

COMPROBANTE DE

IMPORTE

4

Yolanda M

O.P.B.

MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.

2

**Cuentas anuales abreviadas del Ejercicio 2012
junto con el Informe de Auditoría**

O.C

1

W.P.S

1

31.5.13

IMPORTE

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales abreviadas

A los socios de Mercal Inmuebles RMG, S.L.

1. Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Mercal Inmuebles RMG, S.L., que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria abreviada adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 2, el trabajo se ha realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. Según las Normas de Registro y Valoración aplicables a las Inversiones Inmobiliarias, éstas deben figurar valoradas a su coste de adquisición, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Se producirá pérdida por deterioro cuando su valor contable supere su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable y su valor en uso. Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad debe valorar si se ha producido deterioro en estos activos.

No hemos dispuesto de informes de tasación de la totalidad de los inmuebles que comprenden las Inversiones Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2012, por lo que no podemos evaluar el posible deterioro que, en su caso, podría haberse generado.

3. Según se indica en las Notas 4.c) y 5 de la Memoria adjunta, la Sociedad es titular de inversiones inmobiliarias cuyo coste neto, al 31 de diciembre de 2012, asciende a 29.739.327 euros. En relación con tres inmuebles situados en Madrid (calles Orense, Príncipe de Vergara y Santa Engracia), hemos detectado que la distribución de su coste de adquisición entre "terreno" y "construcción" no se ajusta a las proporciones establecidas por el Catastro. Adicionalmente, la Sociedad tampoco dispone de informes técnicos que justifiquen la distribución aplicada. En consecuencia, las amortizaciones registradas se han calculado sobre un coste de construcción excedido.

De haber aplicado los porcentajes de reparto basados en la información del Catastro, única disponible, al 31 de diciembre de 2012 el epígrafe "terrenos" sería superior en 3.624.569 euros, el epígrafe "construcciones" sería inferior en el mencionado importe, la amortización acumulada registrada sería inferior en 1.557.764 euros y las Reservas serían superiores en 1.168.323 euros.

4. La Sociedad no ha aplicado, desde su constitución, un criterio homogéneo en el cálculo y dotación anual de la amortización de las Inversiones Inmobiliarias mencionadas en el párrafo anterior. Con objeto de regularizar esta situación, en los ejercicios 2008 y 2009 registró dotaciones extraordinarias por un total de 1.055.700 euros, con cargo a las cuentas de pérdidas y ganancias y abono a Reservas voluntarias. En consecuencia, estas dotaciones extraordinarias no figuran en las cuentas de "amortización acumulada".



Por otra parte, en el ejercicio 2011, con ocasión de la venta de un inmueble, la Sociedad minoró el importe de la amortización acumulada de dos inmuebles (Príncipe de Vergara y Santa Engracia) por importe de 391.106 euros, registrando una menor pérdida en la venta por idéntico importe. Este hecho no responde a ningún criterio aceptado; de no haber efectuado este registro contable, las pérdidas del ejercicio 2011 serían superiores en los citados 391.106 euros y las reservas serían superiores en 293.330 euros.

Estos criterios de amortización no están conformes con las Normas y Principios contables generalmente aceptados; de igual forma, el incremento de Reservas Voluntarias con cargo a las cuentas de pérdidas y ganancias no atiende a los supuestos contemplados en las citadas Normas.

5. En nuestra opinión, excepto por el efecto de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos dispuesto de los informes de tasación indicados en el párrafo 2 anterior y excepto por el efecto de las salvedades descritas en los párrafos 3 y 4 anteriores, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Mercal Inmuebles RMG, S.L al 31 de diciembre de 2012 y de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
6. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 11 de la Memoria adjunta, en la que se indica que la Sociedad tiene abiertos a inspección, por parte de las autoridades tributarias, con carácter general, los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, no se esperan pasivos fiscales derivados de eventuales inspecciones y, en consecuencia, las cuentas anuales del ejercicio 2012 no reflejan provisión alguna por este concepto.

SCD AUDITORIA, S.L.P.

Ascensión Mateos

31 de mayo de 2013

MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.

BALANCES ABREVIADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Cifras en euros)

ACTIVO	31.12.12	31.12.11	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.12	31.12.11
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO		
Inmovilizado intangible	366	--	Fondos propios		
Inmovilizado material	237.938	284.561	Capital escriturado	5.266.359	5.266.359
Inversiones inmobiliarias	29.739.327	30.120.845	Reservas	7.115.567	7.115.567
Inversiones financieras a largo plazo	346.726	391.350	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.404.407)	--
Activos por impuesto diferido	--	72.629	Resultado del ejercicio: beneficio (pérdida)	1.292.321	(1.404.407)
			Total Patrimonio Neto	12.269.840	10.977.519
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Deudas a largo plazo		
			Deudas con entidades de crédito	15.406.532	19.566.252
			Otras deudas a largo plazo	365.475	411.303
				15.772.007	19.977.555
			Pasivos por impuesto diferido	126.796	95.446
Total Activo no Corriente	30.324.357	30.869.385	Total Pasivo no Corriente	15.898.803	20.073.001
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Existencias	--	3.328	Deudas a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			Deudas con entidades de crédito	1.928.833	2.131.624
Clientes por ventas y prestación de servicios	517	--	Otros activos financieros	45.828	--
Activos por impuesto corriente	178.776	178.776		1.974.661	2.131.624
Otros créditos con las Administraciones Públicas	--	1.192.389	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
	179.293	1.371.165	Acreedores varios	8	7.265
Inversiones financieras a corto plazo	41.245	130.854	Pasivos por impuesto corriente	269.614	--
Periodificaciones a corto plazo	644	16.347	Otras deudas con las Administraciones Públicas	142.513	110.651
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.900	908.981		412.135	117.916
Total Activo Corriente	231.082	2.430.675	Total Pasivo Corriente	2.386.796	2.249.540
TOTAL ACTIVO	30.555.439	33.300.060	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30.555.439	33.300.060

Las Notas 1 a 15 de la Memoria abreviada del ejercicio 2012 adjunta forman parte integrante de este balance abreviado



MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.
CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Cifras en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	2012	2011
Importe neto de la cifra de negocios	2.726.581	2.805.314
Otros ingresos de explotación	99.924	66.748
Gastos de personal	(23.207)	(22.733)
Otros gastos de explotación	(252.495)	(1.335.417)
Amortización del inmovilizado	(430.153)	(510.174)
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	--	(2.374.863)
Otros resultados	(731)	49.922
Resultado de explotación	2.119.919	(1.321.203)
Ingresos financieros	14.092	117.187
Gastos financieros	(419.909)	(606.142)
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros	(3.379)	9.513
Resultado financiero	(409.196)	(479.442)
Resultado antes de impuestos	1.710.723	(1.800.645)
Impuestos sobre beneficios	(418.402)	396.238
Resultado del ejercicio: beneficio (pérdida)	1.292.321	(1.404.407)

Las Notas 1 a 15 de la Memoria abreviada del ejercicio 2012 adjunta forman parte integrante de estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias Abreviadas

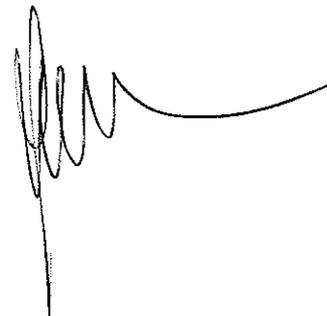


MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.

**ESTADOS ABREVIADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio B° (P°)	Total
SALDO FINAL DEL AÑO 2010	5.266.359	654.091	6.170.264	--	1.011.778	13.102.492
Corrección de errores de ejercicios anteriores	--	--	--	--	(66.475)	(66.475)
SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2010	5.266.359	654.091	6.170.264	--	945.303	13.036.017
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	--	(1.404.407)	(1.404.407)
Otras variaciones en el Patrimonio Neto						
Distribución del resultado 2010	--	--	945.303	--	(945.303)	--
Operaciones con socios o propietarios						
Otras operaciones con socios o propietarios	--	(654.091)	--	--	--	(654.091)
SALDO FINAL DEL AÑO 2011	5.266.359	--	7.115.567	--	(1.404.407)	10.977.519
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	--	1.292.321	1.292.321
Otras variaciones en el Patrimonio Neto						
Distribución del resultado 2011	--	--	--	(1.404.407)	1.404.407	--
SALDO FINAL DEL AÑO 2012	5.266.359	--	7.115.567	(1.404.407)	1.292.321	12.269.840

Las Notas 1 a 15 de la Memoria abreviada del ejercicio 2012 adjunta forman parte integrante de este Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto



MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.
MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2012
(Las unidades monetarias de los cuadros están expresadas en euros)

1. Actividad de la Sociedad

MERCAL INMUEBLES RMG, S.L. se constituyó el 9 de Abril de 2003 por transformación de sociedad civil, con duración indefinida. El régimen legal por el que se rige la sociedad es la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio)

La sociedad tiene por objeto la adquisición, tenencia, disfrute, modificación, arrendamiento y enajenación de toda clase de bienes inmuebles. Su actividad como sociedad civil y como sociedad de responsabilidad limitada no ha cambiado.

Su domicilio social se encuentra en la calle Orense nº 81, de Madrid.

2. Bases de Presentación de las Cuentas Anuales

Imagen fiel-

Las cuentas anuales del ejercicio 2012 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con objeto de mostrar, mediante la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados recogidos en la legislación mercantil en vigor, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Dichas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 30 de marzo de 2013, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Socios. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Socios en su reunión ordinaria de 30 de junio de 2012.

Moneda funcional y moneda de presentación-

Las cuentas anuales se presentan en euros, redondeados a la unidad más cercana, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Principios contables-

Para la elaboración de las cuentas del ejercicio 2012 se ha seguido la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones al mismo introducidas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y, especialmente se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo no se han aplicado principios contables no obligatorios.

Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2012 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales.

No hay supuestos clave acerca del futuro, ni otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que lleven asociado un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente.

Comparación de la información-

Las cuentas anuales presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2012, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2012 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2011.

Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2012 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2011.

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 2011.

3. Aplicación de Resultados

La distribución del resultado del ejercicio 2011, aprobada por la Junta General de socios, así como la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2012 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de socios son las siguientes:

	2012	2011
Base de reparto		
Resultado a distribuir: beneficio / (pérdida)	1.292.321	(1.404.407)
Distribución		
A Reserva Legal	129.232	--
A Resultados de ejercicios anteriores	1.163.089	(1.404.407)
	<u>1.292.321</u>	<u>(1.404.407)</u>

4. Normas de Registro y Valoración

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2012:

a. 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 valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada, calculada en función de su vida útil y, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de los inmovilizados intangibles con vidas útiles finitas se realiza distribuyendo de forma lineal el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual. La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las eventuales modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ascendió a 24 euros.

Aplicaciones informáticas- Los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas informáticos se valoran por los importes satisfechos para su adquisición o para el derecho al uso de los mismos, siempre y cuando se prevea que su utilización abarcará varios ejercicios, y se presentan netos de su correspondiente amortización acumulada, calculada según el método lineal sobre un período de cuatro años y, en su caso, de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. Los gastos de mantenimiento de estas aplicaciones informáticas se imputan directamente como gastos del ejercicio en que se producen.

b. Inmovilizaciones materiales

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran inicialmente por su precio de adquisición o su coste de producción, y posteriormente se valoran a su valor de coste, neto de su correspondiente amortización acumulada y de las eventuales pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad, o alargamiento de su vida útil, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos de mantenimiento, conservación y reparación que no mejoran la utilización ni prolongan la vida útil de los activos, se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren, siguiendo el principio del devengo.

La amortización del inmovilizado material se calcula linealmente en función de los siguientes años de vida útil estimada:

Instalaciones técnicas y maquinaria	12
Otras instalaciones, mobiliario y utillaje	10
Equipos para proceso de información	4

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio de estimación.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2011 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 48.611 y 47.019 euros, respectivamente.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

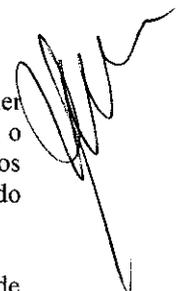
Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d. Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculado éste en base a lo explicado en la citada Nota 4.d.

c. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.a anterior, relativa al inmovilizado material.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada (50 años).

Los inmuebles aportados a la Sociedad en el momento de su constitución, que procedían de la sociedad civil, están valorados a su coste neto en el momento de la aportación, amortizándose, a partir de ese momento, en los años de vida útil restantes, considerando una vida útil total de 50 años.



El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2011 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ascendió a 381.518 euros y 463.155 euros, respectivamente.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

d. Deterioro de valor del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

La Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material e intangible, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, que se determina estimando el valor actual de los flujos de caja futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, considerando su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

En los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible y material ni de las inversiones inmobiliarias.

e. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

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 según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe en los epígrafes “Deudas a largo plazo – Acreedores por arrendamiento financiero” y “Deudas a corto plazo – Acreedores por arrendamiento financiero” del balance en función de su vencimiento. Dicho importe es 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 incluyen 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 incurrir.

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.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado, que se imputara a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

f. Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio propio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de préstamos y partidas a cobrar, activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, y débitos y cuentas a pagar. La clasificación en las categorías anteriores se efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.

Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar –

Corresponden a activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Estos activos se registran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Posteriormente, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En tal caso, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de la pérdida disminuye como consecuencia de un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento –

Son valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

Los criterios valorativos aplicables a estos activos financieros son iguales a los aplicables a los préstamos y partidas a cobrar.

No obstante y de cara al análisis del deterioro de valor de estos activos, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pueda recuperar la Sociedad.

Activos financieros mantenidos para negociar –

Son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.



Estos activos financieros se registran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de la transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Posteriormente, los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los cambios que se produzcan en dicho valor razonable.

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 al activo como inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo o asociadas.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

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.

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 retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar –

Son pasivos financieros 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 por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles. Posteriormente, estos activos se valoran por su coste amortizado.

Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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.

g. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito, así como también otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, siempre que sean fácilmente convertibles en efectivo, para las que no existe un riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la Sociedad.

A estos efectos, se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

h. Existencias

La Sociedad valora sus existencias a precio de adquisición. Los anticipos a proveedores figuran valorados por su coste.

Al cierre del ejercicio se realiza una evaluación del valor neto realizable, efectuándose las oportunas correcciones valorativas y reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando las mismas se encuentren sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición.

i. Impuesto 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, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

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, en su caso, 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, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida, o de una combinación de negocios, en cuyo caso se reconocen 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 forma parte de la combinación de negocios.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base imponible del impuesto ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base imponible del impuesto ni al resultado contable.

El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

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.

j. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación y 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.

k. Provisiones y contingencias

En la formulación de las cuentas anuales abreviadas se diferencia entre:

Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, 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. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no ha sido necesario constituir provisión alguna.

Contingencias: 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 contingencias no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre las mismas en las notas de la memoria, en la medida en que no sean consideradas como remotas.

l. Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada.

No existe plan alguno de reducción de personal que haga necesario la dotación de una provisión por este concepto.

m. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

En el balance, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación.

Los otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.



5. Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

Inmovilizado intangible: se compone íntegramente de “Aplicaciones Informáticas”. El movimiento durante el ejercicio 2012 ha sido el siguiente:

	31.12.11	Altas	31.12.12
Coste	--	390	390
Amortización acumulada	--	(24)	(24)
TOTAL, NETO	--	366	366

Inmovilizado material: el movimiento habido durante 2012 y 2011 en las diferentes partidas de coste y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Inmovilizado Material	31.12.10	Altas	31.12.11	Altas	31.12.12
Coste					
Maquinaria	36.469	--	36.469	--	36.469
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	290.241	--	290.241	--	290.241
Equipo informático	765	10.075	10.840	1.876	12.716
TOTAL	327.475	10.075	337.550	1.876	339.426
Amortización Acumulada					
Maquinaria	(2.206)	(4.862)	(7.068)	(4.377)	(11.445)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(3.461)	(41.441)	(44.902)	(41.363)	(86.265)
Equipo informático	(303)	(716)	(1.019)	(2.759)	(3.778)
TOTAL	(5.970)	(47.019)	(52.989)	(48.499)	(101.488)
TOTAL, NETO	321.505	(36.944)	284.561	(46.623)	237.938

Inversiones inmobiliarias: el movimiento habido durante 2012 y 2011 en las diferentes partidas de coste y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	31.12.10	Altas	Retiros	31.12.11	Altas	31.12.12
Coste	47.180.175	--	(12.421.799)	34.758.376	--	34.758.376
Menos – Am.acumulada	(5.721.314)	(463.155)	1.546.938	(4.637.531)	(381.518)	(5.019.049)
TOTAL	41.458.861	(463.155)	(10.874.861)	30.120.845	(381.518)	29.739.327

Estas inversiones se corresponden, principalmente, con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, en Madrid, Andalucía (Estepona) y Cataluña (Sabadell). Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (Ver Nota 8).

Con fecha 8 de junio de 2011, la Sociedad vendió el inmueble situado en la calle Eduardo Dato nº 9, de Madrid, por un precio de 8.500.000 euros. Su valor neto contable a la fecha de venta ascendía a 10.874.861 euros. El resultado de esta operación, que supuso una pérdida de 2.374.863 euros, figura registrado en el epígrafe “Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

6. Activos financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Categorías	2012		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Préstamos y partidas a cobrar-			
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	--	517	517
Fianzas entregadas	346.332	41.245	387.577
Efectivo y otros activos líquidos	--	9.900	9.900
Activos mantenidos para negociar-			
Instrumentos de patrimonio	394	--	394
Total	346.726	51.662	398.388

Categorías	2011		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Préstamos y partidas a cobrar-			
Cientes por ventas y prestación de servicios	--	--	--
Fianzas entregadas	387.577	30.226	417.803
Efectivo y otros activos líquidos	--	908.981	908.981
Créditos a empresas	--	628	628
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento-			
Imposiciones a corto plazo	--	100.000	100.000
Activos mantenidos para negociar-			
Instrumentos de patrimonio	3.773	--	3.773
Total	391.350	1.039.835	1.431.185

Las imposiciones a corto plazo a 31 de diciembre de 2011 corresponden a una imposición a plazo fijo realizada en una entidad bancaria por importe de 100.000 euros con un vencimiento superior a tres meses y que devenga un interés de mercado.

El detalle del epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del activo de los balances abreviados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 adjuntos es el siguiente:

Descripción	31.12.12	31.12.11
Cientes por ventas y prestación de servicios	517	--
Cientes de dudoso cobro	--	511.148
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	--	(511.148)
TOTAL	517	--

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de estos activos financieros correspondientes a los ejercicios 2012 y 2011 es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre de 2011	(511.148)	Saldo al 31 de diciembre de 2010	(511.148)
Dotaciones	--	Dotaciones	--
Aplicaciones	511.148	Aplicaciones	--
Saldo al 31 de diciembre de 2012	--	Saldo al 31 de diciembre de 2011	(511.148)

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los activos financieros constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

7. Pasivos Financieros

Su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Débitos y partidas a pagar- 2012	Corto plazo	Largo plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar-			
Acreeedores Varios	8	--	8
Deudas a corto y largo plazo-			
Deudas con entidades de crédito (Nota 8)	1.928.833	15.406.532	17.335.365
Otros pasivos financieros	45.828	365.475	411.303
TOTAL	1.974.669	15.772.007	17.746.676

Débitos y partidas a pagar- 2011	Corto plazo	Largo plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar-			
Acreeedores Varios	7.265	--	7.265
Deudas a corto y largo plazo-			
Deudas con entidades de crédito (Nota 8)	2.131.624	19.566.252	21.697.876
Otros pasivos financieros	--	411.303	411.303
TOTAL	2.138.889	19.977.555	22.116.444

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los pasivos financieros constituye una aproximación aceptable de su valor razonable. Dichos pasivos financieros no han tenido impacto significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

8. Deudas con Entidades de Crédito

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, estos epígrafes presentan la siguiente composición:

31.12.12										
Entidad y descripción	Vt°	Tipo de interés	Capital concedido/ Límite	Corto Plazo	Largo Plazo					Total
					2014	2015	2016	2017	Resto	
Préstamo hipotecario										
Banif	14/05/2020	0,989%	13.600.000	967.745	977.359	987.069	996.876	1.006.780	2.474.538	6.442.622
Sabadell	31/08/2025	1,688%	2.500.000	151.335	157.614	160.295	163.022	165.795	1.372.067	2.018.793
Sabadell	30/11/2025	1,488%	4.870.000	296.361	308.102	312.718	317.403	322.159	2.733.987	3.994.369
Póliza de Crédito										
Bankinter	20/04/2020	1,57%	4.104.000	513.000	513.000	513.000	513.000	513.000	898.748	2.950.748
Visas				392	--	--	--	--	--	--
TOTAL				1.928.833	1.956.075	1.973.082	1.990.301	2.007.734	7.479.340	15.406.532

31.12.11										
Entidad y descripción	Vt°	Tipo de interés	Capital concedido/ Límite	Corto Plazo	Largo Plazo					Total
					2013	2014	2015	2016	Resto	
Préstamo hipotecario										
Banif	14/05/2020	1,983%	13.600.000	899.837	922.206	945.131	968.626	992.705	3.581.699	7.410.367
Sabadell	31/08/2025	2,977%	2.500.000	139.457	143.666	148.002	152.468	157.070	1.575.948	2.177.154
Sabadell	30/11/2025	2,777%	4.870.000	273.316	281.004	288.907	297.033	305.388	3.132.395	4.304.727
Póliza de Crédito										
Bankinter	20/04/2020	1,57%	9.000.000	818.182	818.182	818.182	818.182	818.182	2.401.276	5.674.004
Visas				832	--	--	--	--	--	--
TOTAL				2.131.624	2.165.058	2.200.222	2.236.309	2.273.345	8.720.738	19.556.252

Los préstamos hipotecarios formalizados están garantizados como sigue:

- Préstamo Banif: hipoteca sobre el inmueble (centro hospitalario) de Estepona (Málaga).
- Préstamo Sabadell (2.500.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Francisco Silvela, Diego de León, Raimundo Fernández Villaverde y Guzmán el Bueno, así como el de la calle Roma en Torrejón de Ardoz.
- Préstamo Sabadell (4.870.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Diego de León y Potosí, y el de Vía Augusta en Barcelona.

9. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales se detalla a continuación la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores durante los ejercicios 2012 y 2011:

Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance				
	2012		2011	
	Euros	% (*)	euros	% (*)
Dentro del plazo máximo legal (**)	136.704	100%	1.067.112	100%
Resto	--	--	--	--
Total pagos del ejercicio	136.704	100%	1.067.112	100%
Plazo medio ponderado excedido (días) de pagos	--		--	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	--		--	

* Porcentaje sobre el total.

** El plazo máximo legal de pago será, en cada caso, el que corresponda en función de la naturaleza del bien o servicio recibido por la empresa de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 15/2010, de 5 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

10. Fondos propios

Capital suscrito-

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital social está constituido por 876.266 participaciones sociales, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente asumidas y desembolsadas. Todas ellas son de la misma serie y clase y confieren a sus titulares los mismos derechos.

Reserva Legal-

De acuerdo con el artículo 274 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva 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.

Prima de emisión-

Con fecha 9 de febrero de 2011, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Sociedad acordó la devolución de la prima de emisión, por importe total de 654.090,58 euros.

11. Situación fiscal

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los saldos con las Administraciones Públicas eran los siguientes:

31.12.12			
Concepto	Activo corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente
Hacienda Pública, deudor por devolución de impuestos	178.776	--	--
Hacienda Pública, acreedor por IVA	--	--	140.903
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	--	126.796	--
Hacienda Pública acreedor por impuesto de sociedades	--	--	269.614
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	--	--	1.061
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	--	--	549
TOTAL	178.776	126.796	412.127

31.12.11				
Concepto	Activo no corriente	Activo corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente
Crédito por pérdidas a compensar del ejercicio	72.629	--	--	--
Hacienda Pública, deudor por devolución de impuestos	--	178.776	--	--
Hacienda Pública, deudor por IVA	--	1.192.389	--	--
Hacienda Pública, acreedor por IVA	--	--	--	107.169
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	--	--	95.446	--
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	--	--	--	2.947
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	--	--	--	535
TOTAL	72.629	1.371.165	95.4465	110.651

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2012 y 2011 con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios de dicho ejercicio es:

Cuenta de pérdidas y ganancias	2011	2011
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.292.321	(1.404.407)
Impuesto sobre sociedades	418.402	(396.238)
Diferencias permanentes positivas	731	78
Aumentos por diferencias temporarias	--	1.724.081
Disminuciones por diferencias temporarias	(125.402)	(214.036)
Compensación Bases imponibles negativas	(268.362)	--
Base imponible (Resultado fiscal)	1.317.690	(290.522)

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos" al 31 de diciembre de 2012 y 2011 respectivamente, son los siguientes:

	2012	2011
Base imponible (Resultado fiscal)	1.317.690	(290.522)
Cuota al 20% (Primeros 300.000 euros)	60.000	--
Cuota al 25% (Resto)	254.423	--
Total cuota	314.423	--
Deducciones	--	--
Cuota íntegra	314.423	--
Retenciones y pagos a cuenta	(44.809)	(178.776)
Impuesto sobre Sociedades a (cobrar) pagar	269.614	(178.776)

El detalle de los **activos por impuesto diferido** registrados, expresado en euros, es el siguiente:

Ejercicio en que se generó	Concepto	Importe	Compensación
2011	Pérdidas del ejercicio	72.629	2012

El importe registrado en el epígrafe "Impuesto diferido" corresponde a la activación de la base imponible negativa generada en el ejercicio 2011, que ha sido compensada con los beneficios del ejercicio 2012.

El detalle de las **bases imponibles negativas pendientes de compensar** por parte de la Sociedad al 31 de diciembre de 2011 era el siguiente:

Ejercicio 2011		
Ejercicio de origen	Importe	Año de compensación
2011	268.362	2012

12. Ingresos y Gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Cargas sociales-

	2012	2011
Sueldos, salarios y asimilados	17.738	17.370
Otras cargas sociales	5.469	5.363
TOTAL	23.207	22.733

Otros gastos de explotación-

	2012	2011
Servicios exteriores	208.110	395.096
Tributos	44.385	940.321
TOTAL	252.495	1.335.417

Otros Resultados- Este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 recoge, fundamentalmente, 50.000 euros correspondientes a la prima de opción de compra registrada en base a la resolución, por parte de un tercero, de un contrato de opción de compra formalizado en 2011.

13. Operaciones con partes vinculadas

Participaciones y cargos de los Administradores en otras sociedades.- De acuerdo con lo previsto en los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad manifiestan la inexistencia de situaciones de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad. Por otra parte, a continuación se mencionan las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, en cuyo capital participan directamente o indirectamente los Administradores o las personas vinculadas a ellos, así como los cargos o funciones que en ellas ejercen o han ejercido durante el ejercicio. Se incluyen también los Administradores que lo han sido durante el año 2012:

Administrador	Sociedad	% de Participación	Cargo o función
Basilio Rueda Martín	Balisce, S.L.	50%	Administrador Único
José Enrique García Ramos	Ampleforth Inversiones, S.L.	50%	Administrador
Esteban Costa Pérez	Famcossan Servicios Inmobiliarios, S.L.	50%	Administrador

Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad manifiestan que no realizan, por cuenta propia o ajena, el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social.

Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección.-

Durante los ejercicios 2012 y 2011, los Administradores de la Sociedad no han devengado importe alguno como contrapartida de los trabajos directivos que prestan, ni ha existido personal de alta dirección. No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del órgano de administración.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han producido aportaciones o dotaciones a planes de pensiones.

14. Otra información

Plantilla- El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2012 y 2011 ha sido de una persona, que se encuadra en la categoría de administrativo.

La distribución del personal al término de los ejercicios 2012 y 2011, es de una persona (mujer), que se encuadra en la categoría de administrativo.

Remuneración a los auditores- Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2012 y 2011 han ascendido a 6.400 euros y 6.200 euros, respectivamente.

Durante dichos ejercicios la Sociedad no ha efectuado ninguna otra transacción con su sociedad auditora de cuentas ni con entidades del mismo grupo de sociedades al que pertenece su sociedad auditora de cuentas ni con cualquier otra sociedad con la que esté vinculada por propiedad común, gestión o control.

15. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

En general, ni las actividades de la Sociedad provocan impactos negativos de carácter medioambiental ni ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.