

Soller, S.A.
(Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales Abreviadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by several horizontal lines, located in the bottom right corner of the page.

SOLLER, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.17	31.12.16	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.17	31.12.16
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible-	Nota 5	-	22.713	Total fondos propios		11.045.265	15.440.932
Inmovilizado material-		-	552	Capital		2.524.200	2.524.200
Inversiones inmobiliarias-		4.432.416	9.262.649	Reservas		8.092.611	8.056.904
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p-		-	573.578	Otras aportaciones de socios		-	4.824.121
Inversiones financieras a l/p-		2.444.500	11.838	Resultado del ejercicio-Beneficio		428.454	35.707
Total activo no corriente		6.876.916	9.871.329	Total patrimonio neto	Nota 7	11.045.265	15.440.932
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Pasivos por impuesto diferido-		46.996	46.996
				Total pasivo no corriente		46.996	46.996
ACTIVO CORRIENTE:							
Existencias		-	40.111				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		137.301	107.775	PASIVO CORRIENTE:			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		-	17.848	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		179.999	438.249
Otros deudores		137.301	89.927	Proveedores		30	106.147
Inversiones financieras a c/p		-	5.541.234	Otros acreedores		179.970	332.102
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		4.258.044	365.729	Total pasivo corriente		179.999	438.249
Total activo corriente		4.395.344	6.054.848	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		11.272.260	15.926.177
TOTAL ACTIVO		11.272.260	15.926.177				

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

SOLLER, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocio-	Nota 9	327.035	250.000
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación-		-	(167.268)
Otros ingresos de explotación-		50.250	484.427
Gastos de personal-		(278.935)	(329.926)
Otros gastos de explotación-	Nota 9	(68.052)	(200.367)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(296)	(597)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		(1.716.940)	-
Resultado de explotación - Beneficio		(1.686.939)	36.269
Ingresos financieros	Nota 12	-	9.331
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		2.115.393	-
Resultado financiero - (Pérdida)		2.115.393	9.331
Resultado antes de impuestos - Beneficio		428.454	45.600
Impuestos sobre beneficios	Nota 8	-	(9.893)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-Beneficio		428.454	35.707
Resultado del ejercicio - Beneficio		428.454	35.707

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

SOLLER, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	428.454	35.707
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)	428.454	1.389.850

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

SOLLER, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Euros)

	Notas de la Memoria	Capital suscrito	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
Saldo final a 31 de diciembre de 2015		2.524.200	6.596.937	4.824.121	1.459.967	15.405.225
Distribución del resultado		-	1.459.966	-	(1.459.966)	-
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	35.707	35.707
Saldo final a 31 de diciembre de 2016		2.524.200	8.056.903	4.824.121	35.708	15.440.932
Distribución del resultado		-	35.707	-	(35.707)	-
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	428.454	428.454
Saldo final a 31 de diciembre de 2017		2.524.200	8.092.610	-	428.455	11.045.265

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

0 

Soller, S.A.

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

1. Actividad de la Sociedad

Soller, S.A. (en adelante, la Sociedad) fue constituida el 30 de julio de 1987. Su domicilio social se encuentra Paseo de la Castellana, 52 de Madrid, (anteriormente en C/ Orense, 20 de Madrid).

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición, tenencia, permuta, disfrute, administración o enajenación de bienes de naturaleza inmobiliaria, cualquiera que sea su cualidad o clase, incluyéndose por tanto terrenos, edificaciones y anexos, así como la ordenación, parcelación, urbanización, división, segregación o agrupación.
- La construcción por sí o por medio de otras empresas, de edificios y, en general, toda clase de obras.
- La explotación en forma de venta, sociedad, arriendo, superficie u otras cualesquiera de las fincas que adquiera o construya, así como la prestación de servicio de todo tipo para los inmuebles propios que se exploten o arrienden. Excluyéndose expresamente el arrendamiento financiero.

La Sociedad está integrada en el Grupo Colonial cuya Sociedad Dominante es Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., con domicilio social en Paseo de la Castellana, 52 de Madrid, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del grupo Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2017 fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2017 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007 junto con los Real Decretos 1159/2010 y 602/2016 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales

y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994.

- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2017 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2016 fueron aprobadas el 30 de junio de 2017 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias que se derivan como consecuencia del menor o mayor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 5).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2016 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 4-a.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas.

e) Comparación de la información

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

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, todas ellas abreviadas, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

g) Corrección de errores

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

h) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución de resultado del ejercicio 2017 formulada por el Administrador Único de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Socios, es la siguiente:

	Euros
Bases de reparto:	
Beneficio del ejercicio	428.454
	428.454
Distribución:	
Dividendo	428.454
	428.454

4. Normas de registro y valoración

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

a) Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación abreviado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes

bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles:	
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	10 a 15

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado se determina, periódicamente, tomando como valores de referencia la valoración realizada por un experto independiente (Jones Lang LaSalle), de forma que al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados efectuados, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad durante el ejercicio 2017 y 2016, ha sido el Método Residual como la mejor aproximación al valor. Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada de la cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, de construcción, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, costes de financiación, beneficio del promotor etc., para llegar al precio que un promotor podría llegar a pagar por el activo en curso.

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su precio de venta y su valor neto contable, reconociéndose, si los hubiera, en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su precio de venta y su valor neto contable, reconociéndose en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

b) Instrumentos financieros

Activos financieros-

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

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía 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.
- Otros activos financieros, tales como fianzas.

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen saldos deudores con riesgo de demora que no se encuentren adecuadamente provisionados.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros-

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

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

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

c) Efectivo y medios equivalentes

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor.

Adicionalmente, se considera como medio equivalente al efectivo una inversión financiera que puede ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y no está sujeta a un riesgo significativo de cambios en su lugar.

d) Corriente/no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

e) Provisiones y pasivos contingentes

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal

5

por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

La Sociedad no tiene ningún pasivo contingente al cierre del ejercicio.

f) Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en el patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

g) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. El reconocimiento de los ingresos por arrendamientos se imputa en el momento del devengo del servicio, que se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

h) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación abreviado en los ejercicios 2017 y 2016, ha sido el siguiente:

	Euros					
	Terrenos en explotación	Construcciones e instalaciones en explotación		Total		Total
	Coste	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	
Saldo a 31 de diciembre de 2015	8.906.556	487.348	(487.348)	9.393.904	(487.348)	8.906.556
Adiciones / dotaciones	356.092	-	-	356.092	-	356.092
Bajas	-	(487.348)	487.348	(487.348)	487.348	-
Saldo a 31 de diciembre de 2016	9.262.649	-	-	9.262.649	-	9.262.649
Adiciones / dotaciones	137.970	40.111	-	178.081	-	178.081
Bajas	(5.008.314)	-	-	(5.008.314)	-	(5.008.314)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	4.392.305	40.111	-	4.432.416	-	4.432.416

Terrenos en explotación-

AEl epígrafe "Terrenos en explotación" incluye la participación del 49,375% que tiene la Sociedad en la parcela R-RTC-1 situada en la denominada Manzana C, destinada a uso residencial, colectivo y terciario, del ámbito urbanístico "Méndez Álvaro Norte I" en Madrid. Su valor contable asciende a 9.263.000 euros y 4.254.335 euros en 2016 y 2017, respectivamente.

Durante el ejercicio 2017, el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias ha disminuido respecto el ejercicio 2016 como consecuencia de:

- Devolución de la Junta de Compensación de Méndez Álvaro Norte I de derramas por importe de 847.190 euros.
- Disminución en 4.161.124 euros como consecuencia de la venta de una parcela de la cual es titular la Junta de Compensación y donde la Sociedad mantenía una participación. La venta ha generado en la Sociedad una minusvalía de 1.716.624 euros. El importe derivado de la venta por importe de 2.444.500 euros se ha registrado como un anticipo a la "Junta de Compensación" por futuras derramas que puedan solicitarse.

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad es propietaria del 49,375% en la parcela R-RTC-1 situada en la denominada Manzana C, destinada a uso residencial, colectivo y terciario, del ámbito urbanístico "Méndez Álvaro Norte I" en Madrid.

Así como un local comercial situado en Alicante, c/ Ciudad de Matanzas, 10, por un valor neto contable de 40.111 euros.

A 31 de diciembre de 2017 el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad asciende a 89.935.400 euros.

6. Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes e inversiones financieras (no corrientes y corrientes)

Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes –

El desglose a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros		
	Saldo inicial	Enajenaciones o reversiones	Saldo final
Coste:			
Terralbina Inmobiliaria, S.A.	573.578	(573.578)	-
Promociones y Alquileres Centro S.A.	1.638	(1638)	-
Total coste	575.216	(575.216)	-

Movimientos 2017

Con fecha 8 de junio de 2017, la Sociedad ha vendido las acciones que poseía de Promociones y Alquileres Centro S.A. por 4.507 euros. La venta ha generado un beneficio de 2.869 euros registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Con fecha 29 de noviembre de 2017, la Sociedad ha vendido el 30% del capital social a Terralbina Inmobiliaria, S.A., sociedad promotora ubicada en Alicante, por un importe de 1.963.468 euros. La venta ha generado un beneficio por 1.389.890 euros registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Inversiones financieras no corrientes –

El epígrafe de "Inversiones financieras no corrientes" del balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2017 corresponde en su totalidad al depósito constituido a largo plazo en la Junta de Compensación Méndez Álvaro, de acuerdo con la legislación vigente, por el derecho de cobro derivado de la venta de la titularidad subyacente del terreno del cual poseía una participación.

A fecha de 30 de noviembre de 2017, fueron canceladas las fianzas asociadas al contrato de alquiler de las oficinas que Soller tenía a cuenta.

Inversiones financieras corrientes –

Con fecha 16 de noviembre de 2017, la Sociedad vendió la totalidad de su participación en "Patrimonio de Valores, SICAV, S.A.", por valor de 6.880.844 euros, obteniendo un beneficio por importe de 722.635 euros registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada..

7. Patrimonio neto

a) Capital Social

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Sociedad asciende a 2.524.200 euros, representado por 2.524.200 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente asumidas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2017 Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. cuenta con una participación del 100% del capital social de la Sociedad.

b) Prima de emisión

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no tiene registrada ninguna prima de emisión.

c) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2017 dicha reserva se encuentra completamente constituida.

d) Reserva de nivelación

Dicha reserva fue una de las novedades introducidas en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades destinada a las entidades de dimensión reducida, es decir, cifra de negocios inferior a 10.000.000 de euros, para poder minorar su base imponible positiva hasta el 10% de su importe y poder reducir así, su tipo impositivo del 25% hasta el 22,5%, anticipando de ése modo, la compensación a futuras bases imponibles negativas generadas.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la dotación realizada en la reserva ha generado pasivos por impuesto diferido por valor de 46.996 euros.

8. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

70



	Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Hacienda Pública, por conceptos fiscales			9.378	35.880
Hacienda Pública, por impuesto corriente	137.301	-	137.301	7.098
Hacienda Pública, por IVA	-	-	28.589	31.305
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	4.702	4.106
Total	137.301	-	171.529	78.389

A cierre de ejercicio 2017 la Sociedad no tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar.

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

9. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

Durante el ejercicio 2017, ha obtenido ingresos procedentes, fundamentalmente, de la prestación de servicios de gestión, contabilidad y administrativos a la sociedad Terralbina Inmobiliaria, S.A. por importe de 327.035.

Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros de los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Total ingresos financieros	-	9.331
Beneficios en valores negociables a largo plazo	722.635	
Beneficios procedentes de participaciones de capital	1.392.759	
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	2.115.393	-
Resultado financiero-(Pérdida)	2.115.393	9.331

Gastos de personal

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2017	2016
Sueldos y salarios	238.620	
Seguridad Social a cargo de la Empresa	40.315	
Total	278.935	329.926

El número medio de empleados, distribuido por categorías y género, a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tiene personal.

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Sociedad	Euros	
	2017	2016
	Prestación de servicios	Arrendamientos
A.G.I.S.A.	-	142.500
Terralbina Inmobiliaria S.A.	282.927	-

Saldos con partes vinculadas

El importe de los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Sociedad	Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
	Cuenta a pagar	Cuenta a pagar
Terralbina Inmobiliaria S.A.	-	88.833
Total	-	88.833

11. Retribuciones al Administrador Único

Durante el ejercicio 2017 el actual Administrador Único y su representante no han devengado retribución alguna por el desempeño de sus funciones. Asimismo, a 31 de diciembre de 2017 no existen, con el representante del Administrador Único, anticipos o créditos concedidos, compromisos adquiridos en materia de pensiones o premios de jubilación, seguros de vida o indemnizaciones especiales, ni obligaciones en materia de pensiones y/o seguros de vida.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el Administrador Único ha comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que él o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no tiene Alta Dirección.

La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en desarrollo de su actividad, es efectuada por su Socio Único, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

12. Período medio de pago a los proveedores

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

El período medio de pago a proveedores para el año 2017 y 2016 es de 33 y 46 días; respectivamente.

13. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales abreviadas.



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.

El Administrador Único de la sociedad, Soller, S.A. en fecha 28 de marzo de 2018, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Fdo: D. Juan Manuel Ortega Morena

(en representación de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.)

p