.973 |
| Tesorería | | 7.924 | 120.561 | Anticipos de clientes | | 137.265 | 75.962 |
| TOTAL ACTIVO | | 12.184.846 | 13.098.233 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 12.184.846 | 13.098.233 |

(*) Se incluye únicamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2017



PARQUE TECNOALIMENTARIO COSTA DEL SOL-AXARQUIA, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2016 (*) |
|--|---------------------|------------------|--------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | Nota 10.1 | 642.016 | 414.627 |
| Ventas | | 642.016 | 414.627 |
| Prestaciones de servicios | | - | - |
| Variación de existencias de productos terminados y en curso | Nota 6 | (820.827) | (647.614) |
| Variación de existencias de productos terminados y en curso | | (820.827) | (845.843) |
| Deterioro de productos terminados y en curso | | - | 198.229 |
| Aprovisionamientos | Nota 10.2 | (10.769) | (2.696) |
| Consumo de materias primas y otras materias consumibles | | (10.769) | - |
| Certificaciones de obra y gastos de promociones en curso | | - | (2.696) |
| Otros ingresos de explotación | | 597 | 247 |
| Gastos de personal | | (32.684) | (79.726) |
| Sueldos, salarios y asimilados | | (25.911) | (67.923) |
| Cargas sociales | | (6.773) | (11.803) |
| Otros gastos de explotación | | (84.971) | (148.289) |
| Servicios exteriores | | (43.922) | (68.230) |
| Tributos | | (41.049) | (80.059) |
| Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras | | 294.832 | 232.616 |
| Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras | Nota 7.2 | 294.832 | 232.616 |
| Otros resultados | | 75 | (17.467) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | (11.731) | (248.302) |
| Ingresos financieros | Nota 10.3 | 21.354 | 21.139 |
| Gastos financieros | Nota 10.3 | (193.625) | (90.687) |
| RESULTADO FINANCIERO | | (172.271) | (69.548) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | (184.002) | (317.850) |
| Impuestos sobre beneficios | | - | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | (184.002) | (317.850) |

(*) Se incluye únicamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio 2017

Parque Tecnológico Costa del Sol-Axarquía, S.A.

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

1 Actividad de la empresa

La Sociedad Parque Tecnológico Costa del Sol-Axarquía, S.A. (antes denominada Parque Agroalimentario de Vélez Málaga-Axarquía, S.A.), se constituyó en España como Sociedad Anónima el 26 de abril de 2002. Su domicilio social se encuentra situado en calle del Padre Tienda, 5 – 2ª planta del municipio de Vélez-Málaga (Málaga).

El objeto social de la Sociedad establecido por los estatutos sociales vigentes, consiste en la construcción, promoción y gestión de un parque tecnológico en el municipio de Vélez-Málaga, mediante la captación para su asentamiento de empresas, fundamentalmente, de dicho sector.

Adicionalmente, será objeto de la Sociedad la iniciativa, promoción, gestión y explotación así como la enajenación, cesión y adquisición de las edificaciones que se ubiquen en el Parque Tecnológico, pudiendo realizar como medio para la consecución de las tareas antes mencionadas todas aquellas actuaciones en los ámbitos urbanísticos y mercantiles propias de las tareas de creación, diseño, construcción, urbanización, promoción, gestión y dinamización que se requieran para la implantación de un Parque Tecnológico en el municipio de Vélez-Málaga.

La Sociedad está integrada en el Grupo EMVIPSA, cuya sociedad dominante es la Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A. (Sociedad Unipersonal), con domicilio social en calle Juan Pablo II, nº 3, 2ª y 3ª planta, Vélez-Málaga (Málaga), siendo esta sociedad la que formulará cuentas anuales consolidadas, que se depositarán en el Registro Mercantil de Málaga. En la medida en la que se trata del primer año en el que el Grupo cumple con los límites establecidos según la normativa en vigor, no ha sido formuladas cuentas anuales consolidadas en ejercicios anteriores.

2 Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

2.1 *Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad-*

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales, y en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda el 28 de diciembre de 1994, en todo aquello que no contradiga el citado RD 1514/2007.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.



2.2 Imagen fiel-

Las presentes cuentas anuales abreviadas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales abreviadas, 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 abreviadas del ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 25 de mayo de 2017.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados-

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales abreviadas 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.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-

En la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Nota, 4.1.1, 4.2 y 4.3).
- La vida útil de los activos materiales (véase Nota 4.1).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La situación económica general en ejercicios anteriores afectó negativamente el sector inmobiliario industrial, en el que se encuadra la Sociedad, ralentizando sensiblemente las ventas o nuevos alquileres de bienes industriales. La situación descrita ha afectado considerablemente a la Sociedad, produciendo un significativo retraso en los plazos de comercialización respecto a los inicialmente previstos, y una significativa reducción del valor de mercado de su principal activo inmobiliario.

Ante esta situación, con el objetivo de acomodar los vencimientos de la deuda financiera a la capacidad de generación de recursos, la Sociedad acordó en el ejercicio 2015 la novación de las condiciones financieras del préstamo con garantía hipotecaria que mantiene con determinada entidad de crédito, que incluía la prolongación, entre otros, del periodo de amortización y la reducción los tipos de interés; en este mismo sentido, la Sociedad firmó en el ejercicio 2016 con esta entidad de crédito un nuevo contrato de préstamo con amortización única al final del mismo en marzo de 2018. Asimismo, los Administradores de la Sociedad adoptaron diversas medidas relacionadas con la capacidad de la Sociedad de generar recursos en el curso de sus operaciones, incluyendo entre otras una modificación de las políticas de precios de ventas, que han facilitado nuevas ventas en los ejercicios 2016 y 2017.

A este respecto, tal y como se indica en la Nota 5.3, la Sociedad presenta un fondo de maniobra, corregido por determinados activos y pasivos corrientes cuya naturaleza o vencimiento es a largo plazo, negativo en 1,2 millones de euros. Los Administradores esperan que en 2018 se produzcan las ventas correspondientes a las parcelas reservadas en 2017, que tienen un precio de venta de 2,7 millones de euros, y asimismo, en caso de ser necesario, no esperan incidencias en la renegociación de la deuda bancaria con vencimiento en 2018, según se indica en dicha Nota 5.3.

Por otra parte, las pérdidas acumuladas han reducido el patrimonio neto de la Sociedad hasta dejarlo en una de las situaciones previstas por la ley de reducción obligatoria de Capital Social (véase Nota 7.3), encontrándose adicionalmente en la situación descrita en la Nota 7 como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 27/2013. En opinión de los Administradores, la capacidad de la Sociedad para generar liquidez con la venta de activos y alcanzar los acuerdos necesarios para mitigar las situaciones descritas, mitigarían las dudas e incertidumbres que pudieran existir sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad, por lo que las presentes cuentas anuales abreviadas se han preparado asumiendo que tal actividad continuará.

2.5 Comparación de la información-

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

1. En diciembre de 2016 se aprobó el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y el Plan General de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007. Dicho Real Decreto 602/2016 es de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2016.
2. La principal modificación incluida por el Real Decreto 602/2016 que afecta a la Sociedad se refiere a los nuevos desgloses de información de esta memoria abreviada entre los que se encuentra como más significativos, a) la cantidad de las primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de los Administradores, b) los empleados con discapacidad mayor o igual al 33%, y c) la conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre una sociedad mercantil y cualquiera de sus socios o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la sociedad o que no se realice en condiciones normales.
3. En relación con las nuevas exigencias de información a incluir en la memoria y según permite la Disposición adicional segunda del Real Decreto mencionado, la Sociedad, de acuerdo con la normativa vigente, no ha incluido el desglose de información comparativa.

2.6 Agrupación de partidas-

Determinadas partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviados se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

2.7 Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.



2.8 Corrección de errores-

En la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016.

3 Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente (en euros):

| | Ejercicio 2017 |
|---|------------------|
| A resultados negativos de ejercicios anteriores | (184.002) |
| Total | (184.002) |

4 Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 *Inmovilizado material-*

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.1.1.

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.

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:

| | Años vida útil |
|-----------------------------------|----------------|
| Mobiliario | 10 |
| Equipos de proceso de información | 4 |
| Otro inmovilizado material | 10 |

4.1.1 *Deterioro de valor de inmovilizado material y existencias*

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de activos materiales o existencias, 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. A este respecto, las subvenciones (o deuda transformable en subvenciones) vinculadas a un activo se califican como un componente más del valor en uso del activo para determinar si existe una pérdida por deterioro. En este caso, los valores recuperables se calculan para cada conjunto de elementos o, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se referirán elemento a elemento, de forma individualizada.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de un conjunto de elementos, se reduce, en proporción a su valor contable, los diferentes elementos de activo de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

4.2 Instrumentos financieros-

4.2.1 Activos financieros

Clasificación-

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados, y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en la categoría anterior.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

En concreto, las fianzas entregadas se registran por el nominal de la misma, puesto que el efecto de su actualización no es significativo.

Los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajene o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, se considera que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o esta se ha producido, durante un período de un año y medio, sin que se haya recuperado el valor.



Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza un "Test de Deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y para estimar las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad realiza un análisis individualizado de éstas, teniendo en cuenta la situación financiera de los deudores, saldos estimados, antigüedad de la deuda u otros aspectos.

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.

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.

4.2.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.2.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

4.3 Existencias-

4.3.1 Terrenos y solares

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición o aportación, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor de realización, si éste fuera menor.

Una vez iniciado un proyecto, el valor de los terrenos y solares se traspasa contablemente de la cuenta "Terrenos y solares" a la cuenta "Promoción en curso de ciclo largo", igualmente incluida en el epígrafe de existencias, traspasándose finalmente a "Promoción en curso de ciclo corto" cuando se tenga prevista su finalización dentro del ejercicio actual o el posterior.



4.3.2 Promociones en curso y promociones construidas

Como "Promociones en curso" se incluyen los costes de construcción incurridos hasta el cierre del ejercicio en las promociones cuya construcción no había finalizado a dicha fecha, incluido el coste de los terrenos y solares. Forman parte de dicho coste de producción, además de todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Las existencias de "Promociones construidas" se valoran a coste de producción o valor de realización (deducidos los gastos de comercialización) si fuese menor, en cuyo caso se efectúa la correspondiente corrección valorativa.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción), conforme a los criterios indicados en la Nota 4.1.1. Dicho valor de realización está basado principalmente, en el caso de activos de carácter inmobiliario, en las tasaciones realizadas por un experto independiente, o las estimaciones del valor en uso realizadas por la Dirección de la Sociedad considerando las mencionadas tasaciones y los precios de venta aprobados como principales referencias. El mencionado valor razonable está basado en estimaciones sobre los flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables en las que podrían tener un efecto significativo en el corto plazo el comportamiento de la oferta del mercado inmobiliario, en general, y el industrial en particular, lo cual debe ser tenido en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado inmobiliario, podrán ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las existencias de la Sociedad y el valor de realización efectiva de las mismas.

4.4 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 corresponde 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 imposables 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 imposables, 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.

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.

4.5 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 el caso de ventas inmobiliarias, la venta se registra en el momento de firma de la escritura pública.

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.

4.6 Provisiones y contingencias-

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas 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.

4.7 Indemnizaciones por despido-

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 presentes cuentas anuales abreviadas no se ha registrado provisión alguna de carácter significativo por este concepto, ya que no estaban previstas situaciones de esta naturaleza al cierre del ejercicio.

4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Los costes derivados de actuaciones para conservación y recuperación del medio ambiente incurridos durante la fase de construcción de las promociones, son activados por la Sociedad como mayor coste de la promoción en el ejercicio en que se incurren.

Los costes que, en su caso, se produzcan derivados de la protección y mejora del medio ambiente con posterioridad al cierre de cada promoción, se imputarán a resultados en el ejercicio en que se incurran, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los Administradores no han considerado necesario dotar provisión alguna al 31 de diciembre de 2017, al entender que no existen costes devengados por estos conceptos.

4.9 Transacciones con vinculadas-

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

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

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



4.11 Subvenciones-

Para la contabilización de las subvenciones recibidas, la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- Subvenciones 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, y se reconocen inicialmente como ingresos directamente imputados al Patrimonio Neto, imputándose 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.
- Subvenciones de carácter reintegrables: mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
- Subvenciones de explotación: se abonan a la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

Por otra parte, las subvenciones, donaciones y legados recibidos de los socios o propietarios no constituyen ingresos, debiendo registrarse directamente en los fondos propios, independientemente del tipo de subvención del que se trate, siempre y cuando no sea reintegrable.

5 Inversiones financieras a largo y corto plazo

5.1 Inversiones financieras a largo plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente (en euros):

| Categorías | Clases | Instrumentos financieros a largo plazo | | | | | | | |
|---|--------|--|------------|----------------------------|------------|---------------------------|------------|----------------|---------|
| | | Créditos a terceros | | Instrumentos de patrimonio | | Otros activos financieros | | Total | |
| | | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Préstamos y partidas a cobrar (Nota 5.2) | - | 685.165 | - | - | - | - | - | - | 685.165 |
| Activos financieros disponibles para la venta | - | - | 305 | 305 | - | - | 305 | 305 | 305 |
| Depósitos y fianzas | - | - | - | - | 307 | 307 | 307 | 307 | 307 |
| Total | - | 685.165 | 305 | 305 | 307 | 307 | 612 | 685.777 | |

5.2 Inversiones financieras a corto plazo-

| Categorías | Clases | Instrumentos financieros a corto plazo | | | |
|-------------------------------|--------|--|--------------|----------------|--------------|
| | | Créditos a terceros | | Total | |
| | | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Préstamos y partidas a cobrar | | 706.495 | - | 706.495 | - |
| Otros | | - | 3.495 | 3.495 | 3.495 |
| Total | | 706.495 | 3.495 | 709.990 | 3.495 |



En el ejercicio 2015 se registraron ventas por las cargas urbanísticas asumidas inicialmente por la Sociedad y que debían ser repercutidas -en virtud del Convenio Urbanístico de Gestión para la ejecución de cargas externas en sector SUP-TRA-1 Sur y SUP-TRA-1 Norte del P.G.O.U. de Vélez Málaga, firmado el 7 de julio de 2011- a la entidad propietaria del SUP-TRA-1 Norte. El mencionado pago deberá ser satisfecho dentro del período de 6 meses posteriores al 11 de septiembre de 2017 conforme a los hitos establecidos en el el Convenio. La Sociedad procedió a descontar los importes a una tasa del 3,11%, similar al coste de sus préstamos. Durante el ejercicio 2017, dicha cuenta a cobrar ha sido actualizada (registrándose ingresos financieros por 21.330 euros) y traspasada al activo corriente, El importe a cierre por la mencionada operación, registrado en el epígrafe inversiones financieras a corto plazo, asciende a 706.495 euros.

5.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros-

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

La totalidad de cuentas por cobrar de la Sociedad con Administraciones Públicas se corresponden con declaraciones por impuestos. Dichas cuentas por cobrar no se consideran en ningún caso incobrables.

b) Posicionamiento financiero y riesgo de liquidez:



El balance abreviado adjunto muestra un fondo de maniobra, corregido por aquellas partidas que se clasifican como activos o pasivos corrientes cuya naturaleza o vencimiento es, o puede ser (en función de las condiciones del vencimiento), a largo plazo, positivo. En estas partidas se incluyen las existencias, por importe de 11,5 miles de euros, según se muestra en el siguiente cuadro:

| | Miles de euros |
|--|----------------|
| Activo corriente | 12.181 |
| Menos: | |
| - Existencias (*) | (11.547) |
| | 634 |
| Pasivo corriente | 7.793 |
| Menos: | |
| - Deuda con entidades de crédito con vencimiento a largo plazo registradas como pasivo corriente (Nota 8) (**) | (5.790) |
| - Anticipos de clientes | (137) |
| | 1.866 |
| Fondo de maniobra corregido | (1.232) |

(*) Consideradas a largo plazo en función de la lenta evolución de las ventas, si bien parte de ellas se espera que sean realizadas en el ejercicio 2018.

(**) El resto del importe registrado en el epígrafe sí tiene vencimiento en el corto plazo, habiendo inclusive cuotas vencidas e impagadas tanto de principal como de intereses (véase Nota 8.2).

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2017 un fondo de maniobra corregido negativo. Los Administradores esperan continuar con las operaciones en función de una mejora en la cifra de ventas (considerando que las reservas de parcelas al cierre, que tienen un precio de venta de 2,7 millones de euros, se convertirán en ventas en 2018) y, en caso de ser necesario, mediante una renegociación de los plazos de los préstamos vigentes.

c) Riesgo de mercado:

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

La Sociedad no realiza operaciones en moneda extranjera.



6 Existencias

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

Ejercicio 2017

| | Coste | Deterioro | Total |
|----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Saldo inicial | 16.036.308 | (3.758.220) | 12.278.088 |
| Retiros | (1.072.075) | 251.248 | (820.827) |
| Saldo Final | 14.964.233 | (3.506.972) | 11.457.261 |

Ejercicio 2016

| | Coste | Deterioro | Total |
|----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Saldo inicial | 16.882.151 | (3.956.449) | 12.925.702 |
| Retiros | (845.843) | 198.229 | (647.614) |
| Saldo Final | 16.036.308 | (3.758.220) | 12.278.088 |

La totalidad del epígrafe existencias a 31 de diciembre de 2017, se corresponde con el proyecto de urbanización para la implantación de un Parque Tecnológico, así como determinados terrenos de uso rústico con un valor neto contable de 1.536 miles de euros que han quedado fuera de la actuación principal de la Sociedad. Asimismo, el mencionado proyecto, se encuentra garantizando el préstamo hipotecario suscrito para financiar el mismo (véase Nota 8).

El proyecto original consta de 79.258 metros cuadrados de superficie y 60.953 metros cuadrados edificables para la instalación de naves industriales.

Las obras de urbanización del proyecto finalizaron durante el ejercicio 2013.

La Sociedad ha vendido durante el ejercicio 2017 una parcela (dos en 2016) que ha supuesto unas ventas de 642 miles de euros (415 miles de euros en 2016), no habiéndose producido ninguna venta en el ejercicio 2015. Asimismo, durante el presente ejercicio, se ha producido la reserva de varias parcelas y se ha renovado la reserva de otras tres, cuya venta se espera se materialice el próximo ejercicio.

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" del balance abreviado adjunto ha sido el siguiente (en euros):

Ejercicio 2017

| | Saldo inicial | Bajas | Saldo Final |
|--|------------------|----------------|------------------|
| Deterioro de productos en curso y terminados | 3.758.220 | 251.248 | 3.506.972 |
| Total | 3.758.220 | 251.248 | 3.506.972 |



Ejercicio 2016

| | Saldo inicial | Bajas | Saldo Final |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Deterioro de productos en curso y terminados | 3.956.449 | (198.229) | 3.758.220 |
| Total | 3.956.449 | (198.229) | 3.758.220 |

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha procedido a realizar una estimación del deterioro de sus existencias, basándose principalmente en la tasación de un experto independiente realizada durante el ejercicio 2014 sobre el terreno destinado a la implantación del Parque Tecnológico. A este respecto, los Administradores de la Sociedad consideran la subvención que está vinculada al activo (véase Nota 7.2), como un componente más del valor del activo para determinar la pérdida por deterioro, tal y como se establece en la Consulta nº 1 del BOICAC 86. En opinión de los Administradores de la Sociedad, las mencionadas tasaciones y las operaciones de compraventa permiten seguir estimando que el valor razonable del activo no es inferior a su valor neto contable a 31 de diciembre de 2017.

7 Patrimonio neto y fondos propios

Al cierre del ejercicio 2017 el capital social de la Sociedad asciende a 9.318.920 euros, representado por 232.973 acciones de 40 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 son la Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A. (EMVIPSA, S.A.) y la Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía, (AGAPA) con unas participaciones del 56,39% y 43,61% respectivamente.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

La Disposición Adicional Novena de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por el apartado treinta y seis del artículo primero de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de las Administraciones Locales, establece en su apartado cuarto que "Aquellos organismos, entidades, sociedades, consorcios, fundaciones, unidades y demás entes que a la entrada en vigor de esta Ley no estén en situación de superávit, equilibrio o resultados positivos de explotación, estuvieran controlados exclusivamente por unidades adscritas, vinculadas o dependientes, a efectos del Sistema Europeo de Cuentas, de cualquiera de las Entidades Locales del artículo 3.1 de esta Ley, o de sus organismos autónomos deberán estar adscritos, vinculados o dependientes directamente a las Entidades Locales del artículo 3.1 de esta Ley, o bien ser disueltos, en ambos casos, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley e iniciar, si se disuelve, el proceso de liquidación en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de disolución. De no hacerlo, dichas entidades quedarán automáticamente disueltas transcurridos seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley. En el caso de que aquel control no se ejerza con carácter exclusivo las citadas unidades dependientes deberán proceder a la transmisión de su participación en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley".

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas la mencionada transmisión por parte de su accionista mayoritario a un tercero o al propio Ayuntamiento no se ha producido, si bien en opinión de los Administradores se alcanzará un acuerdo que permita solventar la situación anteriormente descrita.



7.1 Reserva legal-

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar 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 del ejercicio 2017 esta reserva no se encontraba constituida.

7.2 Subvenciones-

Con fecha 3 de diciembre de 2010, la Sociedad firmó un convenio de colaboración con uno de sus accionistas, la Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía, (AGAPA), por el cual ésta última otorgaría una aportación por importe máximo de 3.500 miles de euros, en concepto de financiación con carácter no reintegrable de las obras necesarias para la construcción del Parque Tecnológico. La Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía, (AGAPA), desembolsaría las cantidades a medida que se presentaran certificaciones de obra por parte de la Sociedad, incluidas las ya ejecutadas desde 1 de enero de 2009 a 30 de noviembre de 2011.

El acuerdo de concesión tiene las siguientes características principales:

- Obras financiadas: Urbanización, acometida de suministros, acondicionamiento de carreteras, etc.
- Importe de las obras: 7 millones de euros, los cuales se subvencionarán al 50% (3,5 millones de euros) por parte de la Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía.
- Fecha de certificaciones a subvencionar: las ejecutadas desde 1 de enero de 2009 a 30 de noviembre de 2011.

Con fecha 28 de diciembre de 2011 se acordó la modificación de dicho convenio, modificándose el presupuesto total máximo hasta 7,7 millones de euros, pasando a financiar AGAPA un total de 5.880.307 euros (72,4% de las obras), lo que supone una cantidad adicional de 1.815.312 euros, y fijando la fecha de efecto del convenio hasta el 30 de diciembre de 2012, debiendo estar finalizadas y justificadas las actuaciones antes del 30 de noviembre de 2012. En opinión de los Administradores, las cantidades indicadas anteriormente y recogidas en las sucesivas modificaciones del convenio, tienen la consideración de IVA incluido. El convenio podía prorrogarse por acuerdo de las partes por el tiempo mínimo imprescindible para la finalización de las actuaciones programadas en el mismo. Con fecha 12 de diciembre de 2012 se firma un anexo al convenio por el que se amplía el mismo hasta el 30 de mayo de 2013 y establece un nuevo plazo para la realización de las obras, 30 de abril de 2013.

Con fecha 31 de diciembre de 2013 se actualizó, en base a los trabajos realizados, el importe final de costes de urbanización incluidos en esta subvención (las certificaciones y otros costes totales activados en existencias desde 1 de enero de 2009 a 31 de diciembre de 2013 ascienden a 6,6 millones de euros, IVA no incluido), por lo que los Administradores decidieron clasificar el importe del convenio anteriormente registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo - deudas transformables en subvenciones" del balance de situación abreviado adjunto, en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" dado en opinión de éstos, no existen dudas sobre el efectivo cumplimiento de las condiciones establecidas para la consideración como subvención con carácter de no integrable.



Durante el ejercicio 2013 la Sociedad recibió el cobro total de la aportación, y se procedió a la justificación de la misma en su totalidad, a excepción de un importe de 147 miles de euros por el menor coste de los trabajos realizados respecto a lo previsto, que en consecuencia se dieron de baja de las cuentas a cobrar y no fueron registrados en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2013.

La aportación descrita, se enmarca en un convenio de colaboración mediante el cual el anteriormente denominado Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino por medio de la Consejería de Agricultura y Pesca financiaba las actuaciones descritas en el marco de la Ley 45/2007 de 13 de diciembre para el desarrollo sostenible del medio rural, que entre otros recoge Infraestructuras de interés general.

El movimiento y el detalle de las subvenciones recibidas por la Sociedad es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2017

| Organismo | Ámbito | Saldo Inicial | Traspaso a Resultados | Saldo Final |
|-----------|------------|---------------|-----------------------|-------------|
| AGAPA | Autonómico | 4.410.156 | (294.832) | 4.115.324 |

Ejercicio 2016

| Organismo | Ámbito | Saldo Inicial | Traspaso a Resultados | Saldo Final |
|-----------|------------|---------------|-----------------------|-------------|
| AGAPA | Autonómico | 4.642.772 | (232.616) | 4.410.156 |

7.3 Situación Patrimonial-

De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital, en la sociedad anónima la disminución del patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital social es causa de reducción obligatoria de capital si transcurrido un ejercicio no se hubiese recuperado el patrimonio.

Conforme al artículo 36 del Código de Comercio, a los efectos de la distribución de beneficios, de la reducción obligatoria de capital social y de la disolución obligatoria por pérdidas, se considerará patrimonio neto el importe que se califique como tal en las cuentas anuales, incrementado en el importe del capital social suscrito no exigido, así como en el importe del nominal y de las primas de emisión o asunción del capital social suscrito que esté registrado contablemente como pasivo. También a los citados efectos, los ajustes por cambios de valor originados en operaciones de cobertura de flujos de efectivo pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias no se considerarán patrimonio neto.

A fecha de cierre del ejercicio la Sociedad no se encontraría en la causa de disolución prevista en el artículo 363, pero sí en el supuesto de reducción obligatoria de capital social previsto en el artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital. No obstante, en opinión de los Administradores de la Sociedad se espera la recuperación del patrimonio en el próximo ejercicio y en su caso de adoptarán los acuerdos oportunos para solventarla.



8 Deudas a largo y corto plazo

8.1 *Pasivos financieros a largo plazo-*

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente (en euros):

| Clases Categorías | Instrumentos financieros a corto plazo | | | |
|----------------------------|--|----------------|----------|----------------|
| | Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero | | Total | |
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Débitos y partidas a pagar | - | 710.000 | - | 710.000 |
| Total | - | 710.000 | - | 710.000 |

Durante el ejercicio anterior se procedió a solicitar un préstamo con garantía sobre la certificación de convenio urbanístico por importe de 710 miles de euros y con amortización única en el ejercicio 2018, con el cual con la que se procedió a amortizar cuotas correspondientes a una anualidad del préstamo hipotecario concedido a la Sociedad. En 2017, este saldo se clasifica como corriente. El tipo de interés del mencionado préstamo es del 3%.

8.2 *Pasivos financieros a corto plazo-*

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente (en euros):

| Clases Categorías | Instrumentos financieros a corto plazo | | | |
|----------------------------|--|------------------|------------------|------------------|
| | Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero | | Total | |
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Débitos y partidas a pagar | 7.035.552 | 6.587.382 | 7.035.552 | 6.587.382 |
| Total | 7.035.552 | 6.587.382 | 7.035.552 | 6.587.382 |

La Sociedad suscribió durante el ejercicio 2009 un préstamo hipotecario con la entidad financiera "Cajamar" para financiar la construcción del Parque Tecnoalimentario que se ha ido modificando en años posteriores, siendo sus principales condiciones en la actualidad: vencimiento en 2030 y un tipo de interés del 3% hasta el 30 de abril de 2017 y del Euribor + 2,5% a partir de dicha fecha, con una cláusula suelo del 3%. Adicionalmente, dicho préstamo cuenta con garantía hipotecaria sobre el principal activo de la Sociedad (véase Nota 6). A 31 de diciembre de 2017 la deuda real tiene un nominal de más intereses no pagados de 6.275 miles de euros, si bien se presenta en balance a su coste amortizado aplicando el tipo de interés efectivo. Asimismo, se incluye en el saldo del cuadro anterior el préstamo indicado en la anterior Nota 8.1, más intereses.

Finalmente, el tipo de interés medio del préstamo durante el ejercicio 2017 ha ascendido al 3% (3% en 2016).



La distribución de las obligaciones en los estados financieros, se ha efectuado en base a su vinculación a los activos corrientes y no corrientes. No obstante, a continuación, se desglosa el pasivo en base al vencimiento de las obligaciones contractuales con las entidades financieras (en euros) a 31 de diciembre de 2017:

| | Nominal e intereses vencidos e impagados | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 y siguientes | Total |
|-------------------------------------|--|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|------------------|
| Deudas con entidades de crédito (*) | 7.035.552 | 1.245.122 | 437.563 | 450.872 | 464.586 | 478.716 | 3.958.693 | 7.035.552 |
| Total | 7.035.552 | 1.245.122 | 437.563 | 450.872 | 464.586 | 478.716 | 3.958.693 | 7.035.552 |

(*) Incluye los importes que la Sociedad ha considerado en el coste amortizado, correspondientes a los gastos de formalización de los préstamos (38.140 euros al cierre del ejercicio 2017).

9 Administraciones Públicas y Situación fiscal

9.1 *Saldos corrientes con las Administraciones Públicas-*

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

Saldos deudores

| | 2017 | 2016 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Otras cuentas a cobrar | 4.084 | 4.213 |
| Total | 4.084 | 4.213 |

Saldos acreedores

| | 2017 | 2016 |
|---|----------------|----------------|
| Hacienda Pública, acreedora por IBI | - | 191.284 |
| Hacienda Pública, acreedora por IVA | 112.493 | 78.081 |
| Organismos de la Seguridad Social, acreedores | 1.164 | 2.250 |
| Otras cuentas a pagar con la Administración Pública | (45) | 358 |
| Total | 113.612 | 271.973 |



9.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal-

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2017

| | Euros | | | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|---------------|-----------|---|---------------|-----------|
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | | | Ingresos y gastos directamente imputados al Patrimonio Neto | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Total | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Ingresos y gastos reconocidos | | | (184.002) | | | (294.832) |
| Diferencias temporales - | - | - | - | 294.832 | - | 294.832 |
| Diferencias permanentes - | - | - | - | - | - | - |
| Gastos no deducibles | - | - | - | - | - | - |
| Base imponible fiscal | | | (184.002) | | | - |

Ejercicio 2016

| | Euros | | | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|---------------|-----------|---|---------------|-----------|
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | | | Ingresos y gastos directamente imputados al Patrimonio Neto | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Total | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Ingresos y gastos reconocidos | | | (317.850) | | | (232.616) |
| Diferencias temporales - | - | - | - | 232.616 | - | 232.616 |
| Diferencias permanentes - | - | - | - | - | - | - |
| Gastos no deducibles | - | - | - | - | - | - |
| Base imponible fiscal | | | (317.850) | | | - |

9.3 Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades-

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (en euros):

| | 2017 | 2016 |
|--|----------|-----------|
| Resultado contable antes de impuestos | 184.002 | (317.850) |
| Diferencias permanentes | - | - |
| Cuota al 25% | (46.000) | (79.463) |
| Activos por impuesto diferido no registrados | 46.000 | 79.463 |
| Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias | - | - |

La Sociedad no ha registrado el ingreso por Impuesto de Sociedades correspondiente a los créditos fiscales generados (véase Nota 9.4)



9.4 Activos por impuesto diferido no registrados-

La Sociedad no ha registrado en el balance abreviado adjunto determinados activos por impuesto diferido, correspondientes a las bases imponibles negativas, al no cumplirse la totalidad de los requisitos necesarios según la normativa contable en vigor para su activación.

El detalle de dichos activos no registrados es el siguiente (en euros):

| | Base imponible | Cuota (*) |
|---|------------------|------------------|
| Bases imponibles negativas ejercicio 2004 | 19.697 | 4.924 |
| Bases imponibles negativas ejercicio 2005 | 17.754 | 4.438 |
| Bases imponibles negativas ejercicio 2007 | 98.058 | 24.514 |
| Bases imponibles negativas ejercicio 2008 | 305.374 | 76.344 |
| Bases imponibles negativas ejercicio 2009 | 254.454 | 63.614 |
| Bases imponibles negativas ejercicio 2010 | 200.261 | 50.065 |
| Bases imponibles negativas ejercicio 2011 | 516.849 | 129.212 |
| Bases imponibles negativas ejercicio 2012 | 4.309.343 | 1.077.336 |
| Bases imponibles negativas ejercicio 2013 | 925.095 | 231.274 |
| Bases imponibles negativas ejercicio 2014 | 1.308.958 | 327.240 |
| Bases imponibles negativas ejercicio 2015 | 274.665 | 68.666 |
| Bases imponibles negativas ejercicio 2016 | 317.850 | 79.463 |
| Bases imponibles negativas ejercicio 2017 | 184.002 | 46.000 |
| Total activos por impuesto diferido no registrados | 8.732.360 | 2.183.090 |

(*) Considerando un tipo impositivo del 25%.

Según la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, las bases imponibles negativas pueden ser compensadas sin limitación temporal con beneficios futuros. Se limita la compensación de la base imponible en cada función de la cifra de ventas, con un mínimo compensable de un millón de euros.

9.5 Pasivos por impuesto diferido no registrados-

En la ampliación de capital, mediante aportación no dineraria, realizada por la Sociedad con fecha 29 de agosto de 2008, el accionista Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A., transmitió a la Sociedad determinado terreno. En cumplimiento del artículo 93 del RD 4/2004 por el que se aprueba la Ley del Impuesto sobre Sociedades se indica lo siguiente:

- La Sociedad incorporó en los libros de contabilidad los bienes transmitidos por Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A. por un valor de 4.207.000 euros, diferente a aquel por el que figuraban en los de la mencionada entidad aportante, que ascendía a 1.406.386 euros.
- Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VIII del título VII del Real Decreto 4/2004 por el que se aprueba la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en virtud del cual no ha tributado por las plusvalías obtenidas. Dicha tributación se realizará cuando la Sociedad venda los activos afectos o bien en el caso de que Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A venda o transmita las participaciones suscritas en la ampliación de capital.



La Sociedad, siguiendo la normativa vigente, no registró pasivo alguno a este respecto, puesto que la diferencia temporaria imponible se deriva de una operación que no afectó ni al resultado fiscal ni al contable, ni era una combinación de negocios. No obstante, como consecuencia de determinadas actuaciones de comprobación por parte de la Inspección, la mencionada aportación finalmente no ha sido acogida al régimen fiscal especial por lo que a 31 de diciembre de 2017 no existiría el mencionado pasivo por impuesto diferido no registrado.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2013 fueron imputados directamente al patrimonio neto 5.733.173 euros, correspondientes a una subvención (véase Nota 7.2). A este respecto el correspondiente pasivo por impuesto diferido asociado no se registró, dado que se ha estimado que la tasa efectiva por la que se liquidaría el importe diferido sería nula, teniendo en consideración que se encuentran ligados al activo objeto de la actividad de la Sociedad, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensar, cuyos créditos fiscales no han sido activados, según se indica en la Nota 9.4

9.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras-

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación, excepto para las bases imponibles negativas por el Impuesto de Sociedades cuyo plazo para su comprobación es de 10 años. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales abreviadas.

10 Ingresos y gastos

10.1 Cifra de negocios-

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016, es la siguiente (en euros):

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Ventas | 642.016 | 414.627 |
| Prestaciones de servicios | - | - |
| | 642.016 | 414.627 |

El importe de la cifra de negocios del 2017 se corresponde con la venta de una parcela de los terrenos de la Sociedad, en Vélez Málaga.



11.4 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores-

Al cierre del ejercicio 2017 los miembros del Consejo de Administración de Parque Tecnoalimentario Costa del Sol-Axarquía, S.A. no han comunicado a la Junta General de Socios situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad. No obstante, y si bien en su opinión no se producen situaciones de conflicto de interés, por transparencia se incluyen a continuación los cargos que ostentan en otras empresas de análogo, similar o complementario objeto social de la Sociedad:

| Nombre | Tipo de régimen de prestación de la actividad | Sociedad a través de la cual se presta la actividad | Cargos o funciones que se ostentan o realizan en la Sociedad | Participación |
|--|---|---|--|---------------|
| D. Antonio Moreno Ferrer | Por cuenta propia | Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A. | Presidente | - |
| D. Francisco Javier Salas Ruiz | Por cuenta propia | Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía (AGAPA) | Vicepresidente | - |
| D. José Antonio Aranda Ramirez | Por cuenta propia | Parque Tecnológico de Andalucía (PTA) | Vocal | - |
| Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía (AGAPA) | Por cuenta propia | Parque Agroalimentario de Loja, S.A. | Consejero | 49% |
| Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía (AGAPA) | Por cuenta propia | Parque Agroalimentario del Sur de Córdoba, S.A. | Consejero | 48,07% |
| Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía (AGAPA) | Por cuenta propia | Parque Tecnológico Agroindustrial de Jerez, S.A. | Consejero | 20% |
| Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía (AGAPA) | Por cuenta propia | Parque Científico-Tecnológico de Almería, S.A. PITA | Consejero | 12,20% |
| Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía (AGAPA) | Por cuenta propia | GEOLIT, Parque Científico y Tecnológico, S.A. | Consejero | 24,72% |

12 Otra información

12.1 Personal-

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

| Categorías | 2017 | 2016 |
|-------------------------|----------|----------|
| Alta Dirección | - | - |
| Personal administrativo | 1 | 1 |
| Total | 1 | 1 |

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

| Categorías | 2017 | 2016 |
|-------------------------|----------|----------|
| | Hombres | Hombres |
| Alta Dirección | - | - |
| Personal administrativo | 1 | 1 |
| Total | 1 | 1 |



No hay personas empleadas durante el ejercicio 2017, con discapacidad mayor o igual del 33%.

Por otra parte, la composición por sexos del consejo de administración al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 era la siguiente:

| Categorías | 2017 | 2016 |
|--------------|----------|----------|
| Mujeres (*) | 2 | 2 |
| Hombres (*) | 4 | 4 |
| Total | 6 | 6 |

(*) Incluye a dos representantes físicos de entidades jurídicas.

12.2 Honorarios de auditoría-

Durante el ejercicio 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., han sido de 6.000 euros (6.000 euros en 2016) no habiendo facturado dicha sociedad, ni ninguna sociedad vinculada, cantidad alguna adicional por otros conceptos.

13 Hechos posteriores

No hay hechos posteriores que hayan supuesto modificación de la información contenida en la memoria ni que muestren circunstancias que no existían al cierre del ejercicio, pero que afecten a la capacidad de evaluación de la empresa por parte de los usuarios de las cuentas anuales.

Parque Tecnoalimentario Costa del Sol-Axarquía, S.A.

El Consejo de Administración del Parque Tecnoalimentario Costa del Sol-Axarquía, S.A. en su sesión celebrada en el día de hoy formulan las Cuentas Anuales Abreviadas referidas al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, todo ello recogido en 28 folios con membrete de la Sociedad y visados por el Secretario del Consejo en señal de autenticación en cumplimiento de la legislación vigente.

Parque
Tecnoalimentario
Costa del Sol Axarquía | sa
Vélez-Málaga, 6 de agosto de 2018
C.I.F.: A- 92.335.025

EMVIPSA
Presidente
D. Antonio Moreno Ferrer

AGAPA
Vicepresidente
D. Francisco Javier Salas Ruiz

D.ª María Santana Delgado
Consejera

D.ª María José Roberto Serrano
Consejera

D. Juan Antonio García López
Consejero

D. José Antonio Aranda Ramírez
Consejero

D. Joaquín José Gómez Alba
Secretario no consejero