

REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA

Expedida el día: 08/01/2019 a las 16:33 horas.

DEPÓSITOS DE CUENTAS

DATOS GENERALES

Denominación:	VENUSAUR SL
Inicio de Operaciones:	13/02/2006
Domicilio Social:	AV DIAGONAL Num.532 BARCELONA
Duración:	INDEFINIDA
N.I.F.:	B64109374
Datos Registrales:	Hoja B-320665 Tomo 46008 Folio 44

Objeto Social: **Artículo 2º.- Objeto social La Sociedad tiene como objeto social principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Adicionalmente, junto a la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.**

C.N.A.E.: **6820-Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia**

Estructura del órgano: **Administrador Unico**

Unipersonalidad: **La sociedad de esta hoja es unipersonal, siendo su socio único INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI SA, con N.I.F: A28027399**

Último depósito contable: **2017**

ASIENTOS DE PRESENTACION VIGENTES

No existen asientos de presentación vigentes

SITUACIONES ESPECIALES

Existen situaciones especiales

**SOLICITUD DE PRESENTACIÓN
EN EL REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA**

PR

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD QUE PRESENTA LAS CUENTAS A DEPÓSITO

Denominación de la Entidad: VENUSAUR, S.L. NIF: B64109374

Datos Registrales:

Tomó: 38.293 Folio: 206 N° Hoja Registral: B320665 Fecha de cierre ejercicio social: 30 . 11 . 2015
(dd.mm.aaaa)

IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTABLES CUYO DEPÓSITO SE SOLICITA

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO: 2015

Balance	Pérdidas y Ganancias	Memoria	Estado cambios Patrimonio Neto	Estado de Flujos de Efectivo
Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>
Abreviado <input checked="" type="checkbox"/>	Abreviado <input checked="" type="checkbox"/>	Abreviado <input checked="" type="checkbox"/>	Abreviado <input checked="" type="checkbox"/>	
PYME <input type="checkbox"/>	PYME <input type="checkbox"/>	PYME <input type="checkbox"/>	PYME <input type="checkbox"/>	
Hoja identificativa de la sociedad <input checked="" type="checkbox"/>	Declaración Medioambiental <input checked="" type="checkbox"/>	Informe de Gestión <input type="checkbox"/>	Informe de Auditoría <input type="checkbox"/>	Modelo de Autocartera <input checked="" type="checkbox"/>
Anuncios de convocatoria <input type="checkbox"/>	Certificado SICAV <input type="checkbox"/>	Certificación Acuerdo <input checked="" type="checkbox"/>	Otros Documentos <input type="checkbox"/> N° <input style="width: 50px;" type="text"/>	

IDENTIFICACIÓN DEL PRESENTANTE QUE HACE LA SOLICITUD

Nombre y Apellidos: JOSE FELIPE SANTIAGO BURGOS DNI: 37320925K

Domicilio: RD SANT PERE 17 2 Código postal: 8.010

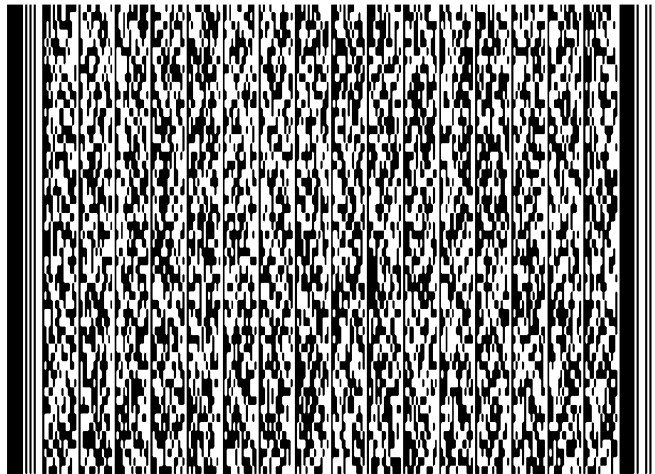
Ciudad: BARCELONA Provincia: BARCELONA

Teléfono: 932.702.405 Fax: 932.702.408 Correo electrónico: daniel.gil@gesdocument.com

El solicitante consiente que la notificación del depósito de las cuentas o la calificación negativa, en su caso, se le hagan electrónicamente a la dirección de correo señalada conforme a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 11/2007, de 22 de Junio.

Firma del presentante:

Código 2D



A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que: 1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer la solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con al legislación registral (arts. 2, 4, 9 y 12 del Título Preliminar del R.R.M. e Instrucciones del 29 de Octubre de 1996 y 17 de Febrero de 1998). 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

D. Carles Enseñat Reig, en su calidad de administrador único de la sociedad VENUSAUR, S.L., Sociedad Unipersonal (en adelante, la "Sociedad"),

CERTIFICA

Que en el acta de consignación de decisiones formalizada y firmada en Barcelona, en el domicilio social, el día 30 de mayo de 2016, por el socio único de la Sociedad, REIG CAPITAL GROUP B.V., por medio de sus representantes legales, fueron consignadas las siguientes decisiones adoptadas en ejercicio de las competencias atribuidas a la Junta General Ordinaria de Socios de la Sociedad, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

"Primera.- Aprobación, en su caso, de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio social cerrado a 30 de noviembre de 2015.

Aprobar las cuentas anuales de la Sociedad, comprensivas del balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria, relativas al ejercicio cerrado el pasado 31 de diciembre de 2015.

Segunda.- Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio social cerrado a 30 de noviembre de 2015.

Destinar el resultado positivo del ejercicio, que arroja unos beneficios de 29.506.812,52 euros, a compensar a la cuenta de "Resultados Negativos de ejercicios anteriores".

El acta se extendió en cumplimiento de lo previsto en el artículo 15 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

ASIMISMO CERTIFICO:

- Que las cuentas anuales aprobadas, elaboradas y propuestas por el administrador único de la Sociedad, conteniendo los siguientes documentos: Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, se presentan mediante envío telemático (modalidad envío completo), habiéndose generado el certificado de la huella digital que se adjunta a las mismas.
- Que la sociedad ha formulado y elaborado las cuentas conforme al Plan General de Contabilidad (RD 1515/2007 de 16 de noviembre) en forma abreviada, por incurrir la Sociedad en los supuestos de los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital.

Y para que conste, libro la presente certificación, en Barcelona a 30 de mayo de 2016.


D. Carles Enseñat Reig
En calidad de Administrador Único

CERTIFICACIÓN DE LA HUELLA DIGITAL

H

SOCIEDAD: VENUSAUR, S.L. NIF: B64109374

DOMICILIO SOCIAL: PS GRACIA 79

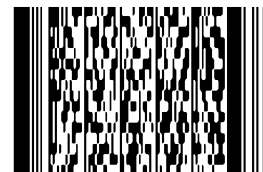
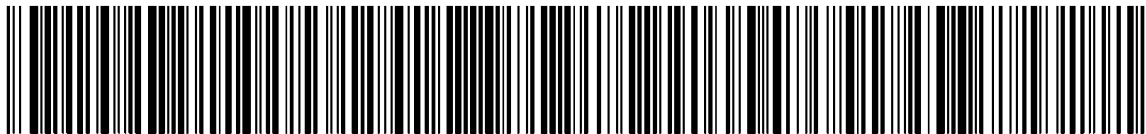
MUNICIPIO: BARCELONA PROVINCIA: BARCELONA EJERCICIO: 2015

NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE EXPIDEN LA CERTIFICACIÓN

CARLES ENSEÑAT REIG

LAS PERSONAS ARRIBA INDICADAS CERTIFICAN QUE EL DEPÓSITO DIGITAL GENERA LA HUELLA DIGITAL SIGUIENTE:

3ZwJmSK1wT4nK5q1Q7zDK7alOYSXiopIfrK+Jozf+6c=



DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

IDA

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA				SA:	<input type="text" value="01011"/>	SL:	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
NIF:	<input type="text" value="01010"/>	<input type="text" value="B64109374"/>	Forma jurídica:	Otras:	<input type="text" value="01013"/>			
Denominación social:	<input type="text" value="01020"/>	<input type="text" value="VENUSAUR, S.L."/>						
Domicilio social:	<input type="text" value="01022"/>	<input type="text" value="PS GRACIA 79"/>						
Municipio:	<input type="text" value="01023"/>	<input type="text" value="BARCELONA"/>	Provincia:	<input type="text" value="01025"/>	<input type="text" value="BARCELONA"/>			
Código postal:	<input type="text" value="01024"/>	<input type="text" value="08008"/>	Teléfono:	<input type="text" value="01031"/>	<input type="text"/>			
Dirección de e-mail de contacto de la empresa	<input type="text" value="01037"/>	<input type="text"/>						
Perteneencia a un grupo de sociedades:				DENOMINACIÓN SOCIAL		NIF		
Sociedad dominante directa:	<input type="text" value="01041"/>	<input type="text" value="REIG CAPITAL GROUP BV"/>	<input type="text" value="01040"/>	<input type="text" value="N0033305D"/>				
Sociedad dominante última del grupo:	<input type="text" value="01061"/>	<input type="text" value="REIG CAPITAL GROUP SARL"/>	<input type="text" value="01060"/>	<input type="text" value="2006245378"/>				
ACTIVIDAD								
Actividad principal:	<input type="text" value="02009"/>	<input type="text" value="ALQUILER DE BIENES INMOBILIARIOS"/>					(1)	
Código CNAE:	<input type="text" value="02001"/>	<input type="text" value="6820"/>						(1)
PERSONAL ASALARIADO								
a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:								
		EJERCICIO 2015 (2)		EJERCICIO 2014 (3)				
FIJO (4):	<input type="text" value="04001"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>					
NO FIJO (5):	<input type="text" value="04002"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>					
Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):								
	<input type="text" value="04010"/>	<input type="text"/>						
b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:								
		EJERCICIO 2015 (2)		EJERCICIO 2014 (3)				
	HOMBRES		MUJERES		HOMBRES		MUJERES	
FIJO:	<input type="text" value="04120"/>	<input type="text" value="04121"/>						
NO FIJO:	<input type="text" value="04122"/>	<input type="text" value="04123"/>						
PRESENTACIÓN DE CUENTAS								
		EJERCICIO 2015 (2)			EJERCICIO 2014 (3)			
		AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01102"/>	<input type="text" value="2.015"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2.014"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01101"/>	<input type="text" value="2.015"/>	<input type="text" value="11"/>	<input type="text" value="30"/>	<input type="text" value="2.014"/>	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="31"/>	
Número de páginas presentadas al depósito:	<input type="text" value="01901"/>	<input type="text" value="32"/>						
En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:								
<input type="text" value="01903"/>	<input type="text"/>							
UNIDADES				Euros:	<input type="text" value="09001"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:				Miles de euros:	<input type="text" value="09002"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				Millones de euros:	<input type="text" value="09003"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<p>(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).</p> <p>(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.</p> <p>(3) Ejercicio anterior.</p> <p>(4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:</p> <p>a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.</p> <p>b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.</p> <p>c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.</p> <p>(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):</p> <p style="text-align: center;">n.º de personas contratadas x $\frac{\text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$</p>								

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF:	B64109374		UNIDAD (1)	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	VENUSAUR, S.L.	Espacio destinado para las firmas de los administradores	Euros:	09001 <input checked="" type="checkbox"/>
			Miles:	09002 <input type="checkbox"/>
			Millones:	09003 <input type="checkbox"/>

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (2)	EJERCICIO 2014 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	120.770.820,04	93.770.820,00
I. Inmovilizado intangible	11100		
II. Inmovilizado material	11200		
III. Inversiones inmobiliarias	11300	120.000.000,00	93.000.000,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo ...	11400		
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	770.820,04	770.820,00
VI. Activos por impuesto diferido	11600		
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700		
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	244.763,96	388.942,00
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		
II. Existencias	12200		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	2.962,05	5.609,00
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		5.609,00
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		5.609,00
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		
3. Otros deudores	12390	2.962,05	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo ...	12400		
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500		
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	241.801,91	383.333,00
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000	121.015.584,00	94.159.762,00

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

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

(3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF:	B64109374			
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
VENUSAUR, S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000	8	-3.868.414,88	-33.375.227,00
A-1) Fondos propios	21000		-3.868.414,88	-33.375.227,00
I. Capital	21100		45.000.000,00	45.000.000,00
1. Capital escriturado	21110		45.000.000,00	45.000.000,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200		4.103.200,00	4.103.200,00
III. Reservas	21300		-1.973,00	-1.973,00
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		-82.476.454,40	-103.793.623,00
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700	3	29.506.812,52	21.317.169,00
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		121.138.379,43	126.751.073,00
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200	9	103.565.367,07	109.265.367,00
1. Deudas con entidades de crédito	31220		102.798.701,04	108.498.701,00
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290		766.666,03	766.666,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300	12.1	17.573.012,36	17.485.706,00
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.</p>				

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: B64109374		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: VENUSAUR, S.L.				
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		3.745.619,45	783.916,00
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
III. Deudas a corto plazo	32300	9	3.086.490,04	106.300,00
1. Deudas con entidades de crédito	32320		3.086.490,04	106.300,00
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390			
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	9	659.129,41	677.616,00
1. Proveedores	32580		489.003,42	420.697,00
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582		489.003,42	420.697,00
2. Otros acreedores	32590		170.125,99	256.919,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		121.015.584,00	94.159.762,00
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.</p>				

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF:	B64109374			
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
VENUSAUR, S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	11.1	4.407.189,36	4.748.641,00
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500			
6. Gastos de personal	40600			
7. Otros gastos de explotación	40700		-727.740,67	-811.410,00
8. Amortización del inmovilizado	40800	5	-4.543.157,08	-3.386.302,00
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100	5	31.543.157,08	22.886.302,00
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			
13. Otros resultados	41300		499,95	1.265,00
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		30.679.948,64	23.438.496,00
14. Ingresos financieros	41400			254,00
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490			254,00
15. Gastos financieros	41500	11.2	-1.173.136,12	-2.121.581,00
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		-1.173.136,12	-2.121.327,00
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		29.506.812,52	21.317.169,00
20. Impuestos sobre beneficios	41900			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500	3	29.506.812,52	21.317.169,00
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.</p>				

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

PNA1

NIF:	B64109374	Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: VENUSAUR, S.L.				
		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100	3	29.506.812,52	21.317.169,00
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	59300			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		29.506.812,52	21.317.169,00
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.				

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.1

NIF: B64109374		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: VENUSAUR, S.L.				
		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	03
		01	02	03
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511	45.000.000,00		4.103.200,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	45.000.000,00		4.103.200,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	45.000.000,00		4.103.200,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	45.000.000,00		4.103.200,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	45.000.000,00		4.103.200,00

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.2

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.2

NIF: B64109374		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: VENUSAUR, S.L.				
		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511	-1.973,00		-114.255.624,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	-1.973,00		-114.255.624,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			10.462.001,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			10.462.001,00
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	-1.973,00		-103.793.623,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	-1.973,00		-103.793.623,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			21.317.168,60
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			21.317.168,60
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	-1.973,00		-82.476.454,40

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.3

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.3

NIF: B64109374		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: VENUSAUR, S.L.				
		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511		10.462.001,00	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514		10.462.001,00	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		21.317.169,01	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-10.462.001,00	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-10.462.001,00	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511		21.317.169,01	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514		21.317.169,01	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		29.506.812,52	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-21.317.169,01	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-21.317.169,01	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525		29.506.812,52	

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.4

NIF: B64109374		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: VENUSAUR, S.L.				
		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525			

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.3

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.5

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.5

NIF: B64109374		Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
VENUSAUR, S.L.		
		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511	-54.692.396,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	-54.692.396,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	21.317.169,01
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	-33.375.226,99
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	-33.375.226,99
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	29.506.812,52
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-0,41
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	-0,41
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	-3.868.414,88

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Venusaur, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante, la Sociedad) fue constituida el 13 de Febrero de 2006. El domicilio social y fiscal se encontraba establecido en Avenida Diagonal Nº 477, 8ª planta, Barcelona.

Con fecha 22 de marzo de 2013 la Sociedad ha trasladado su domicilio social y fiscal al Paseo de Gracia Nº79, Principal 1º, Barcelona.

La actividad principal de la Sociedad consiste en:

- a) la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen o propiedad horizontal.
- b) la compra, suscripción, tenencia, permuta y venta de valores mobiliarios nacionales y extranjeros por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades expresamente reservadas por la Ley a las instituciones de inversión colectiva, así como lo expresamente reservado por la Ley del Mercado de Valores a las agencias y/o sociedades con objeto idéntico o análogo.

La Sociedad está integrada en el grupo de empresas que encabeza Reig Capital Group, Sàrl con domicilio social en Luxemburgo (Luxemburgo), a través de su sociedad dominante directa Reig Capital Group NV, domiciliada en Amsterdam (Holanda).

En el acta de consignación de decisiones formalizada y firmada el día 27 de noviembre de 2015, por el socio único de la Sociedad (Reig Capital Group NV), por medio de sus representantes legales, se aprobó la modificación de la fecha de cierre del ejercicio social y consiguiente modificación estatutaria. De ello resulta que el presente ejercicio social se inicia el 1 de enero de 2015 y finaliza el 30 de noviembre de 2015.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Estas cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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



VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2.2. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, además de las cifras del ejercicio 2014, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria abreviada también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Al comparar las cifras del ejercicio 2015 con las del ejercicio 2014 hay que tener en cuenta los impactos del cambio de la fecha de cierre del ejercicio social según se describe en la Nota 1.

2.3. Principio de empresa en funcionamiento

Al 30 de noviembre de 2015 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 501 miles de euros (395 miles de euros al 31 de diciembre de 2014). Adicionalmente, como consecuencia de las pérdidas acumuladas el patrimonio neto ha quedado reducido a una cantidad negativa. No obstante, el Administrador Único estima que los flujos de efectivo que genera el negocio y las líneas de financiación disponibles permiten hacer frente a los pasivos corrientes. Adicionalmente, la Sociedad ha cumplido todos los compromisos acordados con la entidad financiera en 2009, tal y como se explica en la Nota 9.1.

De acuerdo con la Disposición final séptima del Real Decreto-ley 4/2014, si en la determinación del patrimonio neto se elimina el efecto de las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 y anteriores ejercicios derivadas de las inversiones inmobiliarias por 42 millones de euros (Nota 5), la Sociedad no se encontraría en ninguna de las causas de disolución ó reducción obligatoria del capital social de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital. Sin embargo, dado que a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas no se ha aprobado una prórroga a dicha Disposición para el ejercicio 2015 a la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales sí que se encuentra en causa de disolución.

No obstante, el Administrador Único de la Sociedad ha preparado las cuentas anuales abreviadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento, que presupone una duración ilimitada de las actividades de la Sociedad, al considerar que ésta genera flujos operativos positivos suficientes, tal como se contempla en el plan de negocio y que se sustentan en el contrato de arrendamiento con el inquilino actual de las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 5, para hacer frente a los pasivos corrientes. En ese sentido, la Sociedad ha recibido adicionalmente la manifestación expresa por parte de los accionistas de la Sociedad Dominante de que prestarán el apoyo financiero necesario para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad, reestablecer su situación patrimonial y asegurar la continuidad de sus operaciones.

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

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, el Administrador Único ha realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva. Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable el Administrador Único de la Sociedad estima los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Los flujos de efectivo futuros dependen de que se cumplan los presupuestos de los próximos cinco ejercicios, mientras que las tasas de descuento dependen del tipo de interés y de la prima de riesgo asociada a cada unidad generadora de efectivo. En la Nota 5 se analizan las hipótesis utilizadas para calcular el valor en uso de las unidades generadoras de efectivo.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2015, formulada por el Administrador Único y que se espera sea aprobada por el Socio Único, es la siguiente:

(Euros)	2015
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficios)	29.506.813
	29.506.813
Aplicación	
A compensar pérdidas de ejercicios anteriores	29.506.813
	29.506.813

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los socios. Dadas las pérdidas acumuladas que la Sociedad presenta al 30 de noviembre de 2015, no ha dotado reserva legal alguna.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1. Inversiones inmobiliarias

Los terrenos y construcciones que se encuentran arrendados a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias, las cuales se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

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

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento de las inversiones inmobiliarias que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015

renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

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

4.2. Deterioro del valor de los activos no financieros

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

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

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

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

4.3. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.4. Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

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

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015

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

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

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

Cancelación

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

4.5. Deterioro del valor de los activos financieros

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

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

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

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagos, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

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

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015

4.6. Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, 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, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, 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.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que tenga lugar.

4.7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015

4.8. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9. 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 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. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año.



VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015

4.10. Ingresos y gastos

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

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

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

4.11. Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que el Administrador Único de la Sociedad considera que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Saldo final
Ejercicio 2015			
Coste			
Inversiones Inmobiliarias	178.536.728	-	178.536.728
Amortización Acumulada			
Construcciones	(11.799.153)	(4.543.157)	(16.342.310)
Correcciones valorativas por deterioro			
Inversiones Inmobiliarias	(73.737.575)	31.543.157	(42.194.418)
Valor neto contable	93.000.000	27.000.000	120.000.000
Ejercicio 2014			
Coste			
Inversiones Inmobiliarias	178.536.728	-	178.536.728
Amortización Acumulada			
Construcciones	(8.412.851)	(3.386.302)	(11.799.153)
Correcciones valorativas por deterioro			
Inversiones Inmobiliarias	(96.623.877)	22.886.302	(73.737.575)
Valor neto contable	73.500.000	19.500.000	93.000.000

Las inversiones inmobiliarias se corresponden con edificios de oficinas situados entre las calles Almagro y Zurbarán, en Madrid.

No ha habido altas durante el ejercicio 2015. Tampoco hubo altas durante el ejercicio 2014.

En el ejercicio 2015, tras la valoración realizada por una entidad independiente, el valor de las fincas se ha tasado en 120.000 miles de euros. En el ejercicio 2014, tras la valoración realizada por una entidad independiente, el valor de las fincas se tasó en 93.000 miles de euros. El importe recuperable de la inversión inmobiliaria se determinó mediante el valor en uso, utilizando proyecciones de flujos de efectivo basadas en los presupuestos aprobados por la Dirección para los próximos diez años y asumiendo una rentabilidad bruta de salida (exit yield) del 4,25%.

Consecuentemente, la Sociedad ha registrado en el ejercicio 2015 una reversión del deterioro por importe de 31.543 miles de euros (22.886 miles de euros en el ejercicio 2014).

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 se encuentran hipotecadas como garantía del préstamo hipotecario mencionado en la Nota 9.1.

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015

5.1. Arrendamientos operativos

Las inversiones inmobiliarias descritas están arrendadas a través de arrendamientos operativos. El contrato de arrendamiento tiene una duración de 18 años a contar desde la fecha entrega del inmueble, efectiva el 1 de junio de 2012.

Los ingresos provenientes de dicho contrato han ascendido a 4.407.190 euros en 2015 (4.748.641 euros en el ejercicio 2014). Tal y como se menciona en la Nota 1, el ejercicio 2015 ha tenido 11 meses de actividad.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los activos financieros incluidos en esta categoría al cierre de ejercicio 2015 y 2014 es el siguiente:

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	2015	2014	2015	2014
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	770.820	770.820	770.820	770.820
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	2.962	5.609	2.962	5.609
	773.782	776.429	773.782	776.429

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	2015	2014	2015	2014
Activos financieros no corrientes				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas Créditos a empresas (Nota 12.1)	-	-	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	770.820	770.820	770.820	770.820
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar Otros créditos con las Administraciones Públicas	2.962	5.609	2.962	5.609
	773.782	776.429	773.782	776.429

En el epígrafe inversiones financieras a largo plazo, la Sociedad tiene registradas principalmente las fianzas depositadas en el Instituto de la Vivienda de Madrid por importe de 767 miles de euros tanto al 30 de noviembre de 2015 como al 31 de diciembre de 2014.

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es la siguiente:

(Euros)	2015	2014
Cuentas corrientes a la vista	241.802	383.333
	241.802	383.333

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

Tal y como se describe en la Nota 9.1, el préstamo hipotecario no posee un cuadro de amortización del capital, sino que la Sociedad amortizará el préstamo a medida que obtenga ingresos operativos. Como consecuencia de ello, al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, la Sociedad tenía cuentas corriente a la vista restringidas por importe de 242 y 383 miles de euros respectivamente.

8. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

8.1. Capital escriturado

Tanto al 30 de noviembre de 2015 como al 31 de diciembre de 2014, el capital suscrito está representado por 45.000.000 participaciones sociales totalmente desembolsadas, cuyo valor nominal es de 1 euro cada una.

La Sociedad Reig Capital Group NV, posee el 100% del capital social de la Sociedad.

8.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre disposición siempre y cuando la reserva legal alcance el mínimo exigido y el patrimonio neto contable, una vez efectuada la distribución, sea superior al capital social.

8.3. Reservas

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, las reservas están compuestas por reservas voluntarias que ascienden a 1.973 euros (en negativo). Estas reservas voluntarias corresponden a reservas especiales dotadas en concepto de ajustes por conversión al Nuevo Plan General Contable.

9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	105.798.701	108.498.701	18.339.678	18.252.372	124.138.379	126.751.073
	105.798.701	108.498.701	18.339.678	18.252.372	124.138.379	126.751.073
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	86.490	106.300	659.129	667.616	745.619	773.916
	86.490	106.300	659.129	667.616	745.619	773.916
	105.885.191	108.605.001	18.998.807	18.919.988	124.883.998	127.524.989

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)**Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015**

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	105.798.701	108.498.701	766.666	766.666	106.565.367	109.265.367
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 12.1)	-	-	17.573.012	17.485.706	17.573.012	17.485.706
	105.798.701	108.498.701	18.339.678	18.252.372	124.138.379	126.751.073
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	86.490	106.300	-	-	86.490	106.300
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	659.129	667.616	659.129	667.616
	86.490	106.300	659.129	667.616	745.619	773.916
	105.885.191	108.605.001	18.998.807	18.919.988	124.883.998	127.524.989

9.1. Deudas con entidades de crédito

El 2 de mayo de 2006, la Sociedad obtuvo un préstamo hipotecario con objeto de financiar la adquisición de las fincas a las que se refiere la Nota 5 por importe de 108 millones de euros. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre dichas fincas, cuyo valor neto contable al 30 de noviembre de 2015 es de 120 millones de euros (93 millones de euros al 31 de diciembre de 2014).

Con fecha 16 de diciembre de 2009, la entidad financiera concedió una ampliación al préstamo hipotecario de hasta 30 millones de euros.

El préstamo hipotecario no posee un cuadro de amortización del capital, sino que la Sociedad amortizará el préstamo a medida que obtenga ingresos operativos, siendo su vencimiento final el 15 de diciembre de 2017.

En la mencionada ampliación, se establecieron una serie de ratios financieros que la Sociedad debe cumplir en todo momento durante la vida del préstamo.

Entre los ratios descritos en el contrato se incluye la obligación del cumplimiento de un ratio entre el préstamo y el valor de las fincas igual o inferior al 150%. En caso de incumplimiento, la entidad financiera podrá instar la amortización parcial del préstamo en la cuantía suficiente.

Con fecha 5 de julio de 2012 se realizó una tasación del inmovilizado mediante la cual, en cumplimiento de las obligaciones descritas en el párrafo anterior, la Sociedad debía amortizar anticipadamente 26.108.701 euros. El 10 de octubre de 2012 la entidad financiera y la Sociedad establecieron una prórroga de la amortización anticipada estableciendo el vencimiento el 30 de junio de 2013.

Previo al vencimiento descrito en el párrafo anterior, y ante la necesidad de disponer de un plazo mayor para amortizar anticipadamente o cumplir con las obligaciones descritas anteriormente, Sociedad y entidad financiera iniciaron un proceso de renegociación.

Consecuentemente, y con fecha 1 de agosto de 2014, se acordó finalmente prorrogar dicho vencimiento hasta el 4 de octubre de 2014, haciéndose ese mismo día efectivo un primer pago a

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015

cuenta por importe de 3.610 miles de euros. Posteriormente, con fecha 30 de septiembre de 2014, la Sociedad procedió a la amortización de los restantes 6.390 miles de euros necesarios para subsanar entonces el incumplimiento relativo al ratio mencionado con anterioridad. A partir de esta fecha el vencimiento de la deuda se adecua al del préstamo asociado, siendo este el 15 de diciembre de 2017.

El préstamo hipotecario devenga un tipo de interés del Euribor a tres meses más 1,10 puntos básicos. El tipo de interés de la deuda con vencimiento 30 de junio de 2014, añadía 4 puntos básicos sobre los tipos de interés del préstamo hipotecario.

Los gastos financieros por deudas con terceros del ejercicio 2015 han ascendido a 1.085.830 euros (en el ejercicio 2014 ascendieron a 2.038.178 euros).

9.2. Otras deudas a largo plazo

En el epígrafe deudas a largo plazo, la Sociedad tiene registradas las fianzas recibidas por el arrendatario de las fincas por importe de 767. Las fianzas han sido depositadas en el Instituto de la vivienda de Madrid (Nota 6).

9.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es la siguiente:

(Euros)	2015	2014
Proveedores	9.804	9.982
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	479.199	410.715
Acreedores varios	-	4.636
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 10)	170.126	252.283
	659.129	667.616

La totalidad de los saldos a pagar son en euros.

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

(Euros)	2015	2014
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 9)		
IVA	170.117	249.920
IRPF	9	2.363
	170.126	252.283

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 del Administrador Único 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.

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015

10.1. Cálculo del impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	2015
Ejercicio 2015	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	29.506.813
Impuesto sobre Sociedades	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	29.506.813
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporales	(173.303)
Base imponible (resultado fiscal)	29.333.510
(Euros)	
Ejercicio 2014	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	21.317.169
Impuesto sobre Sociedades	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	21.317.169
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporales	1.015.891
Base imponible (resultado fiscal)	22.333.060

La Ley 27/2104, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ha modificado el tipo de gravamen general, que pasa, del 30% actual, al 28% en 2015 y al 25% en ejercicios posteriores. Como consecuencia de ello, la Sociedad ajustó en el ejercicio anterior los activos por impuesto diferido anteriores en función del tipo de gravamen vigente en la fecha estimada de reversión.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las diferencias temporarias se correspondían a la amortización fiscalmente no deducible en el ejercicio 2014-2013 según lo establecido en la ley 26/2012 del 27 de diciembre.

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos es la siguiente:

(Euros)	2015	2014
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	29.506.813	21.317.169
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 28% en 2015 y 30% en 2014)	8.261.908	6.395.151
Gastos no deducibles	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no registradas	(8.261.908)	(6.395.151)
Gasto / (Ingreso) impositivo efectivo	-	-



VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015

El gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

(Euros)	2015	2014
Base imponible fiscal	29.333.510	22.333.060
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 28% en 2015 y 30% en 2014)	8.213.383	6.699.918
Diferencias temporarias	48.525	(304.767)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no registradas	(8.261.908)	(6.395.151)
Gasto / (Ingreso) impositivo efectivo	-	-

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 las bases imponibles negativas pendientes de compensar, son las siguientes:

(Euros)	Ejercicio de generación	2015	2014
	2006	-	-
	2007	-	-
	2008	-	-
	2010	-	-
	2011	-	8.355.740
	2012	45.557.729	66.708.802
		45.557.729	75.064.542

En tal sentido, la Sociedad no ha capitalizado los créditos fiscales correspondientes a dichas bases imponibles negativas ni el impuesto diferido de activo, por estimar que por el momento no concurren las condiciones que posibilitarían dicha activación. Asimismo, tampoco ha registrado ningún otro activo fiscal por la misma razón.

Adicionalmente la Sociedad dispone al 30 de noviembre de 2015 de gastos financieros pendientes de deducir por importe de 2.506.023 euros (2.506.023 euros al 31 de diciembre de 2014).

En el ejercicio 2015, la Sociedad ha compensado bases imponibles de ejercicios anteriores por importe de 29.506.813 euros (23.272.838 euros al 31 de diciembre de 2014).

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1. Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad se corresponde con los ingresos devengados por los arrendamientos de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 5.1.

11.2. Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2015	2014
Intereses por deudas con empresas del grupo (Nota 12.1)	87.306	83.403
Intereses por préstamos y créditos con entidades de créditos (Nota 9.1)	1.085.830	2.038.178
	1.173.136	2.121.581

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2015, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Reig Capital Group NV	Sociedad dominante directa
Erginedom, S.L.	Empresa del grupo
Reig Capital Back Office, S.L.	Empresa del grupo

Las transacciones realizadas con partes vinculadas se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

12.1. Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

(Euros)	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo y partes vinculadas	Total
Ejercicio 2015			
Deudas a largo plazo (Nota 9)	(17.507.739)	(65.273)	(17.573.012)
Proveedores (Nota 9)	-	(479.199)	(479.199)
Ejercicio 2014			
Deudas a largo plazo (Nota 9)	(17.420.760)	(64.946)	(17.485.706)
Proveedores (Nota 9)	-	(410.715)	(410.715)

Deudas con empresa del grupo

El saldo de las deudas a largo plazo con la Sociedad dominante directa del grupo del ejercicio de 2015 ascienden por un valor de 17.508 miles de euros (17.421 miles de euros al 31 de diciembre de 2014) y corresponde a los préstamos concedidos a Venusaur, S.L. por la Sociedad Dominante, Reig Capital Group NV. Los préstamos se renuevan anualmente, y devengan un interés variable del Euribor a doce meses más un diferencial de mercado.

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo y partes vinculadas	Total
Ejercicio 2015			
Servicios exteriores	-	(25.000)	(25.000)
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros (Nota 11.2)	(86.979)	(327)	(87.306)
Ejercicio 2014			
Servicios exteriores	-	(25.000)	(25.000)
Ingresos financieros	-	254	254
Gastos financieros (Nota 11.2)	(83.035)	(438)	(83.473)

12.2. Administrador Único y alta dirección

El Administrador Único de la Sociedad, considerado la única persona de alta dirección, no ha devengado en el ejercicio 2015 y 2014 ningún tipo de remuneración.

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones o de pago de primas de seguros de vida respecto al Administrador Único, ni tiene obligaciones de indemnizaciones por cese u otras obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 no existían anticipos o créditos concedidos al Administrador Único, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el Administrador Único ha comunicado que no tiene situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

13. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

La Sociedad no posee al cierre de los ejercicios 2015 ni 2014 activos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente.

La Sociedad no ha incurrido en gastos durante los ejercicios 2015 y 2014 cuyo fin sea la protección y mejora del medioambiente.

La Sociedad no ha cubierto con provisiones, riesgos y gastos por actuaciones medioambientales.

La Sociedad estima que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

14. OTRA INFORMACIÓN

Los honorarios facturados por los auditores de cuentas en el ejercicio 2015 han sido de 11 miles euros (11 miles en el 2014).

La Sociedad no tiene plantilla ni al cierre del ejercicio 2015 y ni al cierre de ejercicio de 2014. La gestión es llevada a cabo por Reig Capital Back Office, S.L.

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015

15. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

	2015	2014
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	30	30

16. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son establecidas por el Administrador Único. En base a estas políticas, el Departamento Financiero de la Sociedad ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

16.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 30 de noviembre es la que se deriva de los saldos monetarios que se muestran en el activo del balance.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Estas deudas comerciales se reflejan en el balance de situación, netos de las correspondientes provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios pasados y de su valoración del entorno económico actual.

16.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

La práctica totalidad de operaciones realizadas por la Sociedad se realizan en euros y, en consecuencia, la Sociedad no está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio.

16.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias.

Con el fin de evitar desequilibrios, ante la necesidad de efectuar nuevas inversiones, éstas se planifican y financian considerando tanto el flujo de fondos previsto para dichas inversiones como la estructura financiera objetivo establecida por la Dirección.

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)

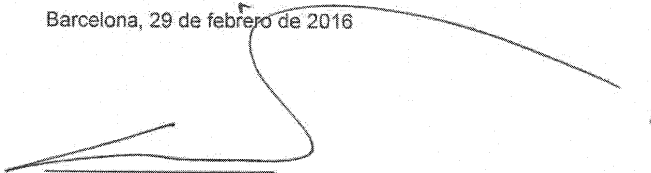
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2015

Al cierre de los ejercicios de 2015 y 2014, la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo tal y como se indica en la Nota 2.3; no obstante, el Administrador Único estima que los flujos de efectivo que genera el negocio y las líneas de financiación disponibles permiten hacer frente a los pasivos corrientes. Adicionalmente cabe mencionar que durante el ejercicio 2015, el Administrador Único ha realizado las acciones necesarias para subsanar el incumplimiento de los ratios financieros acordados, hecho que ha permitido mejorar sustancialmente el fondo de maniobra de la Sociedad al 30 de noviembre de 2015.

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 30 de noviembre de 2015 y hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Abreviadas, no se han producido hechos relevantes que requieran la ampliación o modificación de su contenido.

Barcelona, 29 de febrero de 2016



D. Carles Enseñat Reig
Administrador Único

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD VENUSAUR, S.L.		NIF B64109374
DOMICILIO SOCIAL PS GRACIA 79		
MUNICIPIO BARCELONA	PROVINCIA BARCELONA	EJERCICIO 2015

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).**



Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en un Apartado adicional de la Memoria de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).**



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

**MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN
SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS**

A1

SOCIEDAD VENUSAUR, S.L.						NIF B64109374	
DOMICILIO SOCIAL PS GRACIA 79							
MUNICIPIO BARCELONA				PROVINCIA BARCELONA		EJERCICIO 2015	
La sociedad no ha realizado durante el presente ejercicio operación alguna sobre acciones / participaciones propias <input checked="" type="checkbox"/> (Nota: En este caso es suficiente la presentación única de esta hoja A1)							
Saldo al cierre del ejercicio precedente: 0.00				Acciones/participaciones 0.00		% del capital social	
Saldo al cierre del ejercicio: 0.00				Acciones/participaciones 0.00		% del capital social	
Fecha	Concepto (1)	Fecha de acuerdo de junta general	N.º de acciones o participaciones	Nominal	Capital social Porcentaje	Precio o contraprestación	Saldo después de la operación

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

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

Con esta fecha ha quedado constituido el
Amb aquesta data ha quedat constituït el
depósito con el número
dipòsit amb el número **36124294**

Barcelona a 10 de Octubre de 2016
Barcelona, 10 de octubre de 2016

