

E.M.V. ALCALÁ DE HENARES, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

ACTIVO
(Expresado en Euros)

| | Notas de la memoria | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | | 5.221.782,07 | 5.364.588,89 |
| III. Inversiones Inmobiliarias | 5 | 5.194.772,34 | 5.333.401,75 |
| 1. Terrenos | | 521.845,22 | 521.845,22 |
| 2. Construcciones | | 4.672.927,12 | 4.811.556,53 |
| V. Inversiones financieras a l/p | 6 | 27.009,73 | 31.187,14 |
| 5. Otros activos financieros | | 27.009,73 | 31.187,14 |
| B) ACTIVO CORRIENTE | | 18.554.008,15 | 20.078.495,36 |
| II. Existencias | 7 | 16.981.237,49 | 19.648.721,58 |
| 1. Edificios adquiridos | | 5.104.393,86 | 5.103.126,98 |
| 2. Terrenos y solares | | | 2.634.978,74 |
| 4. Obras en curso | | 8.024.335,78 | 7.966.528,92 |
| 5. Edificios construidos | | 3.852.507,85 | 3.944.086,94 |
| 6. Anticipos a proveedores | | | |
| III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 6 | 244.316,08 | 95.331,33 |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios | | 216.535,19 | 82.495,33 |
| 3. Deudores varios | | 5.633,08 | 11.338,98 |
| 5. Activos por impuesto corriente | | 871,03 | 3,68 |
| 6. Otros créditos con las Administraciones Públicas | | 21.276,78 | 1.493,34 |
| V. Inversiones financieras a c/p | 6 | 87.147,00 | 87.147,00 |
| 5. Otros activos financieros | | 87.147,00 | 87.147,00 |
| VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 8 | 1.241.307,58 | 247.295,45 |
| 1. Caja y Bancosctas ctes | | 1.241.307,58 | 197.647,95 |
| 2. Invers. Gran liquidez | | | 49.647,50 |
| TOTAL ACTIVO (A + B) | | 23.775.790,22 | 25.443.084,25 |

E.M.V. ALCALÁ DE HENARES, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

PATRIMONIO NETO Y PASIVO
(Expresado en Euros)

| | Notas de la memoria | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| A) PATRIMONIO NETO | | 5.810.619,72 | 6.505.217,78 |
| A-1) Fondos propios | | 4.639.011,88 | 5.300.476,38 |
| I. Capital | 9.1 | 1.202.024,21 | 1.202.024,21 |
| 1. Capital escriturado | | 1.202.024,21 | 1.202.024,21 |
| 2. (Capital no exigido) | | | |
| III. Reservas | 9.2 | 4.098.452,17 | 4.080.146,99 |
| 1. Legal y estatutario | | 301.192,35 | 301.192,35 |
| 2. Otras reservas | | 3.797.259,82 | 3.778.954,64 |
| V. Resultados de ejercicios anteriores | 9.3 | 0,00 | -191.972,29 |
| 1. Remanente | | | |
| 2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores) | | | -191.972,29 |
| VII. Resultados de ejercicio | 3 | -661.464,50 | 210.277,47 |
| A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos | 14 | 1.171.607,84 | 1.204.741,40 |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | | 5.660.879,22 | 5.425.074,98 |
| I. Provisiones a l/p | 13.1 | 843.524,41 | 400.501,03 |
| 4. Otras provisiones | | 843.524,41 | 400.501,03 |
| II. Deudas a l/p | | 2.196.034,33 | 2.403.253,47 |
| 2. Deudas con entidades de crédito | 10.1.1 | 2.169.226,67 | 2.375.970,36 |
| 5. Otros pasivos financieros | 10.2 | 26.807,66 | 27.283,11 |
| V. Periodificaciones a l/p | 10.1.2 | 2.621.320,48 | 2.621.320,48 |
| C) PASIVO CORRIENTE | | 12.304.291,28 | 13.562.717,49 |
| II. Provisiones a c/p | 13.1 | | |
| III. Deudas a c/p | | 6.530.794,98 | 7.109.808,11 |
| 2. Deudas con entidades de crédito | 10.1.1 | 4.442.037,57 | 4.665.938,13 |
| 5. Otros pasivos financieros | 10.1.2 | 2.088.757,41 | 2.443.869,98 |
| V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 10.1.3 | 5.773.496,30 | 6.452.909,38 |
| 1. Proveedores y Contratistas | | 19.828,54 | 181.566,54 |
| 3. Acreedores varios | | 1.574.746,11 | 1.950.814,80 |
| 4. Personal (remuneraciones pendientes de pago) | | 4.851,12 | |
| 5. Pasivos por impuesto corriente | | | 50.385,61 |
| 6. Otras deudas con las Administraciones Públicas | | 14.863,53 | 24.185,14 |
| 7. Anticipos de clientes a c/p | | 4.159.207,00 | 4.245.957,29 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C) | | 23.775.790,22 | 25.493.010,25 |

**E.M.V. ALCALÁ DE HENARES, S.A. CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en Euros)

| | Notas de la memoria | (Debe) Haber | (Debe) Haber |
|--|---------------------|----------------------|-----------------------|
| | | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| A) OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios | 12.1 | 3.225.516,58 | 12.886.963,64 |
| a) Ventas | | 2.794.959,39 | 12.457.204,51 |
| b) Prestaciones de servicios | | 17.425,23 | 20.942,43 |
| c) Arrendamientos | | 413.131,96 | 408.816,70 |
| 2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación | | -83.772,23 | -10.581.259,57 |
| 4. Aprovisionamientos | 12.2 | -2.727.785,60 | -284.192,90 |
| a) Consumo de inmuebles terminados | | | 0,00 |
| b) Consumo de terrenos y solares | | -2.634.978,74 | 0,00 |
| c) Obras y servicios realizados por terceros | | -92.806,86 | -284.192,90 |
| d) Deterioro de edificios adquiridos, suelos y otros aprovisionamientos | | | |
| 5. Otros ingresos de explotación | | 115.383,70 | 110.112,48 |
| a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 0,00 | 5.043,64 |
| b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio | | 115.383,70 | 105.068,84 |
| 6. Gastos de personal | | -83.553,30 | -80.019,56 |
| a) Sueldos, salarios y asimilados | | -68.937,30 | -64.574,84 |
| b) Cargas sociales | 12.3 | -14.616,00 | -15.444,72 |
| c) Provisiones | | | |
| 7. Otros gastos de explotación | | -386.609,92 | -559.104,95 |
| a) Servicios exteriores | | -259.644,68 | -314.248,32 |
| b) Tributos | | -94.360,91 | -154.928,22 |
| c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | | -32.604,33 | -89.928,41 |
| d) Otros gastos de gestión corriente | | | |
| 8. Amortización de inmovilizado | | -138.629,41 | -138.629,40 |
| 9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras | 14 | 33.133,56 | 33.133,56 |
| 10. Excesos de provisiones | | | |
| 12. Otros resultados | 12.4 | -453.322,32 | -429.085,42 |
| A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12) | | -499.638,94 | 957.917,88 |
| 13. Ingresos financieros | | 1.202,90 | |
| b) De valores negociables y otros instrumentos financieros | | 1.202,90 | |
| b1) De empresas del grupo y asociados | | | |
| b2) De terceros | | 1.202,90 | |
| 14. Gastos financieros | | -163.028,46 | -846.350,76 |
| a) Por deudas con empresas del grupo y asociados | | | |
| b) Por deudas con terceros | | -163.028,46 | -846.350,76 |
| c) Por actualización de provisiones | | | |
| 19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero | | | 149.095,96 |
| a) Incorporación al activo de gastos financieros | | | 149.095,96 |
| b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores | | | |
| A.2) RESULTADO FINANCIERO (13+14+16+16+17) | | -161.825,56 | -697.254,80 |
| A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2) | | -661.464,50 | 260.663,08 |
| 18. Impuestos sobre beneficios | 11 | | -50.385,61 |
| A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PRECEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+18) | | -661.464,50 | 210.277,47 |
| B) OPERACIONES INTERRUMIDAS | | | |
| 19. Resultados del ejercicio precedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos | | | |
| A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19) | 3 | -661.464,50 | 210.277,47 |

E.M.V. ALCALÁ DE HENARES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

| | Notas en la memoria | Ejercicio terminado 2017 | Ejercicio terminado 2016 |
|---|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias | 3 | -661.464,50 | 210.277,47 |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | | | |
| I. Por valoración de instrumentos financieros | | | |
| II. Por coberturas de flujos de efectivo | | | |
| III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos | | | |
| IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes | | | |
| V. Efecto impositivo | | | |
| B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | | | |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | | |
| VI. Por valoración de instrumentos financieros | | | |
| VII. Por coberturas de flujo de efectivo | | | |
| VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos | | -33.133,56 | -33.133,56 |
| IX. Efecto impositivo | | | |
| C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | -33.133,56 | -33.133,56 |
| TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS | | -694.598,06 | 177.143,91 |

E.M.V. ALCALÁ DE HENARES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

| | Capital Escriturado | Reservas | Resultados de ejercicios anteriores | Resultados del ejercicio | Subvenciones, donaciones y legados recibidos | TOTAL |
|---|---------------------|---------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|---------------------|
| A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2015 | 1.202.024,21 | 5.280.146,99 | -806.346,42 | 614.374,13 | 1.237.874,96 | 7.528.073,87 |
| B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016 | 1.202.024,21 | 5.280.146,99 | -806.346,42 | 614.374,13 | 1.237.874,96 | 7.528.073,87 |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos | | | | 210.277,47 | -33.133,56 | 177.143,91 |
| II. Operaciones con socios o propietarios | | -1.200.000,00 | | | | -1.200.000,00 |
| 4. (-) Distribución de dividendos | | -1.200.000,00 | | | | -1.200.000,00 |
| III. Otras operaciones del patrimonio neto | | | 614.374,13 | -614.374,13 | | 0,00 |
| C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016 | 1.202.024,21 | 4.080.146,99 | -191.972,29 | 210.277,47 | 1.204.741,40 | 6.505.217,78 |
| D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017 | 1.202.024,21 | 4.080.146,99 | -191.972,29 | 210.277,47 | 1.204.741,40 | 6.505.217,78 |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos | | | | -661.464,50 | -33.133,56 | -694.598,06 |
| II. Operaciones con socios o propietarios | | | | | | 0,00 |
| 4. (-) Distribución de dividendos | | | | | | 0,00 |
| III. Otras operaciones del patrimonio neto | | 18.305,18 | 191.972,29 | -210.277,47 | | 0,00 |
| E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2017 | 1.202.024,21 | 4.098.452,17 | 0,00 | -661.464,50 | 1.171.607,84 | 5.810.619,72 |

MEMORIA

EJERCICIO 2017

E. M. V. ALCALÁ DE HENARES, S.A.

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.

La **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCALÁ DE HENARES, S.A.**, se constituyó como Sociedad Anónima el 12 de julio de 1984, no habiendo modificado su denominación social desde la constitución.

Como órgano de gestión del Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid), esta Sociedad se registró por los preceptos de sus Estatutos, la Ley de Régimen Local, el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y por la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio social actual es la calle Plaza de Cervantes nº 6, en la localidad de Alcalá de Henares (Madrid). Su duración es de cincuenta años. Su objeto social, adaptado a la Ley de Sociedades de Capital, es el siguiente:

- a) Construir viviendas, con fondos propios o ajenos, asumiendo los convenios para la construcción de viviendas que autorice la legislación aplicable.
- b) Administrar, conservar, mejorar e inspeccionar, con separación de su régimen financiero respecto a la administración general del Municipio de viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta, o que le sean transferidos por el Estado, la Provincia, el propio Municipio o cualquier otra persona jurídica o particular.
- c) Llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de dominio sobre bienes inmuebles y derechos reales que estime preciso establecer para el cumplimiento de sus fines.
- d) Ejecutar las adjudicaciones de viviendas y de los locales de negocios construidos siguiendo las instrucciones que sean aprobadas por el Pleno de la Corporación.
- e) Gestionar los programas de rehabilitación de viviendas ajenas según las normas y disposiciones que sean aprobadas por la Corporación.
- f) Cualesquiera otras actividades relacionadas con las anteriores y consecuencia y desarrollo de las mismas.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

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

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales 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.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.2 Comparación de la información

Las cifras de las presentes cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 son totalmente comparables con las del ejercicio anterior, no habiendo resultado necesario realizar la adaptación de las cifras del ejercicio precedente.

Como consecuencia de los cambios normativos introducidos por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, que ha introducido algunas modificaciones en el contenido de la memoria abreviada, ciertas notas de la presente memoria abreviada pueden resultar no comparables con el ejercicio anterior. Esta circunstancia se mencionará en las notas correspondientes, si aplica.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua y asumiendo hipótesis prudentes. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo de que pudieran surgir determinados ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017, formulada por los Administradores y que se eleva a la Junta General para su aprobación definitiva, es la siguiente:

| (Euros) | 2017 |
|---|--------------------|
| Base de reparto | |
| Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (perdidas) | -661.464,50 |
| | -661.464,50 |
| Aplicación | |
| Resultados negativos ejercicios anteriores | -661.464,50 |
| | -661.464,50 |

Limitaciones para la distribución de dividendos

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 distribuible a los socios.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora 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 del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

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 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.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se capitalizan en el momento en el que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada, considerando los períodos permitidos por las disposiciones fiscales, que se aproximan a la vida útil estimada de los elementos.

4.2 Inversiones inmobiliarias

Los inmuebles que se encuentran en arrendamiento a terceros como vivienda habitual se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

La amortización de las construcciones destinadas a inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 50 años.

4.3 Subvenciones

Las subvenciones de capital recibidas para inmuebles destinados a arrendamientos se valoran por los importes concedidos y cobrados. Se imputan al resultado del ejercicio en función del porcentaje de la depreciación experimentada durante el periodo por los bienes activos financiados con dichas subvenciones.

4.4 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 o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo 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. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

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.

4.5 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.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

4.6 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.

En su reconocimiento inicial en el balance, 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 cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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. Se valoran inicialmente 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 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.

Intereses recibidos de activos financieros

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

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

4.7 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 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 impagados, 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.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. 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 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.

4.8 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, 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, 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, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Otros pasivos financieros

En este epígrafe incluimos las fianzas recibidas como garantía 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. Se valoran inicialmente y posteriormente 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.

4.9 Coberturas contables

Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

Las operaciones de cobertura se documentan de forma adecuada, incluyendo la forma en que se espera conseguir y medir su eficacia, de acuerdo con la política de gestión de riesgos de la Sociedad.

La Sociedad para medir la eficacia de las coberturas realiza pruebas para verificar que las diferencias producidas por las variaciones del valor de los flujos del elemento cubierto y su cobertura se mantienen dentro de un rango de variación del 80% al 125% a lo largo de la vida de las operaciones, cumpliendo así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de cobertura dejan de ser tratadas como tales y son reclasificadas a derivados de negociación.

La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura, que se ha determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta afecte al resultado.

4.10 Existencias

Las existencias se valoran al precio de adquisición, el cual no excede de su valor de mercado, y que incluye el consignado en escritura más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de utilización o venta. El importe de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de las existencias sólo se incluye en el precio de adquisición cuando dicho importe no es recuperable directamente de la Hacienda Pública.

En particular:

- Terrenos y solares, sin edificar: se incluye en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.
- Construcciones, se incluye en su precio de adquisición, además de todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.
- Edificios construidos: Constituidos por los inmuebles pendientes de venta al cierre del ejercicio.

Una vez iniciada la construcción se incluye en el valor de los edificios y otras construcciones el valor de coste de los terrenos y solares sobre los que se ha construido.

Asimismo, se incluyen los gastos financieros capitalizados, en su caso, como parte del coste hasta la terminación del inmueble, momento a partir del cual se cargan directamente como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de terrenos, la incorporación de gastos financieros se efectúa hasta la puesta en condiciones de explotación, siendo esta la fecha en que los mismos queden disponibles para la realización de la construcción.

La capitalización de los gastos financieros cesará en el caso de producirse una interrupción en la construcción del inmueble. Durante el periodo que transcurre entre la incorporación del inmovilizado material al patrimonio de la empresa y el comienzo de las obras de construcción no se capitalizan gastos financieros.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede de su valor de mercado.

El criterio utilizado para el desglose de las existencias a corto y largo plazo se basa en la previsión que la Sociedad tiene al cierre del ejercicio con respecto a la finalización de las obras de las diferentes promociones en los próximos doce meses.

4.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja y las cuentas corrientes bancarias, las cuales cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

4.12 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, 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.

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, 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 impuesto diferido reconocido 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.

4.13 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance 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.

El ciclo normal de explotación es superior a 1 año.

4.14 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.

4.15 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

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

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

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder. En esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.16 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de

forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe “Inmovilizado material”, siendo amortizados con los mismos criterios.

4.17 Operaciones con partes vinculadas

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Comprende a los elementos del patrimonio destinados a servir de forma duradera en la actividad de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2017, la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcalá de Henares, S. A., tenía inventariados los bienes que a continuación se detallan:

| | |
|---|---------------------|
| Inmuebles para arrendamientos | 7.453.316,74 |
| Amortizaciones | (2.258.544,50) |
| Total, Inversiones inmobiliarias | 5.194.772,34 |

| INVERSIONES INMOBILIARIAS | SALDOS A 31.12.2016 | AUMENTOS | BAJAS | SALDOS A 31.12.2017 |
|--|------------------------|-------------|-------------|------------------------|
| Inmueble parcela 20 - suelo (nota 11.1) | 521.845,22 | 0,00 | 0,00 | 521.845,22 |
| Inmueble parcela 20 - obra (nota 11.1) | 3.021.870,28 | 0,00 | 0,00 | 3.021.870,28 |
| Total parcela 20 | 3.543.715,50 | 0,00 | 0,00 | 3.543.715,50 |
| Inmueble parcela 10.1 - obra (nota 11.1) | 1.166.638,78 | 0,00 | 0,00 | 1.166.638,78 |
| Inmueble parcela 10.2 - obra (nota 11.1) | 2.742.962,46 | 0,00 | 0,00 | 2.742.962,46 |
| TOTALES | 7.453.316,74 | 0,00 | 0,00 | 7.453.316,74 |

| AMORTIZACIÓN ACUMULADA INVERSIONES INMOBILIARIAS | SALDOS A 31.12.2016 | AUMENTOS | BAJAS | SALDOS A 31.12.2017 |
|--|------------------------|--------------------|-------------|------------------------|
| Inmueble parcela 20 | -992.180,65 | -60.437,40 | 0,00 | -1.052.618,05 |
| Inmueble parcela 10.1 | -359.704,96 | -23.332,77 | 0,00 | -383.037,73 |
| Inmueble parcela 10.2 | -768.029,38 | -54.859,24 | 0,00 | -822.888,62 |
| TOTALES | -2.119.914,99 | -138.629,41 | 0,00 | -2.258.544,40 |

| | | | | |
|-----------------------|---------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| VALOR CONTABLE | 5.333.401,75 | -138.629,41 | 0,00 | 5.194.772,34 |
|-----------------------|---------------------|--------------------|-------------|---------------------|

Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcalá de Henares, S. A., tenía inventariados los bienes que a continuación se detallan:

| | |
|---|---------------------|
| Inmuebles para arrendamientos | 7.453.316,74 |
| Amortizaciones | (2.119.914,99) |
| Total, Inversiones inmobiliarias | 5.333.401,75 |

| INVERSIONES INMOBILIARIAS | SALDOS A 31.12.2015 | AUMENTOS | BAJAS | SALDOS A 31.12.2016 |
|--|------------------------|-------------|-------------|------------------------|
| Inmueble parcela 20 - suelo (nota 11.1) | 521.845,22 | 0,00 | 0,00 | 521.845,22 |
| Inmueble parcela 20 - obra (nota 11.1) | 3.021.870,28 | 0,00 | 0,00 | 3.021.870,28 |
| Total parcela 20 | 3.543.715,50 | 0,00 | 0,00 | 3.543.715,50 |
| Inmueble parcela 10.1 - obra (nota 11.1) | 1.166.638,78 | 0,00 | 0,00 | 1.166.638,78 |
| Inmueble parcela 10.2 - obra (nota 11.1) | 2.742.962,46 | 0,00 | 0,00 | 2.742.962,46 |
| TOTALES | 7.453.316,74 | 0,00 | 0,00 | 7.453.316,74 |

| AMORTIZACIÓN ACUMULADA INVERSIONES INMOBILIARIAS | SALDOS A 31.12.2015 | AUMENTOS | BAJAS | SALDOS A 31.12.2016 |
|--|------------------------|--------------------|-------------|------------------------|
| Inmueble parcela 20 | -931.743,25 | -60.437,40 | 0,00 | -992.180,65 |
| Inmueble parcela 10.1 | -336.372,20 | -23.332,76 | 0,00 | -359.704,96 |
| Inmueble parcela 10.2 | -713.170,14 | -54.859,24 | 0,00 | -768.029,38 |
| TOTALES | -1.981.285,59 | -138.629,40 | 0,00 | -2.119.914,99 |

| | | | | |
|-----------------------|---------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| VALOR CONTABLE | 5.472.031,15 | -138.629,40 | 0,00 | 5.333.401,75 |
|-----------------------|---------------------|--------------------|-------------|---------------------|

5.1 Arrendamientos operativos

La totalidad de inversiones inmobiliarias están en arrendamiento a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de 5 años, no habiendo cuotas contingentes.

Los ingresos provenientes de dichos contratos han ascendido a 413.131,96 euros (408.816,70 euros en 2016), mientras que los ingresos por subvenciones de estas promociones ascienden en 2017 a 148.517,26 euros (138.202,40 euros en 2016).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos se corresponden con su amortización anual por 138.629,41 euros (138.629,40 euros en 2015), los de servicios exteriores 259.644,68 euros (189.490,73 euros en 2016), tributos por 94.360,91 euros (41.373,01 euros en 2016), financieros por 163.028,46 euros (67.494,17 euros en 2016) y pérdidas netas por deterioro de créditos comerciales por 32.604,33 euros (89.850,36 euros en 2016).

5.2 Otra información

No existen inversiones inmobiliarias que se encuentren totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2017, ni a 31 de diciembre de 2016.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que estiman necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias.

La totalidad de las inversiones inmobiliarias están garantizando préstamos hipotecarios (nota 10.1).

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

| Concepto | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------|
| Activos financieros a largo plazo | | |
| Préstamos y partidas a cobrar | 27.009,73 | 31.187,14 |
| Activos financieros a corto plazo | | |
| Préstamos y partidas a cobrar | 1.572.770,66 | 429.699,78 |
| | 1.599.780,39 | 460.886,92 |

Préstamos y partidas a cobrar

A largo plazo

Este epígrafe está formado por fianzas constituidas a largo plazo con el siguiente detalle:

| Concepto | 2.017 | 2.016 |
|--|------------------|------------------|
| Gestión viviendas municipales | 0,00 | 3.405,08 |
| Arrendamiento viviendas realojos (Ps Moreras) | 1.221,95 | 1.221,95 |
| Arrendamiento viviendas Parcela 10.1, "Espartales" | 5.549,89 | 6.027,27 |
| Arrendamiento viviendas Parcela 10.2, "Espartales" | 6.189,09 | 6.052,19 |
| Arrendamiento viviendas Parcela 20," Espartales" | 14.048,80 | 14.480,65 |
| Total | 27.009,73 | 31.187,14 |

A corto plazo

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

| Concepto | 2.017 | 2.016 |
|--|---------------------|-------------------|
| Depósito juzgado (1) | 87.147,00 | 87.147,00 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 1.241.307,58 | 247.221,45 |
| Clientes | 529.390,00 | 362.745,81 |
| Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales | (312.854,81) | (280.250,48) |
| Deudores | 5.633,08 | 11.338,98 |
| Hacienda Pública deudora | 22.147,81 | 1.497,02 |
| | 1.572.770,66 | 429.699,78 |

La totalidad de los saldos de deudores comerciales al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se encuentran denominados en euros.

- (1) Depósito realizado en el juzgado de Alcalá de Henares por 87.147,00 euros, por derecho de tanteo y retracto (se ha solicitado su devolución).

7. EXISTENCIAS

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es tal como sigue:

A 31 de diciembre de 2017

| PROMOCIÓN | EDIFICIOS ADQUIRIDOS | SUELO | OBRA CICLO LARGO | OBRA CICLO CORTO | EDIFICIOS CONSTRUIDOS | TOTAL |
|-------------------------|----------------------|-------------|---------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| PS DE LAS MORERAS | 5.104.393,86 | | | | | 5.104.393,86 |
| APARCAMIENTO J. SERRANO | | | | 2.837.407,90 | | 2.837.407,90 |
| RC1 1ª FASE ESP. NORTE | | | | | 1.118.441,95 | 1.118.441,95 |
| RC1 2ª FASE ESP. NORTE | | | 5.186.927,88 | | | 5.186.927,88 |
| P M16 B2 COMPLUTUM | | | | | 2.734.065,90 | 2.734.065,90 |
| TOTAL | 5.104.393,86 | 0,00 | 5.186.927,88 | 2.837.407,90 | 3.852.507,85 | 16.981.237,49 |

A 31 de diciembre de 2016

| PROMOCIÓN | EDIFICIOS ADQUIRIDOS | SUELO | OBRA CICLO LARGO | OBRA CICLO CORTO | EDIFICIOS CONSTRUIDOS | TOTAL |
|---------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| PS DE LAS MORERAS | 5.103.126,98 | | | | | 5.103.126,98 |
| P-1 U.E. PUERTA DE MADRID | | 2.634.978,74 | | | | 2.634.978,74 |
| APARCAMIENTO J. SERRANO | | | | 2.837.407,90 | | 2.837.407,90 |
| RC1 1ª FASE ESP. NORTE | | | | | 1.260.021,04 | 1.260.021,04 |
| RC1 2ª FASE ESP. NORTE | | | 5.129.121,00 | | | 5.129.121,00 |
| P M16 B2 COMPLUTUM | | | | | 2.734.065,90 | 2.734.065,90 |
| TOTAL | 5.103.126,98 | 2.634.978,74 | 5.129.121,00 | 2.837.407,90 | 3.994.086,94 | 19.698.721,56 |

Correcciones valorativas

El saldo de existencias se presenta neto de las correcciones por deterioro. A 31 de diciembre de 2017 no se ha detectado deterioro tras las valoraciones realizadas por un experto independiente.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 todos los solares propiedad de la Sociedad, figuran como garantía de varios préstamos hipotecarios salvo la parcela P-1 U.E. Puerta Madrid que se encuentra libre de cargas (Véanse nota 10.1)

Por su importancia económica y patrimonial, a continuación se detallan las **OPERACIONES INMOBILIARIAS PREVISTAS EN CADA UNO DE LOS EDIFICIOS Y CONDICIONES QUE DEBEN DARSE DE FORMA NECESARIA PARA QUE ESAS OPERACIONES PREVISTAS LLEGUEN A BUEN FIN. – COSTES NECESARIOS Y DETALLADOS POR EDIFICIO PARA QUE ESE BUEN FIN PUDIERA LLEVARSE A CABO.**

A) PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO PS. MORERAS Y NTRA. SRA. DE LA ESPERANZA:

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayto. de fecha 15 de abril de 2008, se acuerda la adjudicación de la "Gestión de la Remodelación Urbanística del Ámbito de Actuación comprendido entre las calles Ntra. Sra. de la Esperanza y Pº de las Moreras" a la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcalá de Henares, S.A., siendo la EMV la beneficiaria de la expropiación.

Firma EMV contrato administrativo el día 20/06/2018.

EMV es PROPIETARIA de 10 viviendas de este ámbito. En el 2012, al comprobar que no va a poder desarrollar la construcción del edificio en esa zona y, por tanto, entregarlas a los vecinos afectados como pago del justiprecio, se decide realojar a los vecinos en viviendas de su propiedad y de PROPIEDAD DEL AYTO firmando con ellos convenios de realojo definitivo por los que aceptan esos inmuebles como pago del justiprecio, quedando pendiente formalización del acta de ocupación y/o transmisión de la propiedad.

El coste de cerrar el expediente expropiatorio, según documento presentado por Intervención Municipal (en contestación a otro presentado por Víveme) y visto en Sesión de Consejo de Administración de fecha 15 de marzo de 2017 ascendería a la cantidad de 4.428.629,00 €.

Por otra parte, 10 de las viviendas (de las 29 conveniadas con los vecinos de Moreras) cuentan con la constitución de una hipoteca a favor del Ayto. en garantía de obra futura, la responsabilidad hipotecaria de las mismas es:

| EDIFICIO COMPLUTUM | PRINCIPAL | COSTAS Y GASTOS | GASTOS C JUDICIALES | TASACIÓN | RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA |
|--------------------|------------|-----------------|---------------------|--------------|-----------------------------|
| | 526.485,03 | 20.000,02 | 10.000,01 | 1.478.878,28 | 556.485,06 |

B) TRANSMISIÓN DEL SUBSUELO APARCAMIENTO JOSÉ SERRANO:

Los trámites a efectuar serían:

- Formalización de la transmisión del subsuelo a EMV por parte del Ayto. Pago IVA más gastos notariales y registrales -de inscripción de la adquisición a nombre de EMV.
- Otorgamiento de Escritura de Obra Nueva y División Horizontal, gastos notariales y registrales de esta operación.
- Firma de las correspondientes escrituras públicas de transmisión a los propietarios de los aparcamientos. Se produjo la transmisión a los vecinos a través de contratos privados de compraventa.

En comunicación de EMV -de fecha 15 de julio de 2016- de respuesta a escrito recibido vía mail de 11 de julio de 2016 de la Concejalía de Infraestructuras y Vivienda, indican -en relación con los trámites a efectuar respecto al "Aparcamiento José Serrano" que "los gastos aproximados de la transmisión del subsuelo a la EMV, el otorgamiento de las escritura de Obra Nueva y División Horizontal, ascienden a unos **75.000 euros**."

C) PERMUTA P-1 U.E. PUERTA DE MADRID A CAMBIO DE OBRA FUTURA A CONSTRUIR EN LA RC-1 2ª FASE.

El 30 de septiembre de 2016 el Ayto. permuta un solar a EMV a cambio de 17 viviendas a construir en la RC-1 2ª Fase y **fecha de entrega el 31 de marzo de 2018**. La permuta se valora en 2.632.425,15 (la obra futura se valora en 2.621.320,41 más 11.104,74 euros que en la escritura paga EMV al Ayto).

Para ello, se constituye una hipoteca en distintos inmuebles de EMV, en algunos de ellos es segunda hipoteca (RC1 2ª Fase, P 20, P 10-1 y P 10-2) y en otros primera hipoteca (Edificio Complutum), con el siguiente detalle:

| PRINCIPAL | COSTAS Y GASTOS | GASTOS C JUDICIALES | TASACIÓN | RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA |
|----------------|-----------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| 2.632.425,16 € | 100.000,05 € | 49.999,97 € | 20.286.545,74 € | 2.782.425,18 € |

| RC-1 ETAPA II | PRINCIPAL | COSTAS Y GASTOS | GASTOS C JUDICIALES | TASACIÓN | RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA |
|---------------|--------------|-----------------|---------------------|----------------|-----------------------------|
| | 447.084,99 € | 16.983,77 € | 8.491,88 € | 4.314.042,00 € | 472.560,64 € |

| PARCELA 10.1 | PRINCIPAL | COSTAS Y GASTOS | GASTOS C JUDICIALES | TASACIÓN | RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA |
|--------------|------------|-----------------|---------------------|--------------|-----------------------------|
| | 525.722,83 | 19.971,06 | 9.985,50 | 3.077.924,87 | 555.679,39 |

| PARCELA 10.2 | PRINCIPAL | COSTAS Y GASTOS | GASTOS C JUDICIALES | TASACIÓN | RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA |
|--------------|------------|-----------------|---------------------|--------------|-----------------------------|
| | 327.613,79 | 12.445,40 | 6.222,66 | 5.767.002,01 | 346.281,85 |

| PARCELA 20 | PRINCIPAL | COSTAS Y GASTOS | GASTOS C JUDICIALES | TASACIÓN | RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA |
|------------|------------|-----------------|---------------------|--------------|-----------------------------|
| | 805.518,52 | 30.599,80 | 15.299,92 | 5.648.698,58 | 851.418,24 |

| EDIFICIO COMPLUTUM | PRINCIPAL | COSTAS Y GASTOS | GASTOS C JUDICIALES | TASACIÓN | RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA |
|--------------------|------------|-----------------|---------------------|--------------|-----------------------------|
| | 526.485,03 | 20.000,02 | 10.000,01 | 1.478.878,28 | 556.485,06 |

D) PROMOCIÓN EN LA RC 1 –2ª FASE

Se cuenta con la OBLIGACIÓN de promover un edificio en este solar. SE CUENTA CON PROYECTO, LICENCIA DE OBRAS, CALIFICACIÓN PROVISIONAL DE VPPB.

Existe un préstamo actualmente por importe de 3.600.000 sobre el solar, vencimiento anual, entidad BANKIA. Además de lo anterior, el solar –como se refleja en el apartado anterior- se constituyó hipoteca a favor del Ayuntamiento de Alcalá de Henares como garantía del cumplimiento de la permuta efectuada, y cuya responsabilidad hipotecaria asciende a la cantidad de 472.560,64 €

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe “efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. El detalle es el siguiente:

| | |
|--|---------------------|
| Caja | 68,55 |
| Cuentas corrientes en entidades de crédito | 1.241.239,03 |
| Total, efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 1.241.307,58 |

9. FONDOS PROPIOS**9.1 Capital escriturado**

La composición del Capital Social a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

| ACCIONISTAS | % | NÚMERO DE ACCIONES | VALOR NOMINAL | SALDOS AL 31.12.2017 |
|-----------------------------------|------|--------------------|---------------|----------------------|
| Excmo. Ayto. de Alcalá de Henares | 51% | 10.200 | 60,10 € | 613.032,35 € |
| Larcovi, S.A.L. | 15% | 3.000 | 60,10 € | 180.303,63 € |
| O.H.L. S.A. | 34% | 6.800 | 60,10 € | 408.688,23 € |
| | 100% | 20.000 | 60,10 € | 1.202.024,21 € |

Las acciones no están admitidas a cotización. Están totalmente suscritas y desembolsadas.

9.2 Reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Las reservas de la Sociedad tienen el siguiente detalle:

| | |
|------------------------|---------------------|
| Reserva legal | 301.192,35 |
| Reservas voluntarias | 3.797.259,82 |
| Total, reservas | 4.098.452,17 |

Existe un acuerdo del Consejo ratificado en Junta de fecha 16/09/11 y modificado en Consejo de fecha 8 de noviembre de 2013 por el que se acuerda el reparto de 1.200.000 euros en dividendos con cargo a reservas voluntarias antes del 31/12/16. A cierre de estas Cuentas Anuales no se ha podido hacer frente a este pago debido a dificultades de tesorería.

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

| Concepto | 2.017 | 2.016 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Pasivos financieros no corrientes | | |
| Débitos y partidas a pagar | 2.169.226,67 | 2.375.970,36 |
| Otros pasivos financieros | 26.807,66 | 27.283,11 |
| Periodificaciones a l/p | 2.621.320,48 | 2.621.320,48 |
| | 4.817.354,81 | 5.024.573,95 |
| Pasivos financieros corrientes | | |
| Débitos y partidas a pagar | 12.304.291,28 | 13.562.717,49 |
| Otros pasivos financieros | - | - |
| | 12.304.291,28 | 13.562.717,49 |
| | 17.121.646,09 | 18.587.291,44 |

10.1 Débitos y partidas a pagar

10.1.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

| Concepto | 2.017 | 2.016 |
|---|---------------------|---------------------|
| No corriente | | |
| Préstamos de entidades de crédito a largo plazo (1) | 2.169.226,67 | 2.375.970,36 |
| | 2.169.226,67 | 2.375.970,36 |
| Corriente | | |
| Préstamos de entidades de crédito (1) | 4.411.999,33 | 4.536.424,88 |
| Intereses devengados pendientes de pago | 30.038,24 | 129.502,71 |
| Descubierto en cuenta corriente | 0,00 | 10,54 |
| | 4.442.037,57 | 4.665.938,13 |
| | 6.611.264,24 | 7.041.908,49 |

Préstamos de entidades de crédito

El detalle de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre de **2017** es el siguiente:

| Entidad Financiera | Importe Concedido | Euros | | Tipo de Interés | Garantía | Vencimiento |
|--------------------|-------------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------|-------------|
| | | Importe Pendiente | | | | |
| | | Largo Plazo | A corto Plazo | | | |
| Bankia (1) | 2.079.557,22 | 591.804,89 | 54.492,96 | 1,89% | Hipotecaria | 10/12/2027 |
| Bankia (1) | 1.060.067,97 | 533.281,84 | 47.102,21 | 1,89% | Hipotecaria | 24/04/2028 |
| BBVA (1) | 1.836.442,62 | 837.396,25 | 105.148,52 | 1,89% | Hipotecaria | 22/06/2027 |
| Bankia (2) | 10.362.221,00 | 637.573,78 | 124.425,55 | 3,59% | Hipotecaria | 27/02/2042 |
| Bankia (3) | 3.650.000,00 | | 3.650.000,00 | 3,16% | Hipotecaria | 31/01/2017 |
| | 18.988.288,81 | 2.600.056,76 | 3.981.169,24 | | | |

- (1) Tienen como garantías inmuebles para arrendamiento (véase nota 5)
(2) Tiene como garantía edificios construidos (véase nota 7)
(3) Tiene como garantía obra en curso (véase nota 7)

El vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio 2017 es el siguiente:

| | Vencimiento en años | | | | | |
|--------------------------------|---------------------|-----------|------------|------------|------------|--------------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Más de 5 |
| Deuda con entidades de crédito | 3.721.710,36 | 89.779,28 | 112.402,04 | 140.726,88 | 169.051,72 | 2.762.173,46 |

Los préstamos subrogables ascienden a 886.424,88 euros.

Los activos y pasivos se presentan en el balance 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. El ciclo normal de explotación es superior a 1 año al ser nuestra actividad principal la promoción inmobiliaria, por ello la financiación de las existencias está en el pasivo corriente a pesar de que el plazo es superior a 12 meses.

En la memoria clasificamos en largo plazo (más de 12 meses) y corto plazo (menos de 12 meses) para dar mayor información, detallando los vencimientos según contrato.

El detalle de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre de **2016** es el siguiente:

| Entidad Financiera | Importe Concedido | Euros | | Tipo de Interés | Garantía | Vencimiento |
|--------------------|-------------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------|-------------|
| | | Importe Pendiente | | | | |
| | | Largo Plazo | A corto Plazo | | | |
| Bankia (1) | 2.079.557,22 | 684.504,73 | 16.286,08 | 1,89% | Hipotecaria | 10/12/2027 |
| Bankia (1) | 1.060.067,97 | 614.045,46 | 13.440,80 | 1,89% | Hipotecaria | 24/04/2028 |
| BBVA (1) | 1.836.442,62 | 1.020.148,38 | 27.544,91 | 1,89% | Hipotecaria | 22/06/2027 |
| Bankia (2) | 10.362.221,00 | 886.418,29 | 6,59 | 3,91% | Hipotecaria | 27/02/2042 |
| Bankia (3) | 3.650.000,00 | | 3.650.000,00 | 3,16% | Hipotecaria | 31/01/2017 |
| | 18.988.288,81 | 3.205.116,86 | 3.707.278,38 | | | |

(1) Tienen como garantías inmuebles para arrendamiento (véase nota 5)

(2) Tiene como garantía edificios construidos (véase nota 7)

(3) Tiene como garantía obra en curso (véase nota 7)

El vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente:

| | Vencimiento en años | | | | | |
|--------------------------------|---------------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Más de 5 |
| Deuda con entidades de crédito | 3.707.278,38 | 71.710,36 | 89.779,28 | 112.402,04 | 140.726,88 | 2.790.498,30 |

Los préstamos subrogables ascienden a 886.424,88 euros.

Los activos y pasivos se presentan en el balance 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. El ciclo normal de explotación es superior a 1 año al ser nuestra actividad principal la promoción inmobiliaria, por ello la financiación de las existencias está en el pasivo corriente a pesar de que el plazo es superior a 12 meses.

En la memoria clasificamos en largo plazo (más de 12 meses) y corto plazo (menos de 12 meses) para dar mayor información, detallando los vencimientos según contrato.

10.1.2 Otras deudas

| Concepto | Largo plazo | | Corto plazo | |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 2.016 | 2.017 | 2.016 | 2.017 |
| Anticipo de clientes a l/p (1) | 2.621.320,48 | 2.621.320,48 | - | - |
| Préstamo Cotoima | - | - | 287.965,53 | - |
| Intereses a c/p de deudas | - | - | 240.747,65 | 228.470,19 |
| Dividendo activo a pagar | - | - | 1.200.000,00 | 1.200.000,00 |
| Ayuntamiento de Alcalá de Henares | - | - | 715.156,80 | 663.178,12 |
| | 2.621.320,48 | 2.621.320,48 | 2.443.869,98 | 2.091.648,31 |

- (1) Permuta con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares por el que se venden inmuebles en la promoción de próxima construcción RC 1 2ª Fase a cambio de la parcela 1U.E. Puerta Madrid.

El 19 de Octubre del 2017 se canceló el préstamo con Cotoima por importe de 287.965,53 €, suponiendo un coste financiero de 52.636,32 €

El detalle de este préstamo en 2016 era como sigue:

| | Euros | Importe Pendiente | | Tipo de Interés | Garantía | Vencimiento |
|--------------------|-------------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------|-------------|
| | | Largo Plazo | A corto Plazo | | | |
| Entidad Financiera | Importe Concedido | | | | | |
| Cotolma (1) | 544.000,00 | | 287.965,53 | 4,31% | Hipotecaria | 27/02/2016 |

(1) Tiene como garantías inmuebles para arrendamiento (véase nota 5).

10.1.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

| Concepto | 2017 | 2016 |
|--|---------------------|---------------------|
| Proveedores facturas pendientes de pago | 19.828,54 | 16.794,09 |
| Proveedores efectos comerciales a pagar | | |
| Contratistas facturas pendientes de pago | 0,00 | 100.000,00 |
| Contratistas efectos a pagar | | |
| Contratistas retenciones de garantía | 0,00 | 64.772,45 |
| Acreedores facturas pendientes de pago | 1.574.746,11 | 1.950.814,80 |
| Anticipos de clientes | 4.159.207,00 | 4.245.957,29 |
| Deuda por IVA con Administraciones Públicas | 2.487,28 | 17.490,96 |
| Deuda por IRPF con Administraciones Públicas | 8.485,41 | 5.313,86 |
| Deuda por IRCM con Administraciones Públicas | | |
| Deuda por IS con Administraciones Públicas | | 50.385,61 |
| Seguridad social | 3.890,84 | 1.380,32 |
| Remuneraciones pendientes de pago | 4.851,12 | |
| Deuda por IVA repercutido diferido | | |
| | 5.773.496,30 | 6.452.909,38 |

10.2 Otros pasivos financieros

En este epígrafe incluimos las fianzas recibidas como garantía 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. Se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

- Otros pasivos financieros a largo plazo: Este epígrafe incluye el importe de las fianzas recibidas, en operaciones de arrendamiento, a largo plazo es de 26.807,66 euros (27.283,11 € en 2016). Las fianzas recibidas y constituidas por operaciones de arrendamiento de inmuebles, pertenecen a viviendas de protección oficial.

10.3 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

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

- **Riesgo de crédito**

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado nivel de juicio por parte de la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado. En relación a la corrección valorativa derivada del análisis agregado de la experiencia histórica de impagados, una reducción en el volumen de saldos implica una reducción de las correcciones valorativas y viceversa.

- **Riesgo de liquidez**

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado.

- **Riesgo de mercado**

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

La Sociedad analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura. En función de estos escenarios, la Sociedad calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés.

En base a los distintos escenarios, la Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo analizando las posibilidades de financiación de las que dispone.

11. SITUACIÓN FISCAL

Al 31 de diciembre de 2016, los saldos con las Administraciones Públicas presentan el siguiente detalle:

| | Activo | Pasivo |
|--|------------------|------------------|
| Impuesto sobre Sociedades a devolver | | |
| Hacienda Pública, deudora por IVA a compensar | 21.048,24 | |
| Hacienda Pública, ingresos indebidos | 871,03 | |
| Hacienda Pública, acreedora por IVA aplazado (1) | | 2.487,28 |
| Hacienda Pública, acreedora por IRPF | | 8.485,41 |
| Hacienda Pública, acreedora por IS | | |
| | 21.919,27 | 10.972,69 |

(1) Aplazamiento concedido correspondiente a la declaración de IVA de noviembre de 2015, fecha de vencimiento 5 de febrero de 2.018 en pagos mensuales siendo el primer pago el 7 de marzo de 2.016. Intereses al 4,37% desde el 21 de diciembre hasta el 31 de diciembre de 2.015 y del 3,75% a partir del 1 de enero de 2.016.

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 de cuatro años.

Los Administradores de la Sociedad no estiman se produzcan pasivos significativos en el balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2017, derivados de dicha situación.

Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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) | Cuenta de pérdidas y ganancias | | | Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto | | |
|---|--------------------------------|---------------|--------------------|---|---------------|-------|
| | Aumentos | Disminuciones | Total | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio | -661.464,50 | | -661.464,50 | | | |
| Impuesto sobre Sociedades | | | | | | |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de Impuestos | -661.464,50 | | -661.464,50 | | | |
| Dividendos permanentes | | | | | | |
| Diferencias temporarias | | | | | | |
| Con origen en ejercicios anteriores | | | | | | |
| Base imponible (resultado fiscal) | -661.464,50 | | -661.464,50 | | | |

A 31 de diciembre de 2017 no hay bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a las ventas de edificaciones, la prestación de servicios y los arrendamientos. Todas las ventas de edificaciones corresponden a inmuebles situados en Alcalá de Henares (Madrid).

El detalle del importe neto de la cifra de negocios del 2017 es el siguiente:

| | |
|---|--------------|
| 1. Importe neto de la cifra de negocios | 3.225.516,58 |
| a) Ventas | 2.794.959,39 |
| b) Prestaciones de servicios | 17.425,23 |
| c) Arrendamientos | 413.131,96 |

12.2 Aprovisionamientos

El detalle del epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta presenta la siguiente composición:

| | 2017 | 2016 |
|--|-----------------------|---------------------|
| Edificios adquiridos | | (18.123,30) |
| Suelo | (2.634.978,74) | (2.634.978,74) |
| Obra en curso | (92.806,86) | (284.192,90) |
| Variación de existencias de edificios adquiridos | | 18.123,30 |
| Variación de existencias suelo | | 2.634.978,74 |
| Total | (2.727.785,60) | (284.192,90) |

Todas las compras son nacionales, no habiendo adquisiciones intracomunitarias ni importaciones.

12.3 Cargas sociales

La partida de otras cargas sociales refleja los costes por Seguridad Social de la compañía y dietas de Consejo de Administración. No existen aportaciones para pensiones.

12.4 Otros resultados

Principalmente son gastos excepcionales derivados de los riesgos procedentes por litigios con Comunidad de Propietarios Camilo José Cela, Maege Aircrag y los gastos derivados de la demanda de VIVEME. En los dos primeros casos han solicitado el pago de indemnizaciones por parte de la Sociedad (nota 13.1). Además, se han contabilizado 103.108,16 euros por recargos correspondientes a impuestos municipales.

13 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

13.1 Provisiones

El detalle de esta partida a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

| | Saldo inicial | Dotaciones | Aplicaciones | Saldo final |
|-------------------------------|---------------|------------|--------------|-------------|
| Provisiones a largo plazo (1) | 400.501,03 | 453.023,38 | (10.000) | 843.524,41 |
| Provisiones a corto plazo (2) | - | - | - | - |

- (1) Provisiones derivadas de riesgos de litigios pendientes. Las dotaciones del ejercicio 2017 se debe a la demanda del procedimiento judicial seguido de VIVEME contra E.M.V.

El detalle de esta partida a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

| | Saldo inicial | Dotaciones | Aplicaciones | Saldo final |
|-------------------------------|---------------|------------|--------------|-------------|
| Provisiones a largo plazo (1) | 661.301,88 | 330.130,00 | (590.930,85) | 400.501,03 |
| Provisiones a corto plazo (2) | 87.699,97 | - | (87.699,97) | - |

- (1) Provisiones derivadas de riesgos de litigios pendientes. Las dotaciones del ejercicio 2016 se deben a las demandas interpuestas por la Comunidad de Propietarios Camilo José Cela (por desperfectos aparecidos a la finalización de las obras) y por Maege Aircrag (por reclamación de cantidad periódica en concepto de compensación por realojo). Las aplicaciones se deben al cumplimiento de la sentencia del litigio mantenido M^a del Mar Portillo por la indemnización correspondiente al mesón situado en Ps de las Moreras por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Henares y por la sentencia con Romaol Arquitectura por los servicios de asistencia técnica en el proyecto de Paseo de las Moreras. (Nota 12.4).
- (2) Provisión por el IIVTNU por los inmuebles entregados en 2.015 y liquidadas en 2016.

13.2 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Todos los avales son otorgados por la entidad Bankia.

| Nº AVAL | IMPORTE | VENCIMIENTO | CANTIDAD DISPUESTA |
|----------------|------------|-----------------|--------------------|
| 770415076 | 103.495,80 | Final de obra | 100% |
| 795001543 | 79.608,51 | Final de obra | 100% |
| 795004531 | 120.995,10 | Final de obra | 100% |
| 829798948 | 174.012,41 | Final de obra | 100% |
| 1112288113 | 460.000,00 | Final actuación | 100% |
| RC1 Esp. Norte | 862.808,40 | Final de obra | 100% |

13.3 Fianzas recibidas y constituidas por operaciones de arrendamiento de inmuebles

El importe de las fianzas recibidas, en operaciones de arrendamiento, a largo plazo es de 26.807,66€.

El importe de las fianzas constituidas, en operaciones de arrendamiento, a largo plazo es de 27.009,73€.

Las fianzas recibidas y constituidas por operaciones de arrendamiento de inmuebles, pertenecen a viviendas de protección oficial.

14 SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

El detalle de esta partida a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

La Sociedad tiene concedidas subvenciones por la Comunidad de Madrid con el siguiente detalle:

- Subvenciones de capital, son subvenciones recibidas para construir edificios de alquiler con protección pública:

| | Saldo inicial 01/01/2017 | Incrementos | Transferencias a Rtado del ejercicio | Saldo final 31/12/2017 |
|-------------------|-----------------------------|-------------|---|---------------------------|
| Subvención P 10.1 | 159.879,57 | | -4.321,08 | 155.558,49 |
| Subvención P 10.2 | 763.233,67 | | -21.200,92 | 742.032,75 |
| Subvención P 20 | 281.628,16 | | -7.611,56 | 274.016,60 |
| Total | 1.204.741,40 | 0 | -33.133,56 | 1.171.607,84 |

La transferencia de la subvención a resultado del ejercicio se realiza en función de la vida útil del activo al que financia, en el caso de inmuebles se estima una vida útil de 50 años.

- Subvenciones de explotación:

Se han recibido subvenciones de explotación por importe de 115.383,70 euros imputándose a resultado del ejercicio.

El detalle de esta partida a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

La Sociedad tiene concedidas subvenciones por la Comunidad de Madrid con el siguiente detalle:

- Subvenciones de capital, son subvenciones recibidas para construir edificios de alquiler con protección pública:

| | Saldo inicial 01/01/2016 | Incrementos | Transferencias a Rtado del ejercicio | Saldo final 31/12/2016 |
|-------------------|-----------------------------|-------------|---|---------------------------|
| Subvención P 10.1 | 164.200,65 | | -4.321,08 | 159.879,57 |
| Subvención P 10.2 | 784.434,59 | | -21.200,92 | 763.233,67 |
| Subvención P 20 | 289.239,72 | | -7.611,56 | 281.628,16 |
| Total | 1.237.874,96 | 0 | -33.133,56 | 1.204.741,40 |

La transferencia de la subvención a resultado del ejercicio se realiza en función de la vida útil del activo al que financia, en el caso de inmuebles se estima una vida útil de 50 años.

- Subvenciones de explotación:

Se han recibido subvenciones de explotación por importe de 105.068,84 euros imputándose a resultado del ejercicio.

15 INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES, DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.

Se cumple con lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera “Deber de Información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2017, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

| Naturaleza de la vinculación | |
|-----------------------------------|------------|
| Ayuntamiento de Alcalá de Henares | Accionista |
| OHL | Accionista |

16.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas a **31 de diciembre de 2017** son los siguientes:

| Cuenta | Ayto. Alcalá de Henares | Larcovi | O.H.L. |
|--------------------------------------|-------------------------|------------|------------|
| Cientes facturas pendientes de cobro | 21.865,81 | | |
| Cuenta cte. con socios y admin. (1) | -663.178,12 | | |
| Anticipos de clientes a l/p (2) | -2.621.320,48 | | |
| Anticipos de clientes (3) | -1.125.443,64 | | |
| Proveedores facturas pdes de pago | | | -9.960,84 |
| Acreedores facturas ptes de pago (4) | -638.237,70 | | |
| Dividendo activo a pagar | 612.000,00 | 180.000,00 | 408.000,00 |

- (1) Principalmente importe pagado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares por el justiprecio del Mesón sito en la actuación de Ps de las Moreras con sus correspondientes intereses y costas.
- (2) Permuta con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares por el que se venden inmuebles en la promoción de próxima construcción RC 1 2ª Fase a cambio de la parcela 1U.E. Puerta Madrid.
- (3) Permuta con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares por el que en se venden inmuebles en la promoción 10.2 a cambio de la parcela en la que está situada la promoción P-20. No se ha realizado la transmisión de la propiedad al Ayuntamiento al tener los inmuebles cargas hipotecarias, cuando se termine de amortizar el préstamo se transmitirán libre de cargas.
- (4) Impuestos y tasas municipales pendiente de pago (IBI, IIVTNU, licencias etc.).

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas a **31 de diciembre de 2016** son los siguientes

| Cuenta | Ayto. Alcalá de Henares | Larcovi | O.H.L. |
|---------------------------------------|-------------------------|------------|------------|
| Cientes facturas pendientes de cobro | 21.865,81 | | |
| Cuenta cte. con socios y admin. (1) | -715.156,80 | | |
| Anticipos de clientes a l/p (2) | -2.621.320,48 | | |
| Anticipos de clientes (3) | -1.125.443,64 | | |
| Proveedores facturas pdtes de pago | | | -9.538,56 |
| Acreeedores facturas ptes de pago (4) | -759.031,91 | | |
| Dividento activo a pagar | 612.000,00 | 180.000,00 | 408.000,00 |

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas en el ejercicio **2016** son las siguientes:

| (Euros) | Ayto. Alcalá de Henares | O.H.L. |
|-----------------------------|-------------------------|-----------|
| Aprovisionamientos | -2.649.258,79 | |
| Otros gastos de explotación | -154.846,45 | |
| Dietas | | -1.656,00 |
| Gastos financieros | -47.044,79 | |
| Gastos excepcionales | -103.108,16 | |

16.2 Administradores y alta dirección

O.H.L. ha devengado un gasto de 414,00 euros en concepto de dietas (1.656,00 euros en 2016), No habiendo percibido ninguna otra remuneración ni en 2017 ni en 2016. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones, seguros de vida y seguros de responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. La Sociedad no paga seguro de responsabilidad civil de los administradores ni en 2017 ni 2016.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

En el contexto de lo establecido en el artículo 229 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo. De la información de la que dispone la Sociedad, se informa que los miembros del Órgano de Administración y personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en situaciones en las que sus intereses, sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la Sociedad.

17. OTRA INFORMACIÓN

17.1 Estructura del personal

La Sociedad cuenta con un empleado a 31 de diciembre de 2017 siendo la cifra media del ejercicio de 1. Es un hombre y la categoría profesional es jefe de administración.

La Sociedad cuenta con un empleado a 31 de diciembre de 2016 siendo la cifra media del ejercicio de 1. Es un hombre y la categoría profesional es jefe de administración.

17.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de las cuentas anuales prestados a la Sociedad, correspondiente al ejercicio 2017 ascienden a _____ euros.

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de las cuentas anuales prestados a la Sociedad, por AUREN AUDITORES SP, S.L.P., correspondiente al ejercicio 2016 ascienden a 12.500,00 euros.

17.3 Información sobre medioambiente

La Sociedad no ha incorporado en el ejercicio sistemas, equipos o instalaciones ni ha registrado gastos por importe significativo en relación con la protección y mejora del medio ambiente.

El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna en concepto de medio ambiente, dado que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen al cierre del ejercicio obligaciones a liquidar en el futuro, surgidas por actuaciones de la Sociedad para prevenir, reducir o reparar daños sobre el medio ambiente, o qué en caso de existir, éstas no serían significativas.

18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de formulación de las cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores de relevancia que pudieran tener impacto significativo en las mismas.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de E.M.V. Alcalá de Henares, S.A. formula las presentes Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 diciembre de 2017.

Alcalá de Henares, 31 de marzo de 2018.

D. JAVIER RODRÍGUEZ PALACIOS
D.N.I. 08995404 N

D^a. OLGA GARCÍA SÁNCHEZ
D.N.I. 50542477 T

D. ALBERTO BLÁZQUEZ SÁNCHEZ
D.N.I. 51397425 S

D. JESÚS ABAD PINTO
D.N.I. 09038110 F

D. OCTAVIO MARTÍN GONZÁLEZ
D.N.I. 08987335 Q

D^a. TERESA OBIOL CANALDA
D.N.I. 38408445 D

D. DANIEL CORTINES BARCENA
D.N.I. 13765777 R

D. EMILIO LLANA RUIZ
D.N.I. 50795536 J

D. JUAN GALÍ RIERA
D.N.I. 37624619 T

D. HÉCTOR BÁREZ MENÉNDEZ, COMO SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD, CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO DE CUENTAS ANUALES RELATIVO AL EJERCICIO 2017 ESTA COMPUESTO POR ____ PAGINAS NUMERADAS DEL 1 AL ____ Y QUE, POR ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, LAS FIRMAS DE TODOS LOS ADMINISTRADORES FIGURAN ÚNICAMENTE EN LA ULTIMA PAGINA, FIRMANDO EN TODAS LAS HOJAS UNICAMENTE EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN POR DELEGACION DEL RESTO DE MIEMBROS DEL CONSEJO.

BORRADOR