



INVERSIONES DOALCA, S.L.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio 2013
junto con el Informe de Auditoría de
Cuentas Anuales

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2013 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2013:

Balances correspondientes al 31 de diciembre de 2013 y 2012
Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2013 y 2012
Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012
Memoria del ejercicio 2013

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2013

INVERSIONES DOALCA, S.L.

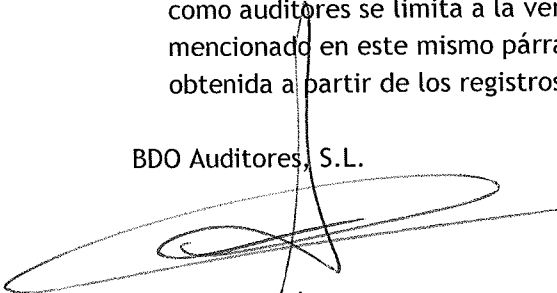
Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Informe de auditoría de cuentas anuales

A los Socios de la Sociedad **Inversiones Doalca, S.L.**:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Inversiones Doalca, S.L.**, que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **Inversiones Doalca, S.L.** al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

BDO Auditores, S.L.


Carmen Ruiz Álvarez
Socia- Auditora de Cuentas

Madrid, 24 de marzo de 2014



Miembro ejerciente:
BDO AUDITORES, S.L.

Año 2014 Nº 01/14/05429
COPIA GRATUITA

.....
Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio
.....

INVERSIONES DOALCA, S.L.

**CUENTAS ANUALES
EJERCICIO 2013**

CONSEJO DE ADMINISTRACION

21-03-2014

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

ID

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF: **01010** **B82195058**

Forma jurídica:

SA: **01011** SL: **01012**

Otras: **01013** **INVERSIONES DOALCA, S.L.**

Denominación social: **01020** **INVERSIONES DOALCA, S.L.**

Domicilio social: **01022** **C/ SAN BERNARDO, 123**

Municipio: **01023** **MADRID** Provincia: **01025** **MADRID**

Código postal: **01024** **28015** Teléfono: **01031** **914453462**

Perteneencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
Sociedad dominante directa:	01041	01040
Sociedad dominante última del grupo:	01061	01060

ACTIVIDAD

Actividad principal: **02009** **ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE NEGOCIO** (1)

Código CNAE: **02001** **6.820** (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2013 (2)	EJERCICIO 2012 (3)
FIJO (4):	04001 13,05	12,84
NO FIJO (5):	04002 0,12	0,10

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

04010	
--------------	--

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2.013 (2)		EJERCICIO 2.012 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	04120 7,80	04121 5,25	7,59	5,25
NO FIJO:	04122 0,12	04123	0,10	

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2.013 (2)				EJERCICIO 2.012 (3)		
	AÑO	MES	DÍA		AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2.013	1	1	2.012	1	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2.013	12	31	2.012	12	31

Número de páginas presentadas al depósito: **01901** **73**

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa: **01903**

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros:	09001 <input checked="" type="checkbox"/>
Miles de euros:	09002 <input type="checkbox"/>
Millones de euros:	09003 <input type="checkbox"/>

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.
 (4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
 a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
 b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
 c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.
 (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):
 n.º de personas contratadas x $\frac{\text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00001

B1.1

NIF: **B82195058**

DENOMINACIÓN SOCIAL: **INVERSIONES DOALCA, S.L.**

UNIDAD (1):
 Euros: 09001
 Miles: 09002
 Millones: 09003

Handwritten signatures and names: Dolores F. de la Cruz, E. Calles Folle, etc.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 ⁽²⁾	EJERCICIO 2012 ⁽³⁾
A) ACTIVO NO CORRIENTE		11000	19.340.864,01	20.009.863,51
I. Inmovilizado intangible		11100	74,01	234,73
1. Desarrollo		11110		
2. Concesiones		11120		
3. Patentes, licencias, marcas y similares		11130		
4. Fondo de comercio		11140		
5. Aplicaciones informáticas		11150	74,01	234,73
6. Investigación		11160		
7. Otro inmovilizado intangible		11170		
II. Inmovilizado material		11200	507.381,42	585.629,11
1. Terrenos y construcciones		11210	102.658,85	107.760,12
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		11220	404.722,57	477.868,99
3. Inmovilizado en curso y anticipos		11230		
III. Inversiones inmobiliarias		11300	17.540.418,33	18.120.937,40
1. Terrenos		11310	2.383.282,99	2.530.827,10
2. Construcciones		11320	15.157.135,34	15.590.110,30
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		11400		
1. Instrumentos de patrimonio		11410		
2. Créditos a empresas		11420		
3. Valores representativos de deuda		11430		
4. Derivados		11440		
5. Otros activos financieros		11450		
6. Otras inversiones		11460		
V. Inversiones financieras a largo plazo		11500	1.094.601,67	1.116.685,69
1. Instrumentos de patrimonio		11510		
2. Créditos a terceros		11520		
3. Valores representativos de deuda		11530		
4. Derivados		11540		
5. Otros activos financieros		11550	1.094.601,67	1.116.685,69
6. Otras inversiones		11560		
VI. Activos por impuesto diferido		11600	198.388,58	186.376,58
VII. Deudas comerciales no corrientes		11700		

(1) Marque la casilla correspondiente según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00002

B1.2

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES
DOALCA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 ⁽¹⁾	EJERCICIO 2012 ⁽²⁾
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		2.536.413,08	845.229,23
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		351.133,15	
II. Existencias	12200			
1. Comerciales	12210			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	12220			
3. Productos en curso	12230			
a) De ciclo largo de producción	12231			
b) De ciclo corto de producción	12232			
4. Productos terminados	12240			
a) De ciclo largo de producción	12241			
b) De ciclo corto de producción	12242			
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	12250			
6. Anticipos a proveedores	12260			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		410.678,79	267.774,20
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12310		288.517,20	250.961,46
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12311			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12312		288.517,20	250.961,46
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	12320			
3. Deudores varios	12330		122.161,59	11.943,83
4. Personal	12340			
5. Activos por impuesto corriente	12350			4.868,91
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12360			
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			
1. Instrumentos de patrimonio	12410			
2. Créditos a empresas	12420			
3. Valores representativos de deuda	12430			
4. Derivados	12440			
5. Otros activos financieros	12450			
6. Otras inversiones	12460			

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

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00005

B2.2

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
II. Deudas a largo plazo	31200		1.300.170,79	1.213.397,06
1. Obligaciones y otros valores negociables	31210			
2. Deudas con entidades de crédito	31220			
3. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
4. Derivados	31240			
5. Otros pasivos financieros	31250		1.300.170,79	1.213.397,06
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400		2.382.857,61	2.473.640,63
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			
C) PASIVO CORRIENTE	32000		1.977.871,53	1.188.367,47
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
III. Deudas a corto plazo	32300		756.763,61	503.736,13
1. Obligaciones y otros valores negociables	32310			
2. Deudas con entidades de crédito	32320			
3. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
4. Derivados	32340			
5. Otros pasivos financieros	32350		756.763,61	503.736,13
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		1.080.220,50	496.286,84
1. Proveedores	32510			50,00
a) Proveedores a largo plazo	32511			
b) Proveedores a corto plazo	32512			50,00
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	32520			
3. Acreedores varios	32530		62.520,09	66.312,24
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	32540			
5. Pasivos por impuesto corriente	32550		554.412,72	263.289,83
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	32560		163.287,69	166.634,77
7. Anticipos de clientes	32570		300.000,00	
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600		140.887,42	188.344,50
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		21.877.277,09	20.855.092,74

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

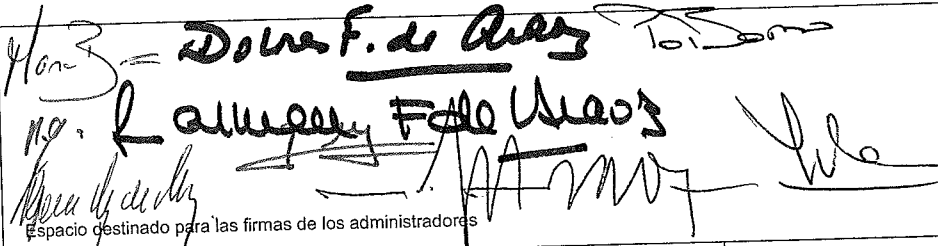
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

00006

P1.1

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.



 Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER

NOTAS DE LA MEMORIA EJERCICIO 2013 (1) EJERCICIO 2012 (2)

		EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1.	Importe neto de la cifra de negocios	8.597.719,26	8.510.924,56
a)	Ventas	8.585.541,91	8.497.656,98
b)	Prestaciones de servicios	12.177,35	13.267,58
2.	Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		
3.	Trabajos realizados por la empresa para su activo		
4.	Aprovisionamientos	-294.864,81	-285.688,92
a)	Consumo de mercaderías	-35.389,44	-26.597,89
b)	Consumo de materias primas y otras materias consumibles	-1.109,01	-1.620,52
c)	Trabajos realizados por otras empresas	-258.366,36	-257.470,51
d)	Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		
5.	Otros ingresos de explotación		
a)	Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
b)	Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		
6.	Gastos de personal	-903.808,69	-1.123.319,81
a)	Sueldos, salarios y asimilados	-819.271,10	-1.040.889,45
b)	Cargas sociales	-84.537,59	-82.430,36
c)	Provisiones		
7.	Otros gastos de explotación	-2.249.604,35	-2.153.259,48
a)	Servicios exteriores	-1.411.939,36	-1.404.281,37
b)	Tributos	-806.297,33	-723.624,58
c)	Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-2.943,04	-228,91
d)	Otros gastos de gestión corriente	-28.424,62	-25.124,62
8.	Amortización del inmovilizado	-628.553,00	-652.271,95
9.	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		
10.	Excesos de provisiones		
11.	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	77.314,00	
a)	Deterioro y pérdidas		
b)	Resultados por enajenaciones y otras	77.314,00	
12.	Diferencia negativa de combinaciones de negocio		
13.	Otros resultados		34.064,04
A.1)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	4.598.202,41	4.330.448,04

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

00007

P1.2

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
14. Ingresos financieros	41400	17.496,20	3.005,56
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	41410		
a 1) En empresas del grupo y asociadas	41411		
a 2) En terceros	41412		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	41420	17.496,20	3.005,56
b 1) De empresas del grupo y asociadas	41421		
b 2) De terceros	41422	17.496,20	3.005,56
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430		-3.100,99
15. Gastos financieros	41500		
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	41510		
b) Por deudas con terceros	41520		-3.100,99
c) Por actualización de provisiones	41530		
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600		
a) Cartera de negociación y otros	41610		
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta	41620		
17. Diferencias de cambio	41700		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800		
a) Deterioros y pérdidas	41810		
b) Resultados por enajenaciones y otras	41820		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100		
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120		
c) Resto de ingresos y gastos	42130		
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200	17.496,20	-95,43
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	49300	4.615.698,61	4.330.353,01
20. Impuestos sobre beneficios	41900	-1.376.297,96	-1.268.535,77
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)	49400	3.239.400,65	3.061.817,24
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	42000		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	49500	3.239.400,65	3.061.817,24

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio 00008 PN1

NIF:	B82195058	<p><i>Mano</i> D. José F. de Cruz</p> <p><i>19</i> L. Antonio Fernández</p> <p><i>19</i> J. M. P. Bano</p>	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
INVERSIONES			
DOALCA, S.L.			

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 ⁽¹⁾	EJERCICIO 2012 ⁽²⁾
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		3.239.400,65	3.061.817,24
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
1. Activos financieros disponibles para la venta	50011			
2. Otros ingresos/gastos	50012			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
1. Activos financieros disponibles para la venta	50081			
2. Otros ingresos/gastos	50082			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	59300			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		3.239.400,65	3.061.817,24

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL 00009 PN2.1
 B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:
INVERSIONES DOALCA, S.L.

Mano: José F. de Aguas
José F. de Aguas
 Espacio destinado para las firmas de los administradores

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2011</u> (1)	511	7.212.120,00		1.025.042,93
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2011</u> (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2011</u> (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2012</u> (2)	514	7.212.120,00		1.025.042,93
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-2.124.120,00		
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518	-2.124.120,00		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2012</u> (2)	511	5.088.000,00		1.025.042,93
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2012</u> (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2012</u> (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2013</u> (3)	514	5.088.000,00		1.025.042,93
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-3.000.000,00		
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518	-3.000.000,00		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2013</u> (3)	525	2.088.000,00		1.025.042,93

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

CONTINUA EN LA PAGINA PN2.2

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL 00010 PN2.2

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)		511	6.131.664,63	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores		512		
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores		513		
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)		514	6.131.664,63	
I. Total ingresos y gastos reconocidos		515		
II. Operaciones con socios o propietarios		516		
1. Aumentos de capital		517		
2. (-) Reducciones de capital		518		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)		519		
4. (-) Distribución de dividendos		520		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		521		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios		522		
7. Otras operaciones con socios o propietarios		523		
III. Otras variaciones del patrimonio neto		524	673.162,78	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)		511	6.804.827,41	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)		512		
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)		513		
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)		514	6.804.827,41	
I. Total ingresos y gastos reconocidos		515		
II. Operaciones con socios o propietarios		516	-2.711,07	
1. Aumentos de capital		517		
2. (-) Reducciones de capital		518	-2.711,07	
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)		519		
4. (-) Distribución de dividendos		520		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		521		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios		522		
7. Otras operaciones con socios o propietarios		523		
III. Otras variaciones del patrimonio neto		524	3.061.817,24	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)		525	9.863.933,58	

NIF: B82195058
 DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.
 Espacio destinado para las firmas de los administradores
Mano 3 Dolores F. de Arce
Mano 4
Mano 5

VIENE DE LA PÁGINA PN2.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.3

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL 00011 PN2.3
 B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.

Plon.3 - Dolores F. de Quez
Raimon E de Quez

11.9, 9.24

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511		2.972.242,78	-1.349.040,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514		2.972.242,78	-1.349.040,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		3.061.817,24	
II. Operaciones con socios o propietarios	516		-2.299.080,00	1.349.040,00
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520		-2.299.080,00	1.349.040,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-673.162,78	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511		3.061.817,24	0,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514		3.061.817,24	0,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		3.239.400,65	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-3.061.817,24	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525		3.239.400,65	0,00

VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.4

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL 00012 PN2.4
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES
DOALCA, S.L.

Horacio - Dolores F. de Arce
Francisco de Maza
María de los Angeles
 Espacio destinado para las firmas de los administradores

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525			

VIENE DE LA PÁGINA PN2.3

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.5

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL 00013 PN2.5
 B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES

DOALCA,S.L.

Handwritten: Dolos F. de Arca
 f. arca f. de arca
 Espacio destinado para las firmas de los administradores

VIENE DE LA PÁGINA PN2.4

		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511	15.992.030,34
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514	15.992.030,34
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	3.061.817,24
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-3.074.160,00
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	-2.124.120,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519	
4. (-) Distribución de dividendos	520	-950.040,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522	
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511	15.979.687,58
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514	15.979.687,58
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	3.239.400,65
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-3.002.711,07
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	-3.002.711,07
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519	
4. (-) Distribución de dividendos	520	
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522	
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525	16.216.377,16

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALGA S.L.

Dolores F. de Aras
Marc R. P. de Aras
 Espacio designado para las firmas de los administradores

Fernando Esteban
Alfonso

Reservado para las firmas de los administradores

	CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)											
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	7.212.120,00		1.025.042,93	6.131.664,63				2.972.242,78	-1.349.040,00				15.992.030,34
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores													
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores													
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	7.212.120,00		1.025.042,93	6.131.664,63				2.972.242,78	-1.349.040,00				15.992.030,34
I. Total ingresos y gastos reconocidos								3.061.817,24					3.061.817,24
II. Operaciones con socios o propietarios								-2.299.080,00	1.349.040,00				-3.074.160,00
1. Aumentos de capital													
2. (-) Reducciones de capital													
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)													
4. (-) Distribución de dividendos													
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)													
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios													
7. Otras operaciones con socios o propietarios								-673.162,78					15.979.667,58
III. Otras variaciones del patrimonio neto								3.061.817,24	0,00				
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	5.088.000,00		1.025.042,93	6.804.827,41									
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)													
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)													
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	5.088.000,00		1.025.042,93	6.804.827,41				3.061.817,24	0,00				15.979.667,58
I. Total ingresos y gastos reconocidos													
II. Operaciones con socios o propietarios													
1. Aumentos de capital													
2. (-) Reducciones de capital													
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)													
4. (-) Distribución de dividendos													
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)													
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios													
7. Otras operaciones con socios o propietarios													
III. Otras variaciones del patrimonio neto													
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	2.088.000,00		1.025.042,93	9.863.933,58				3.239.400,65	0,00				16.216.377,16

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

00015 F1.1

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES
DOALCA, S.L.

Plan B - Dolores F. de Arce
Antonio F. de Arce
Antonio F. de Arce
Espacio destinado para las firmas de los administradores

NOTAS DE LA MEMORIA EJERCICIO 2013 (1) EJERCICIO 2012 (2)

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN

	61100	4.615.698,61	4.330.353,01
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	61200	536.685,84	652.596,29
2. Ajustes del resultado	61201	628.553,00	652.271,95
a) Amortización del inmovilizado (+)	61202	2.943,04	228,91
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	61203		
c) Variación de provisiones (+/-)	61204		
d) Imputación de subvenciones (-)	61205	-77.314,00	
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	61206		
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	61207	-17.496,20	-3.005,56
g) Ingresos financieros (-)	61208		3.100,99
h) Gastos financieros (+)	61209		
i) Diferencias de cambio (+/-)	61210		
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	61211		
k) Otros ingresos y gastos (-/+).	61300	-1.568.653,05	-233.767,23
3. Cambios en el capital corriente	61301		
a) Existencias (+/-).	61302	-65.590,59	73.388,02
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	61303	-590.594,06	-24.755,26
c) Otros activos corrientes (+/-).	61304	547.223,49	283.335,50
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-).	61305	-67.372,64	27.430,90
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	61306	-1.392.319,25	-593.166,39
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	61400	-245.793,63	-95,43
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	61401		-3.100,99
a) Pagos de intereses (-).	61402		
b) Cobros de dividendos (+).	61403	17.496,20	3.005,56
c) Cobros de intereses (+)	61404	-263.289,83	
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-).	61405		
e) Otros pagos (cobros) (-/+).	61500	3.337.937,77	4.749.086,64
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)			

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

00016

F1.2

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.

Man. F. de Arca
R. Benavente
Miguel de Arca

Laura F. de Arca

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NOTAS DE LA MEMORIA EJERCICIO 2013 (1) EJERCICIO 2012 (2)

B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

	62100	-298.674,65	-527.475,21
6. Pagos por inversiones (-)	62100		
a) Empresas del grupo y asociadas	62101		
b) Inmovilizado intangible	62102		
c) Inmovilizado material	62103	-13.200,57	-27.980,57
d) Inversiones inmobiliarias	62104	-307.558,10	-353.951,20
e) Otros activos financieros	62105	22.084,02	-145.543,44
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62106		
g) Unidad de negocio	62107		
h) Otros activos	62108		
7. Cobros por desinversiones (+)	62200	300.000,00	
a) Empresas del grupo y asociadas	62201		
b) Inmovilizado intangible	62202		
c) Inmovilizado material	62203		
d) Inversiones inmobiliarias	62204		
e) Otros activos financieros	62205		
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62206	300.000,00	
g) Unidad de negocio	62207		
h) Otros activos	62208		
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	62300	1.325,35	-527.475,21

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

NIF:	B82195058	<p><i>Hon. B. Dobra F. de Casas</i></p> <p><i>Quilones Isla de Orotava</i></p> <p><i>Alcalde de Orotava</i></p> <p>Espacio destinado para las firmas de los administradores</p>
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INVERSIONES		
DOALCA, S.L.		

NOTAS DE LA MEMORIA EJERCICIO 2013 (1) EJERCICIO 2012 (2)

C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

	63100	-2.732.711,07	-1.644.120,00
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	63100		
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	63101		
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	63102	-2.732.711,07	-1.644.120,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	63103		
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	63104		
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	63105		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	63200		-1.127.471,04
a) Emisión	63201		
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	63202		
2. Deudas con entidades de crédito (+)	63203		
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	63204		
4. Deudas con características especiales (+)	63205		
5. Otras deudas (+)	63206		
b) Devolución y amortización de	63207		-1.127.471,04
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	63208		
2. Deudas con entidades de crédito (-)	63209		-1.127.471,04
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	63210		
4. Deudas con características especiales (-)	63211		
5. Otras deudas (-)	63212		
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	63300		-950.040,00
a) Dividendos (-)	63301		-950.040,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	63302		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	63400	-2.732.711,07	-3.721.631,04
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	64000		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	65000	606.552,05	499.980,39
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	65100	518.518,25	18.537,86
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	65200	1.125.070,30	518.518,25

MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

00018 IM

SOCIEDAD INVERSIONES DOALCA, S.L.		NIF B82195058
DOMICILIO SOCIAL C/ SAN BERNARDO, 123		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2013

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).



Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ** existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en el Apartado 15 de la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).



Dolores F. de Arago

[Signature]

[Signature]

FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

[Signature]
[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

MEMORIA NORMAL DEL EJERCICIO 2013

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Sociedad INVERSIONES DOALCA, S.L., fue constituida el 31 de Diciembre de 1.998 por fusión de otras, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Rafael Ruiz Gallardón con el nº 5.145 de su protocolo. Su domicilio social se encuentra en Madrid, calle San Bernardo nº 123.

INVERSIONES DOALCA, S.L. tiene como objeto social las actividades relacionadas con el giro o tráfico mobiliario e inmobiliario, así como la explotación de fincas rústicas. En cumplimiento de dicho objeto social las actividades que desarrolla la Sociedad son fundamentalmente la adquisición, explotación y arriendo de fincas urbanas y rústicas.

La moneda funcional que se utiliza en la actividad y en la elaboración de las cuentas anuales es exclusivamente el euro.

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales se han elaborado de acuerdo con los documentos contables de la Sociedad, que concuerdan con los libros oficiales, elaborados de acuerdo con el artículo 254 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 y en las que se fundamentan las declaraciones de Impuestos y los derechos de los accionistas. Aplicándose para ello las disposiciones legales establecidas en materia contable así como los principios contables generalmente aceptados para reflejar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. El ejercicio contable al que se refiere las Cuentas Anuales Normalizadas, empieza el 1 de Enero y termina el 31 de Diciembre 2013.

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2013, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en los tres meses siguientes al cierre del ejercicio social, de acuerdo con el artículo 253 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.

Asimismo, las Cuentas Anuales, se hayan pendientes de aprobación por la Junta General de Partícipes, de acuerdo con el artículo 272 y 273 del Real Decreto Legislativo citado anteriormente. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad opina que las citadas cuentas anuales que se adjuntan en las siguientes páginas serán aprobadas sin cambios significativos.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

La valoración de los elementos integrantes de las distintas partidas que figuran en las Cuentas Anuales Normalizadas de la Sociedad, se ha realizado conforme a los Principios de Contabilidad generalmente aceptados, y a las Resoluciones, en materia de contabilidad, emitidas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

Se consideran principios de contabilidad generalmente aceptados:

- 1.- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- 2.- El Plan General de Contabilidad y sus adaptaciones sectoriales.
- 3.- Las normas de desarrollo que, en materia contable, establezca en su caso el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.
- 4.- La demás legislación que sea específicamente aplicable.

Con fecha 20 de noviembre de 2007, se publicó el RD 1514/2007, por el que se aprobó el nuevo Plan General de Contabilidad, que entró en vigor el día 1 de enero de 2008 y es de obligada aplicación para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha.

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

En la preparación del balance de situación de la Sociedad, los Administradores han tenido que utilizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos y al desglose de activos y pasivos contingentes a la fecha de emisión del presente balance de situación intermedio.

Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros de los factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias, cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si estas afectan sólo a ese periodo, o en el periodo de la revisión y futuros, si la revisión afecta a ambos. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir un ajuste de los valores contables de los activos y pasivos afectados en el futuro.

Al margen del proceso general de estimaciones sistemáticas y de su revisión periódica, los administradores llevan a término determinados juicios de valor sobre temas con especial incidencia sobre el balance de situación.

Los juicios principales relativos a hechos futuros y otras fuentes de estimación inciertas a la fecha de formulación del balance de situación que tienen un riesgo significativo de causar correcciones significativas en activos y pasivos son los siguientes:

Fiscalidad: Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones

presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En opinión de los administradores no existen contingencias que pudieran resultar en pasivos adicionales de consideración para la Sociedad en caso de inspección.

Las estimaciones y asunciones principales relativas a hechos futuros y otras fuentes de estimación inciertas a la fecha de formulación del balance de situación que tienen riesgo significativo de causar correcciones significativas en activos y pasivos son las siguientes:

Provisiones: La Sociedad reconoce provisiones sobre riesgos, de acuerdo con la política contable indicada en el apartado 4 de esta memoria. La Sociedad ha realizado juicios y estimaciones en relación con la probabilidad de ocurrencia de dichos riesgos, así como la cuantía de los mismos, y ha registrado una provisión cuando el riesgo ha sido considerado como probable, estimando el coste que le originaría dicha obligación.

X
A
Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales: El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

d) Comparación de la información

En conformidad con lo establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, la Sociedad está obligada a mostrar junto con las cifras correspondientes al ejercicio que se cierra las del ejercicio anterior.

e) Agrupación de partidas

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013 no existen partidas que hayan sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el resultado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

f) Elementos recogidos en varias partidas

Los únicos elementos patrimoniales que están registrados en dos o más partidas del balance son únicamente aquéllas que estando catalogadas como a largo plazo tienen parte de su vencimiento a corto plazo, es decir vencimiento inferior al año, por lo que están recogidas tanto en el largo plazo como en el corto plazo, siguiendo los criterios generales de contabilización contenidos en el Plan General de Contabilidad.

g) Cambios en criterios contables

La Sociedad, de acuerdo con el marco conceptual de la contabilidad establecido en el Plan General de Contabilidad, una vez adoptado un criterio para la aplicación de los principios contables generalmente aceptados lo mantiene uniformemente en el tiempo, en tanto en cuanto no se alteren los supuestos que han motivado la elección de dicho criterio, y siempre teniendo en cuenta que cualquier cambio en dichos criterios tiene como referencia básica el principio de imagen fiel.

h) Corrección de errores

Durante el ejercicio 2013 no se han realizado correcciones de errores ni cambios en las estimaciones contables.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados es que el beneficio obtenido en el ejercicio de 3.239.400,65- € sea destinado a Reservas Voluntarias 3.239.400,65 €.

La comparativa de la distribución de resultados en los dos últimos ejercicios:

	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Base del reparto	3.239.400,65 €	3.061.817,24 €
Remanente		
Reservas Voluntarias		
Otra Reservas de Libre Disposición		
Total	3.239.400,65 €	3.061.817,24 €
Aplicación		
A Reserva Legal		
A Reservas Especiales		
A Reservas Voluntarias	3.239.400,65 €	3.061.817,24 €
A Dividendos		
A Compensación de pérdidas de ejerc. anteriores		
Total	3.239.400,65 €	3.061.817,24 €

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Los estados contables recogidos en las cuentas anuales del ejercicio 2013 han sido formulados de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los criterios contables más significativos aplicados en la formulación de los mismos son los que se describen a continuación:

4.1) Inmovilizado Intangible

El inmovilizado intangible se valora a su coste de adquisición o coste de producción, según proceda, y se presenta neto de su amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro acumuladas existentes.

Un activo intangible se reconocerá solo si es probable que genere beneficios futuros a la Sociedad y su coste pueda ser valorado de forma fiable y sea identificable.

La amortización del inmovilizado intangible se determina conforme a los siguientes criterios, siempre en función de los años de utilización o recuperación esperados:

- a.- Patentes, licencias, marcas y similares, que corresponden principalmente a los gastos incurridos en relación con el registro de diversas marcas comerciales y acuerdos de licencia y asistencia técnica, se registran por su coste de adquisición, amortizándose linealmente en un periodo de 5 años.
- b.- Las aplicaciones informáticas se muestran valoradas a coste de adquisición, se amortizan linealmente en función de su vida útil a razón de un 33% anual.

4.2) Inmovilizado Material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se encuentran valorados por su coste, ya sea su precio de adquisición, coste de producción o de fusión, de acuerdo con la norma de registro y valoración 2ª y 3ª del Plan General de Contabilidad, así como con la Resolución de 30 de Junio de 1991 de Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas por el que se dictan Normas de Valoración para Inmovilizado Material.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción cuando lo sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Asimismo, formará 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 citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones de acuerdo con lo dispuesto en la norma aplicable a éstas.

En los inmovilizados que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado material y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a prestamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

Las amortizaciones habrán de establecerse de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudieran afectarlos.

Las amortizaciones se calculan basándose en la vida útil de los activos y se aplican los coeficientes legalmente establecidos en el R. Decreto 1777/2004 de 30 de julio.

Se amortizará de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material que tenga un coste significativo en relación con el coste total del elemento y con una vida útil distinta del resto del elemento. Por ello, la Sociedad ha decidido en el ejercicio aplicar coeficientes de amortización separados a los siguientes elementos: aire acondicionado y ascensores, aun cuando están incorporados en la cuenta de "Construcciones", sobre la base de considerar que la vida útil de los mismos es diferente al del resto de las partidas integrantes en dicha cuenta.

Los costes de ampliación, modernización y mejoras se contabilizan como mayor coste del activo en cuestión.

En cuanto al deterioro de valor de los elementos del inmovilizado material la Sociedad entiende que se produce una pérdida por deterioro de valor de un elemento de esta naturaleza cuando su valor contable supere a su importe recuperable, entendiéndose este como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. En caso de que el primero sea superior la sociedad procede a dotar la provisión.

El valor razonable de los elementos del inmovilizado material es el importe por que puede ser intercambiado un activo entre partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. El valor razonable se calculará por referencia a un valor de mercado fiable y se determinará sin deducir los costes de transacción en los que pudiera incurrirse su enajenación. Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por los Administradores. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de las unidades generadoras de efectivo utilizando la experiencia del pasado y las expectativas futuras. Estas previsiones estiman los flujos para los años futuros aplicando tasas de crecimiento razonables que, en ningún caso, son crecientes ni superan las tasas de crecimiento de los años anteriores. Al evaluar el valor en uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo que no se han tenido en cuenta al estimar los flujos futuros de efectivo.

Los cálculos se efectúan al menos al cierre del ejercicio y elemento a elemento, de forma individualizada, y en caso de no poder hacerlo así se toma el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento del inmovilizado. Las correcciones valorativas por deterioro así como su reversión cuando las circunstancias que lo motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen como gasto o como ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdida y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

La obligación legal de información establecida en el art.107 de la Ley 43/1995, referente a los bienes adquiridos por fusión, se contiene en la memoria correspondiente al ejercicio 1998.

4.3) Inversiones Inmobiliarias

La sociedad ha clasificado en Inversiones Inmobiliarias los activos no corrientes que son inmuebles y que se poseen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o para su venta en el curso ordinario de las operaciones, tal y como señala el Plan General de Contabilidad.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se encuentran valorados por su coste, ya sea su precio de adquisición, coste de producción o de fusión, de acuerdo con la norma de registro y valoración 2ª, 3ª y 4ª del Plan General de Contabilidad, así como con la Resolución de 30 de Junio de 1991 de Instituto de

Contabilidad y Auditoria de Cuentas por el que se dictan Normas de Valoración para Inmovilizado Material.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos de inversiones inmobiliarias sólo se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción cuando lo sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Asimismo, formará parte del valor de las inversiones inmobiliarias, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones de acuerdo con lo dispuesto en la norma aplicable a éstas.

En las inversiones inmobiliarias que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado material y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

Las amortizaciones habrán de establecerse de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudieran afectarlos.

Las amortizaciones se calculan basándose en la vida útil de los activos y se aplican los coeficientes legalmente establecidos en el R. Decreto 1777/2004 de 30 de julio.

Se amortizará de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material que tenga un coste significativo en relación con el coste total del elemento y con una vida útil distinta del resto del elemento. Por ello, la Sociedad ha decidido en el ejercicio aplicar coeficientes de amortización separados a los siguientes elementos: aire acondicionado y ascensores, aun cuando están incorporados en la cuenta de " Construcciones", sobre la base de considerar que la vida útil de los mismos es diferente al del resto de las partidas integrantes en dicha cuenta.

Los costes de ampliación, modernización y mejoras se contabilizan como mayor coste del activo en cuestión.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa la existencia de deterioros en las inversiones inmobiliarias comparando su valor contable con el importe recuperable, entiendo éste como el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En el caso de que el primero sea superior, la Sociedad procede a dotar provisión. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias es el importe por que puede ser intercambiado un activo entre partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. El valor razonable se calculará por referencia a un valor de mercado fiable y se determinara sin deducir los costes de transacción en los que pudiera incurrirse su enajenación. Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por los Administradores. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles

de ingresos y gastos de las unidades generadoras de efectivo utilizando la experiencia del pasado y las expectativas futuras. Estas previsiones estiman los flujos para los años futuros aplicando tasas de crecimiento razonables que, en ningún caso, son crecientes ni superan las tasas de crecimiento de los años anteriores. Al evaluar el valor en uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo que no se han tenido en cuenta al estimar los flujos futuros de efectivo.

La obligación legal de información establecida en el art.107 de la Ley 43/1995, referente a los bienes adquiridos por fusión, se contiene en la memoria correspondiente al ejercicio 1998.

4.4) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

La Sociedad clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

Los gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

4.5) Activos Financieros

A.- Clasificación y valoración.

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se clasificaran en alguna de las siguientes categorías:

- 1.- Préstamos y partidas a cobrar.
- 2.- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
- 3.- Activos financieros mantenidos para negociar.
- 4.- Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- 5.- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- 6.- Activos financieros disponibles para la venta.

La valoración inicial de los activos financieros se realiza por su valor razonable. El valor razonable es, salvo evidencia en contrario, el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles, con la excepción de que para los activos financieros mantenidos para negociar y para otros activos financieros a valor razonable con cambio en la cuenta de pérdidas y ganancias, los costes de transacción que le sean directamente atribuibles son imputados directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el cual se produce la adquisición del activo financiero. Adicionalmente para los activos financieros mantenidos para negociar y para los disponibles para la venta formarán parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que en su caso se hayan adquirido.

a.1.- Los préstamos y partidas a cobrar:

Son aquellos activos financieros que se originan por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, además se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones no comerciales que son definidos como aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo. No se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio.

Tras el reconocimiento inicial los activos financieros incluidos en esta categoría 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, para aquellos créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, tanto en la valoración inicial como en la valoración posterior, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los préstamos y cuentas a cobrar con vencimiento inferior a 12 meses contados a partir de la fecha de balance, se clasifican como corrientes y, aquellos con vencimiento superior a 12 meses se clasifican como no corrientes.

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes comprenden el efectivo en caja, en bancos y los depósitos a corto plazo con una fecha de vencimiento original de tres meses o inferior y que no están sujetos a cambios de valor significativos.

a.2.- Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento:

Son aquellos activos financieros tales como los valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Después del reconocimiento inicial los activos financieros incluidos en esta categoría 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.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

a.3.- Activos financieros mantenidos para negociar:

Se considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

- a.- Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo,
- b.- Forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existen evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- c.- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Después del reconocimiento inicial se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en su valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

a.4.- Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:

En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros híbridos cuando no es posible realizar la valoración del derivado implícito de forma separada o no se pudiese determinar de forma fiable su valor razonable, ya sea en el momento de su adquisición como en una fecha posterior o cuando se opte, en el momento de su reconocimiento inicial, por valorar el instrumento financiero híbrido a valor razonable.

También se han incluido en esta categoría aquellos activos financieros designados por la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría. Dicha designación sólo se realiza cuando resulta en una información más relevante, debido a que:

- a.- Se eliminan o reducen de manera significativa inconsistencias en el reconocimiento o valoración que en otro caso surgirían por la valoración de activos o pasivos o por el reconocimiento de las pérdidas o ganancias de los mismos con diferentes criterios.
- b.- Un grupo de activos financieros o de activos y pasivos financieros se gestione y su rendimiento se evalúe sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y facilitando información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

Después del reconocimiento inicial se valoran por su valor razonable sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

a.5.- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

Se incluye en esta categoría las inversiones en capital en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Después del reconocimiento inicial se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos. En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

a.6.- Activos financieros disponibles para la venta:

En esta categoría se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no se hayan clasificado en ninguna de las categorías anteriores.

A Inicialmente se valoran por su valor razonable o precio de la transacción que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

Después del reconocimiento inicial se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante lo anterior, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias. También se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

A Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no se puede determinar con fiabilidad se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro del valor. Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos. En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

B.- Intereses y dividendos recibidos de activos financieros.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlo.

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 así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. A estos efectos, se entiende por "intereses explícitos" aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

C.- Deterioro de activos financieros

La Sociedad evalúa al cierre del ejercicio si los activos financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

c.1.- Activo financieros contabilizados al coste amortizado (partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento)

X Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o, grupo de activos financieros, contabilizados al coste amortizado, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros.

A La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima que se van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculando en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se utilizan modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos. Para el caso de la categoría de inversiones mantenidas hasta el vencimiento como sustitutivo del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que este sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la Sociedad.

L Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

c.2.- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

M Cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no va a ser recuperable deben efectuarse las correcciones valorativas necesarias.

M El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se ha tomado en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

D.- Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se transfieran de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido.

Si la Sociedad no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se da de baja cuando no se hubiese retenido el control del mismo, situación que se determina dependiendo de la capacidad del cesionario para transmitir dicho activo. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que esté expuesto a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y reconoce un pasivo asociado.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

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 ha retenido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retenga financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

E.- Fianzas entregadas

Las fianzas entregadas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registran como un pago anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

Las fianzas entregadas por arrendamientos operativos se valoran por su valor razonable.

4.6) Pasivos Financieros

A.- Clasificación y valoración.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

- 1.- Débitos y partidas a pagar.
- 2.- Pasivos financieros mantenidos para negociar.
- 3.- otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que sean directamente atribuibles forman parte de la valoración inicial para los pasivos financieros incluidos en la partida de débitos y partidas a pagar; para el resto de pasivos financieros dichos costes se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los pasivos con vencimiento inferior a 12 meses contados a partir de la fecha de balance de situación se clasifican como corrientes, mientras que aquellos con vencimiento superior se clasifican como no corrientes.

a.1.- Débitos y partidas a pagar

Son aquellos pasivos financieros que se originan por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa; además se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones no comerciales que son definidos como aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdida 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, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, tanto en la valoración inicial como en la valoración posterior, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

a.2.- Pasivos financieros mantenidos para negociar

Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando:

- a.- Se emite principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo.
- b.- Forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- c.- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Después del reconocimiento inicial se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

a.3.- Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros híbridos cuando no es posible realizar la valoración del derivado implícito de forma separada o no se pudiese determinar de forma viable su valor razonable, ya sea en el momento de adquisición, como en una fecha posterior o, cuando se opte en el momento de su reconocimiento inicial por valorar el instrumento financiero híbrido a valor razonable.

También se han incluido en esta categoría aquellos pasivos financieros designados por la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría. Dicha designación sólo se realiza cuando resulta en una información más relevante, debido a que:

- a.- Se eliminan o reducen de manera significativa inconsistencias en el reconocimiento o valoración que en otro caso surgirían por la valoración de activos o pasivos o por el reconocimiento de las pérdidas o ganancias de los mismos con diferentes criterios.
- b.- Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros se gestione y su rendimiento se evalúe sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y facilitando información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

Después del reconocimiento inicial se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

B.- Baja de pasivos financieros

La Sociedad procede a dar de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. También se procede a dar de baja los pasivos financieros propios que adquiera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo

de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

C.- Fianzas recibidas

Las fianzas recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registran como un cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio. En caso de fianzas recibidas a corto plazo se valoran por el importe recibido.

4.7) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula como la suma del impuesto corriente, que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio 2013, tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizado. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, así mismo, en este epígrafe.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes son los importes estimados a pagar o a cobrar de la Administración Pública, conforme a los tipos impositivos en vigor a la fecha del balance de situación, e incluyendo cualquier otro ajuste por impuestos correspondiente a ejercicios anteriores.

El impuesto sobre beneficio diferido se contabiliza siguiendo el método de registro de los pasivos, para todas las diferencias temporarias entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles excepto:

- cuando el pasivo por impuesto diferido se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que en el momento de la transacción, no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.
- Respecto a las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en sociedades dependientes y asociadas, si el momento de la reversión de las diferencias temporarias puede ser controlado por la Sociedad y es probable que la diferencia temporaria no revierta en un futuro previsible.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas no aplicadas, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, excepto:

- cuando el activo por impuestos diferidos relativo a la diferencia temporaria deducible se derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el

momento de la transacción no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.

respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en sociedades dependientes y asociadas, el activo por impuesto diferido sólo se reconoce, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias reviertan en un futuro previsible y habrá suficiente beneficio fiscal disponible contra el cual aplicar las diferencias temporarias.

A fecha de cierre de cada ejercicio, la Sociedad procede a evaluar 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 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 la normativa pendiente de publicación en la fecha del cierre del ejercicio, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los ajustes de los valores de los activos y pasivos por impuesto diferido se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto en la medida en que los activos o pasivos por impuesto diferido afectados hubieran sido cargados o abonados directamente a patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido están valorados sin tener en cuenta efecto del descuento financiero.

4.8) Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del 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.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para dichos bienes o servicios deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, se incluyen en la valoración cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de venta de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

En el caso de realizarse permutas de bienes o servicios por operaciones de tráfico, de similar naturaleza y valor, no se reconoce ningún ingreso.

Solo se contabilizan los ingresos procedentes de la venta de los bienes cuando se cumplen todas y cada una de las condiciones señaladas en la norma 14ª de registro y valoración del Plan General de Contabilidad.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio. Por ello, solo se contabilizan los ingresos procedentes de prestación de servicios cuando se cumplen todas y cada una de las condiciones señaladas en la norma 14ª de registro y valoración del Plan General de Contabilidad.

Cuando el resultado de una transacción que implique la prestación de servicios no pueda ser estimado de forma fiable, se reconocen los ingresos solo en la cuantía en que los gastos reconocidos se consideren recuperables.

4.9) Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación presente (ya sea por disposición legal o contractual, o por una obligación implícita o tácita) como resultado de sucesos pasados y se estima probable que suponga la salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para su liquidación.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se vayan devengando. Para aquellas provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no sea significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento. Para el resto de contingencias que no cumplen las características mencionadas anteriormente la Sociedad ha procedido a informar en la memoria sobre las características de las mismas.

En aquellas situaciones en el que se vayan a recibir compensaciones de un tercero en el momento de liquidar la obligación y siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se contabiliza un activo que no supone una minoración del importe de la deuda. El importe por el que se registra el citado activo no podrá exceder del importe de la obligación registrada contablemente. Sólo en aquellos casos en que existe un vínculo legal o contractual, por el que se ha exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la empresa no esté obligada a responder, se ha tenido en cuenta en la estimación del importe de la provisión.

4.10) Medio ambiente

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros 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

Cuando un activo deja de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasifica en la partida del balance que corresponde a su naturaleza y se valora por el menor importe, en la fecha en que procede la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias que corresponda a su naturaleza.

El criterio de valoración previsto anteriormente no es aplicable a los siguientes activos, que, aunque se clasifiquen a efectos de su presentación en esta categoría, se rigen en cuanto a la valoración por sus normas específicas:

- a) Activos por impuesto diferido, a los que resulta de aplicación la norma relativa al impuesto sobre beneficios.
- b) Activos procedentes de retribuciones a los empleados, que se rigen por la norma sobre pasivos por retribuciones a largo plazo al personal.
- c) Activos financieros, excepto inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que estén dentro del alcance de la norma sobre instrumentos financieros.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

Al 31 de diciembre de 2013 la sociedad tiene clasificado como activo no corriente mantenido para la venta, aquellos bienes que están sujetos a un contrato de promesa de compraventa.

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

El análisis del movimiento de este epígrafe, se adjunta en el modelo de respuesta normalizada M5.1.

Al 31 de diciembre de 2013 la sociedad no había registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

El análisis del movimiento de este epígrafe, se adjunta en el modelo de respuesta normalizada M6.1.

Al 31 de diciembre de 2013 la sociedad no ha capitalizado ningún gasto financiero ni ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe

MEMORIA NORMAL
 MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
 Apartado 5: "Inmovilizado Inmaterial"

NIF B82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

b) Estado de movimientos de las inmovilizaciones inmatriciales (continuación)	Aplic.informaticas	Otro inmovilizado intangible	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2012	487,00 €	0,00 €	487,00 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Ampliaciones y mejoras			
(+) Resto Entradas			
(-) Salidas, bajas y reducciones			
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta			
(-/+ Traspaso a/de otras partidas			
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012	487,00 €	0,00 €	487,00 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2013	487,00 €	0,00 €	487,00 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Ampliaciones y mejoras			
(+) Resto Entradas			
(-) Salidas, bajas y reducciones			
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta			
(-/+ Traspaso a/de otras partidas			
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013	487,00 €	0,00 €	487,00 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2012	344,44 €		344,44 €
(+) Dotación y aumentos	161,56 €		161,56 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	-253,73 €		-253,73 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012	252,27 €	0,00 €	252,27 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2013	252,27 €		252,27 €
(+) Dotación y aumentos (4)	160,72 €		160,72 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias			
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013	412,99 €	0,00 €	412,99 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2012			
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias			
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2012			
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2013			
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias			
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2013			

b) Detalle los coeficientes de amortización utilizados

33%

0%

c) Vida útil

3 años

MEMORIA NORMAL
 MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
 Apartado 6: "Inmovilizado Material"

M6.1

NIF B82195058
 Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.

Mano 3
Jose F. de Blas
Laurea Ferrer
República
Antonio

Espacio destinado para las firmas de los administradores

a) Estado de movimientos de las inmovilizaciones materiales

	Terrenos y construcciones	Instalaciones tec.y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	260.746,37 €	1.391.599,94 €		1.652.346,31 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Resto Entradas		27.980,57 €		27.980,57 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012 (2)	260.746,37 €	1.419.580,51 €	0,00 €	1.680.326,88 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2013 (1)	260.746,37 €	1.419.580,51 €	0,00 €	1.680.326,88 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Resto Entradas		13.200,57 €		13.200,57 €
(-) Salidas, bajas y reducciones		-126.003,51 €		-126.003,51 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas		-64.990,60 €		-64.990,60 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013 (1)	260.746,37 €	1.241.786,97 €	0,00 €	1.502.533,34 €
E) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	147.857,06 €	842.404,95 €		990.262,01 €
(+) Dotación del ejercicio	5.129,19 €	99.306,57 €		104.435,76 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				0,00 €
F) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012 (2)	152.986,25 €	941.711,52 €	0,00 €	1.094.697,77 €
G) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2013	152.986,25 €	941.711,52 €	0,00 €	1.094.697,77 €
(+) Dotación del ejercicio	5.101,27 €	72.594,57 €		77.695,84 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias		-177.241,69 €		-177.241,69 €
H) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013	158.087,52 €	837.064,40 €	0,00 €	995.151,92 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2012				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2012				
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2013				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2013				

b) Detalle los coeficientes de amortización utilizados	0% - 2%	8% - 25%	0%
--	---------	----------	----

Terrenos	0%
Construcciones	2%
Maquinaria	8%
Mobiliario	10%
Instalaciones técnicas	12%
Equipos procesos de información	25%

c) Vida útil

50/12/10/8/4 años

d) Otra información

Bienes inmuebles:

Valor de la construcción
 Valor del terreno

2012	2013
255.063,95 €	255.063,95 €
5.682,42 €	5.682,42 €

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad no tenía ningún inmueble hipotecado ni afecto a ningún tipo de garantía y todos ellos estaban afectos a la actividad de la empresa.

El importe de los bienes totalmente amortizados que siguen en uso en los ejercicios 2013 y 2012 eran los siguientes:

<u>BIENES EN USO TOTALMENTE AMORTIZADOS</u>		2013
AMORTIZADOS		Coste adquisición
OTRAS INSTALACIONES		
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	183.198,70 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	101.635,84 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	12.660,00 €
	ASCENSORES Pº CASTELLANA, 53	167.546,08 €
	AIRE ACONDICIONADO CASTELLANA	716.839,67 €
	AIRE ACONDICIONADO PPE. VERGARA	504.701,66 €
	ASCENSORES PRINCIPE DE VERGARA	55.612,85 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	129.587,89 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	44.088,36 €
EQUIPOS INFORMATICOS		
	HP SCANJET 5530	248,00 €
	KIT VTX 1000	1.329,00 €
	EQUIPO GESTION Y CONTROL DAIKIN	35.612,50 €

<u>BIENES EN USO TOTALMENTE AMORTIZADOS</u>		2012
AMORTIZADOS		Coste adquisición
OTRAS INSTALACIONES		
	INSTALACION TELEVISION H.R	720,81 €
	ARMARIO IGNIFUGO	3.860,96 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	183.198,70 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	101.635,84 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	8.500,00 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	12.118,80 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	10.750,73 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	617,33 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	40.827,78 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	1.442,40 €
	ASCENSORES Pº CASTELLANA, 53	167.546,08 €
	AIRE ACONDICIONADO CASTELLANA	716.839,67 €
	AIRE ACONDICIONADO PPE. VERGARA	504.701,66 €
	ASCENSORES PRINCIPE DE VERGARA	55.612,85 €
	INSTALACIONES Pº CASTELLANA, 53	2.175,41 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	7.523,31 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	1.461,21 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	129.587,89 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	2.412,87 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	44.088,36 €
MOBILIARIO		
	MOBILIARIO OFICINA SAN BERNARDO	573,97 €
	MOBILIARIO OFICINA SAN BERNARDO	100,67 €
	MOBILIARIO PRINCIPE DE VERGARA	300,99 €
	MOBILIARIO OFICINA SAN BERNARDO	220,00 €
	MOBILIARIO H.R.	551,72 €
EQUIPOS INFORMATICOS		
	IMPRESORA LASEJET 2300	998,00 €
	HP SCANJET 5530	248,00 €
	SERVIDOR ESPEJO	2.223,00 €
	HP COMPAQ BUSINESS	1.666,00 €
	KIT VTX 1000	1.329,00 €
	EQUIPO COPIA DE SEGURIDAD LAICE	1.682,00 €
	EQUIPO GESTION Y CONTROL DAIKIN	35.612,50 €

La Sociedad no ha recibido durante el ejercicio ningún tipo de subvención relacionada con el inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad no tiene ningún compromiso de compra o de venta relacionada con activos materiales, ni tenía usufructos, embargos o situaciones análogas relacionadas con ellos.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El análisis del movimiento de este epígrafe, se adjunta en el modelo de respuesta normalizada M7.1.

Las amortizaciones se calculan basándose en la vida útil de los activos y se aplican los coeficientes legalmente establecidos en el R. Decreto 1777/2004 de 30 de julio. Así, los coeficientes aplicados son:

- Construcciones Edificios: 50 años (Amortización: 2%)
- Ascensores: 9 años (Amortización 12%)
- Climatización e Instalaciones: 9 años (Amortización 12%)

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe

Al 31 de diciembre de 2013 la sociedad no ha capitalizado ningún gasto financiero ni ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

Los inmuebles para alquiler al 31 de diciembre de 2013 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m ²	NO RESIDENCIAL	OTROS
MADRID	ALQUILADOS	27.088	27.088	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	1.488	1.488	
BARCELONA	ALQUILADOS	2.776	2.776	0
	NO ALQUIL.	822	822	0
TOTAL	ALQUILADOS	29.864	29.864	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	2.310	2.310	
TOTAL INMUEBLES		32.174	32.174	

Los inmuebles para alquiler al 31 de diciembre de 2012 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m ²	NO RESIDENCIAL	OTROS
MADRID	ALQUILADOS	26.506	26.506	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	2.227	2.227	
BARCELONA	ALQUILADOS	3.016	3.016	0
	NO ALQUIL.	582	582	0
TOTAL	ALQUILADOS	29.522	29.522	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	2.809	2.809	
TOTAL INMUEBLES		32.331	32.331	

MEMORIA NORMAL
 MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
 Apartado 7: "Inversiones inmobiliarias"

M7.1

NIF BB2195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

a) Estado de movimientos de las inversiones inmobiliarias

	Terrenos y	Construcciones	Inmovilizado en curso	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	2.530.827,10 €	21.332.815,55 €	54.064,33 €	23.917.706,98 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias			135.754,30 €	135.754,30 €
(+) Ampliaciones y mejoras		218.196,90 €		218.196,90 €
(+) Resto Entradas				0,00 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas		160.371,62 €	-160.371,62 €	0,00 €
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012 (2)	2.530.827,10 €	21.711.384,07 €	29.447,01 €	24.271.658,18 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2013 (1)	2.530.827,10 €	21.711.384,07 €	29.447,01 €	24.271.658,18 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias			231.538,18 €	231.538,18 €
(+) Ampliaciones y mejoras		76.019,92 €		76.019,92 €
(+) Resto Entradas				0,00 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas	-147.544,11 €	-330.912,18 €		-478.456,29 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas		260.985,19 €	-260.985,19 €	0,00 €
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013 (1)	2.383.282,99 €	21.717.477,00 €	0,00 €	24.100.759,99 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2012(2)	0,00 €	5.602.792,42 €		5.602.792,42 €
(+) Dotación del ejercicio		547.928,36 €		547.928,36 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				0,00 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012 (21)	0,00 €	6.150.720,78 €	0,00 €	6.150.720,78 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2013	0,00 €	6.150.720,78 €	0,00 €	6.150.720,78 €
(+) Dotación del ejercicio		550.696,44 €		550.696,44 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias		-141.075,56 €		-141.075,56 €
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013	0,00 €	6.560.341,66 €	0,00 €	6.560.341,66 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2012				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2012				
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2013				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2013				
b) Detalle los coeficientes de amortización utilizados	0%	2%	0%	

c) Vida útil

50 años

d) Otra información

Ejercicio 2012

Ingresos provenientes de inv.inmobiliarias
Gtos.para la explotac.de inv.inmobiliarias

Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos
8.497.656,98 €	
3.562.268,21 €	

Ejercicio 2013

Ingresos provenientes de inv.inmobiliarias
Gtos.para la explotac.de inv.inmobiliarias

Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos
8.585.541,91 €	
3.448.277,85 €	

Bienes inmuebles:

	2012	2013
Valor de la construcción	21.711.384,07 €	21.717.477,00 €
Valor del terreno	2.530.827,10 €	2.383.282,99 €

Los ingresos provenientes de las inversiones inmobiliarias, así como los gastos para su explotación, habidos durante los ejercicios 2013 y 2012 son los siguientes:

DESGLOSE INGRESOS POR ALQUILERES	2013	2012
* RESIDENCIAL	0,00.-€	0,00.-€
* NO RESIDENCIAL	8.348.627,89.-€	8.310.889,83.-€
* OTROS	195.226,18.-€	149.574,20.-€
TOTAL ALQUILERES	8.543.854,07.-€	8.460.464,03.-€

DESGLOSE OTROS INGRESOS	2013	2012
* PRESTAC. SERVICIOS	12.177,35.-€	13.267,58.-€
* OTROS	0,00.-€	0,00.-€
TOTAL OTROS INGRESOS	12.177,35.-€	13.267,58.-€

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad no tenía ningún inmueble hipotecado ni afecto a ningún tipo de garantía y todos ellos estaban afectos a la actividad de la empresa.

La Sociedad no ha recibido durante el ejercicio ningún tipo de subvención relacionada con el inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad no tiene ningún compromiso de compra o de venta relacionada con activos materiales, ni tenía usufructos, embargos o situaciones análogas relacionadas con ellos. Excepto para aquellos que han sido debidamente reclasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta.

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

La Sociedad no presenta capital circulante negativo a 31 de diciembre de 2013.

El importe total de los cobros futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2013 se recoge en el modelo M8.

9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1) Información relacionada con el Balance

a) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El análisis del movimiento de este epígrafe, se presenta en el cuadro siguiente M 9.1.

Las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad es el Depósito en el Instituto Nacional de la Vivienda del 90% de las fianzas recibidas por los inmuebles alquilados, que clasificadas por naturaleza son las siguientes:

M9.1

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF B82195038
Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.
Hernández - Dolores F. de las
Alfonso de la Cruz
Sede social para los administradores *Benigno F. Calvo Ferrández*

a) Activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Instrumentos de patrimonio	Valores rep. de deudas		Creditos, Derivados y Otros		TOTAL
	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:					
Mantenedidos para negociar					
Otros					
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento			1.116.685,69 €	1.094.601,67 €	1.094.601,67 €
Préstamos y partidas a cobrar					
Activos disponibles para la venta:					
Valorados a valor razonable					
Valorados a coste					
Derivados de cobertura	0,00 €	0,00 €	1.116.685,69 €	1.094.601,67 €	1.094.601,67 €
TOTAL					

b) Activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (3)

Instrumentos de patrimonio	Valores rep. de deudas		Creditos, Derivados y Otros		TOTAL
	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:					
Mantenedidos para negociar					
Otros					
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento			262.905,29 €	957.110,38 €	957.110,38 €
Préstamos y partidas a cobrar					
Activos disponibles para la venta:					
Valorados a valor razonable					
Valorados a coste					
Derivados de cobertura	0,00 €	0,00 €	262.905,29 €	957.110,38 €	957.110,38 €
TOTAL					

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales
(2) Ejercicio anterior
(3) El efectivo y otros activos equivalentes no se incluyen en el cuadro

* FIANZAS CONSTITUIDAS A LARGO PLAZO	2013	2012
No Residencial	1.094.601,67.-€	1.116.685,69.-€
Residencial	0,00.-€	0,00.-€

b) Pasivos financieros

El análisis del movimiento de este epígrafe, se presenta en el cuadro siguiente M 9.2:

Las fianzas recibidas existentes a 31 de diciembre de 2013 y 2012 respectivamente, clasificadas por naturaleza, de los inmuebles alquilados, son las siguientes:

* FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO	2013	2012
No Residencial	1.300.170,79.-€	1.213.397,06.-€
Residencial	0,00.-€	0,00.-€

c) Activos financieros y pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

La sociedad no tenía activos financieros o pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, tanto a diciembre de 2013 como en 2012.

d) Activos y pasivos financieros a vencimiento

Los activos y pasivos financieros a vencimiento que tiene la Sociedad tanto al 31 de diciembre de 2013, como al 31 de diciembre de 2012, así como los intereses devengados y no cobrados que se han imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias de dichos ejercicios, se adjuntan en los modelos M 9.4 y M 9.5

e) Reclasificaciones, transferencia de activos financieros

Durante los ejercicios 2013 y 2012 la sociedad no ha reclasificado ningún activo ni pasivo financiero, ni ha transferido ningún activo financiero a terceros.

f) Activos cedidos y aceptado en garantía

La sociedad no mantenía al 31 de diciembre de 2013, ni al 31 de diciembre de 2012, activos cedidos o aceptados en garantía.

g) Correcciones por deterioro del valor

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la sociedad no ha realizado ninguna corrección por deterioro del valor para los elementos encuadrados en este epígrafe.

9.2) Información relacionada con la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y el Patrimonio Neto

Los ingresos y gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo son los siguientes:

M9.2

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF B82195058
Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.
Marcos = Dolores F. de Aguas
ESOM = [Signature]
ESOM = [Signature]
ESOM = [Signature]
Espacio destinado para las firmas de los administradores

c) Pasivos financieros a largo plazo

	Deudas con ent. de crédito		Oblig y otros valores negociables		Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013
Debitos y partidas a pagar	0,00 €	0,00 €			1.213.397,06 €	1.300.170,79 €	1.213.397,06 €	1.300.170,79 €
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.213.397,06 €	1.300.170,79 €	1.213.397,06 €	1.300.170,79 €

d) Pasivos financieros a corto plazo

	Deudas con ent. de crédito		Oblig y otros valores negociables		Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013
Debitos y partidas a pagar					570.098,37 €	1.119.283,70 €	570.098,37 €	1.119.283,70 €
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Derivados de cobertura			0,00 €	0,00 €	570.098,37 €	1.119.283,70 €	570.098,37 €	1.119.283,70 €
TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	570.098,37 €	1.119.283,70 €	570.098,37 €	1.119.283,70 €

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales
(2) Ejercicio anterior

M 9.4

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF B82195058
Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.
Hon. Sr. D. Juan F. de Guzmán Ferrández
R. Bono Ferrández
Espacio destinado para las firmas de los administradores

g) Vencimientos de los instrumentos financieros de activo al cierre del ejercicio 2013 (1)

	Vencimientos en años						TOTAL
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Créditos a empresas							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros							
Otras inversiones							
Inversiones financieras	235.200,31 €	142.384,18 €	38.747,57 €	2.620,87 €	6.599,99 €	669.048,76 €	1.094.601,67 €
Créditos a terceros							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros							
Otras inversiones							
Deudas comerciales no corrientes							0,00 €
Anticipos a proveedores							0,00 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	957.110,38 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	957.110,38 €
Clientes por ventas y prestación de servicios	288.517,20 €						288.517,20 €
Clientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios	668.593,18 €						668.593,18 €
Personal							0,00 €
Accionistas por desembolsos no exigidos							
TOTAL	1.192.310,69 €	142.384,18 €	38.747,57 €	2.620,87 €	6.599,99 €	669.048,76 €	2.051.712,05 €

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

M 9.4

MEMORIA NORMAL
 MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF 882195058
 Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.

Don. F. de Aras
9 de Julio
San Sebastián
Agencia de

Espacio destinado para las firmas de los administradores

g) Vencimientos de los instrumentos financieros de activo al cierre del ejercicio 2012 (1)

	Vencimientos en años						TOTAL
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Créditos a empresas							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros							
Otras inversiones							
Inversiones financieras	243.789,74 €	87.773,83 €	103.989,89 €	66.060,00 €	0,00 €	615.072,23 €	1.116.685,69 €
Créditos a terceros							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros	243.789,74 €	87.773,83 €	103.989,89 €	66.060,00 €	- €	615.072,23 €	1.116.685,69 €
Otras inversiones							
Deudas comerciales no corrientes							0,00 €
Anticipos a proveedores							0,00 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	262.905,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	262.905,29 €
Clientes por ventas y prestación de servicios	250.961,46 €						250.961,46 €
Clientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios	11.943,83 €						11.943,83 €
Personal							0,00 €
Accionistas por desembolsos no exigidos							
TOTAL	506.695,03 €	87.773,83 €	103.989,89 €	66.060,00 €	0,00 €	615.072,23 €	1.379.590,98 €



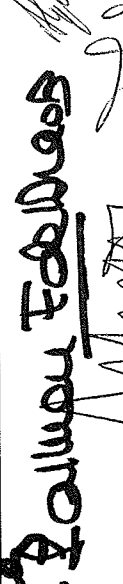
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales



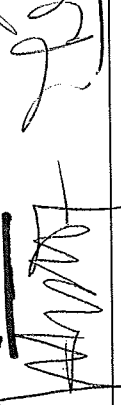
MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF B82195058

Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

h) Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2013 (1)

	Vencimientos en años					TOTAL
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	
Deudas	756.763,61 €	249.729,31 €	144.120,00 €	3.400,00 €	106.915,32 €	796.006,16 €
Obligaciones y otros valores negociables						
Deudas con entidades de crédito						
Acreedores por arrendamiento financiero						
Derivados						
Otros pasivos financieros	756.763,61 €	249.729,31 €	144.120,00 €	3.400,00 €	106.915,32 €	796.006,16 €
						0,00 €
Deudas con empresas de grupo y asociadas						0,00 €
Acreedores comerciales no corrientes						0,00 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	362.520,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	362.520,09 €
Proveedores						0,00 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas						
Acreedores varios	62.520,09 €					62.520,09 €
Personal						
Anticipos de clientes	300.000					300.000,00 €
Deudas con características especiales						
TOTAL	1.119.283,70 €	249.729,31 €	144.120,00 €	3.400,00 €	106.915,32 €	796.006,16 €
						2.419.454,49 €

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

M 9.5

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF B82195058
Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.

Don. F. de Azares Lallau Ferrer Quetz
Revisado por el Sr. y Sr. Revisores. M. M. J. J.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

h) Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2012 (1)

	Vencimientos en años						TOTAL
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	
Deudas	503.736,13 €	169.772,34 €	207.789,85 €	101.600,00 €	0,00 €	734.234,87 €	1.717.133,19 €
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito							
Acreedores por arrendamiento financiero							
Derivados	503.736,13 €	169.772,34 €	207.789,85 €	101.600,00 €	- €	734.234,87 €	1.717.133,19 €
Otros pasivos financieros							0,00 €
Deudas con empresas de grupo y asociadas							0,00 €
Acreedores comerciales no corrientes						0,00 €	0,00 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	66.362,24 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	66.362,24 €
Proveedores	50,00 €						50,00 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreedores varios	66.312,24 €						66.312,24 €
Personal							
Anticipos de clientes							
Deudas con características especiales							
TOTAL	570.098,37 €	169.772,34 €	207.789,85 €	101.600,00 €	0,00 €	734.234,87 €	1.783.495,43 €

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>GASTOS</u>	<u>INGRESOS</u>	<u>GASTOS</u>	<u>INGRESOS</u>
- Préstamos/Débitos y partidas a cobrar.	0,00 €	17.496,20 €	3.100,99 €	3.005,56 €
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Activos financieros mantenidos para negociar.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Otros activos financieros a valor razonable	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Activos financieros disponibles para la venta.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 no existían correcciones valorativas por deterioro para este tipo de elementos.

9.3) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la sociedad no posee participaciones en empresas encuadrados en este epígrafe.

9.4) Otra Información

Tanto al 31 de diciembre de 2013 como del 2012 no existían compromisos de compra de activos financieros, ni por tanto fuentes previsibles de financiación de las mismas, ni compromisos de venta para esta clase de elementos del Balance.

Tampoco existían, a dicha fecha, activos financieros afectos a garantías, ni en reclamación de litigio, embargo, u otra circunstancia de carácter sustantivo que afecte ningún elemento incluido en esta partida del Balance.

Asimismo, no existen, a dicha fecha, contratos de compra o venta de activos no financieros que, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, se tengan que reconocer y valorar según la norma aplicable para los contratos que se mantengan con el propósito de recibir o entregar un activo no financiero.

A 31 de diciembre de 2013 la sociedad no dispone de líneas de descuento. La póliza de crédito que tenía concedida la sociedad, venció y se amortizó el 23 de septiembre de 2013.

A 31 de diciembre de 2012 la sociedad no dispone de líneas de descuento. La póliza de crédito que tenía concedida la sociedad a dicha fecha era la siguiente:

Crédito con BANCO SANTANDER

Condiciones firmadas el 23-09-08

Cuantía disponible del crédito: 6 MM€

Reducciones Intermedias del límite: El 23-09-11 se redujo el límite en 2 MM €
El 23-09-12 se redujo el límite en 2 MM €

Comisión de apertura: 0,5%

Tipo de interés actual: 1,408% (EURIBOR a 1 año mas 85pb)
(Euribor 19-12-12 0,558%)

Plazo: 5 años (hasta 23-09-2013)

Cuantía dispuesta a 31-12-12: 0,00.-€

9.5) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.

Inversiones Doalca está expuesta a determinados riesgos inherentes a la actividad que desarrolla y a los mercados en los que opera. Los principales riesgos son:

1) Riesgo de liquidez: Debido a la crisis financiera internacional, se ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2014. La Sociedad manifiesta que continuará aplicando los mismos criterios que han inspirado su actuación de estos últimos años, para afrontar los próximos ejercicios.

2) Riesgo de tipos de interés: El endeudamiento está referenciado al Euribor, corresponde en su mayor parte a pólizas de crédito. En la medida que los ingresos por arrendamientos que tiene la sociedad se fueran ralentizando el traslado de las variaciones del tipo de interés podría tener algún efecto en los resultados operativos y la posición financiera de la sociedad, aunque se cree que no será significativo.

3) Riesgo de tipo de cambio: Dado que la sociedad opera únicamente en territorio nacional no existe riesgo de tipo de cambio.

4) Exposición a otros riesgos de mercado: Los riesgos de mercado más significativos a los que está expuesto corresponden principalmente a la ralentización del sector del arrendamiento de locales de negocio y oficinas que prevemos persistirá durante unos años, aunque debido a los contratos actualmente en vigor que tiene suscritos la sociedad no se verá afectada la liquidez de la misma.

El tipo medio de los instrumentos financieros de la sociedad durante los ejercicios 2013 y 2012 han sido los siguientes:

	2013	2012
Activos financieros:	tipo del 2,14%	tipo del 1,34%
Pasivos financieros:	tipo del 1,38%	tipo del 2,25%

9.6) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera de deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se informa que la forma de pago genérica de la empresa es al contado y que el saldo pendiente de pago a proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2013 no supera el plazo legal de pago de 60 días (75 días en 2012).

La Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	Ejercicio 2013		Ejercicio 2012	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	2.717.430,10 €	100%	2.695.698,93€	100%
Resto	0,00 €	0%	0,00 €	0%
PMPE (días) de pagos	0,00 días		0,00 días	
Aplazamientos que la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	0,00 €		0,00 €	

9.7) Fondos Propios

El análisis del movimiento de este epígrafe es el siguiente:

a) Estado movimientos de los fondos propios

	Saldo inicio ejercicio 2013	(+/-) Distrib. Result. ejercicio anterior	Otros	Resultado del ejercicio 2013	Saldo al cierre ejercicio 2013
Capital suscrito	5.088.000,00 €		-3.000.000,00 €		2.088.000,00 €
Prima emisión	1.025.042,93 €				1.025.042,93 €
Reserva legal	1.442.429,05 €				1.442.429,05 €
Otras reservas	5.362.398,36 €	3.061.817,24 €	-2.711,07 €		8.421.504,53 €
Rdos.negativos ejercicios anter.					
Dividendos					
Perd.y ganancias	3.061.817,24 €	-3.061.817,24 €		3.239.400,65 €	3.239.400,65 €
TOTAL FONDOS PROPIOS	15.979.687,58 €	0,00 €	-3.002.711,07 €	3.239.400,65 €	16.216.377,16 €

La sociedad ha acordado dos reducciones de capital en el ejercicio:

La primera, en la Junta General Extraordinaria celebrada el 20 de marzo de 2013, se acordó una reducción de capital por un importe de 1.500.000.-€, con la finalidad de devolver aportaciones a cada socio. Mediante la entrega de un importe total de 125,00.- € por participación, realizándolo en dos pagos, el primero de 62,50€ por participación el día 21 de marzo de 2013 por un importe total de 750.000.-€ y el segundo por 62,50.-€ el 28 de mayo de 2013 por un importe de 750.000.-€.

La segunda, en la Junta General Extraordinaria celebrada el 27 de septiembre de 2013, se acordó una reducción de capital por un importe de 1.500.000.-€, con la finalidad de devolver aportaciones a cada socio. Mediante la entrega de un importe total de 125,00.- € por participación, realizándolo en dos pagos, el primero de 62,50€ por participación el día 1 de octubre de 2013 por un importe total de 750.000.-€ y el segundo por 62,50.-€ el 7 de enero de 2014 por un importe de 750.000.-€.

En virtud de dichos acuerdos el capital social ha quedado en 2.088.000.-€, formado por 12.000 participaciones sociales de valor nominal 174.-€, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, siendo todas las participaciones de la misma clase y con los mismos derechos.

10.- SITUACION FISCAL

Las sociedades tienen obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre sociedades. Los beneficios determinados conforme a la legislación fiscal vigente, están sujetos a un gravamen del 25% sobre los primeros 300.000 € de la base imponible y el resto al 30%. De la cuota resultante pueden practicarse ciertas deducciones por inversión y creación de empleo.

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios es el siguiente:

	2013			2012		
	Aumentos	Dismin.	Total	Aumentos	Dismin.	Total
Result. contable del ejercicio			3.239.400,65 €			3.061.817,24 €
Impuesto sobre Sociedades	1.376.297,96 €		1.376.297,96 €	1.268.535,77 €		1.268.535,77 €
Diferencias permanentes	25.713,55 €	- €	25.713,55 €	18.477,60 €	- €	18.477,60 €
Diferencias temporales:						
• Con origen en el ejercicio	327.240,00 €		327.240 €	-2.301.438,65 €	- €	-2.301.438,65 €
• Con origen en ejerc. anteriores	18.879,95 €		18.879,95 €	18.879,95 €		18.879,95 €
Compensación B.I. neg. ejerc. ant.			- €			- €
Base imponible (Rdo. fiscal)			4.987.532,11 €			2.066.271,91 €

La Sociedad tiene compromisos fiscales adquiridos relacionados con las operaciones de fusión ajustándose el exceso de amortización contable de los activos revisados en dicha fusión y que no es deducible fiscalmente (diferencia temporal con origen en el ejercicio), y con la reinversión de la plusvalía de enajenación de activos, realizada en 1999 que no tributó en esa fecha y que se imputa anualmente a razón de un 2% (diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores).

La Sociedad se ha acogido al incentivo fiscal de libertad de amortización para la inversión inmobiliaria correspondiente al edificio de Magallanes, 3 (inversión inmobiliaria afecta a la actividad económica). Dicha inversión, por importe de 7.175.209,47 €, se acoge a los siguientes períodos de amortización y, por tanto, de reversión del ajuste fiscal:

Bien	Importe	% Amortización	Plazo Reversión
Construcciones	5.651.783,02 €	2%	50 Años (Ejercicio 2061)
Climatización	1.174.314,24 €	12%	9 Años (Ejercicio 2020)
Ascensores	255.099,84 €	12%	9 Años (Ejercicio 2020)
Total Inversión	7.175.209,47 €		

El análisis de las diferencias temporarias deducibles e imponibles son las siguientes:

<u>ACTIVO:</u>	- Gtos. amort. plusv. fusión no deducible	40.445,48.-€
<u>PASIVO:</u>	- Plusvalía venta inmueble imputable 2013	18.879,95.-€
	- Gtos. amort. acel. Magallanes, 3	286.794,52.-€

Los movimientos de los activos y pasivos por impuestos diferidos durante los ejercicios 2013 y 2012 han sido los siguientes:

Ejercicio 2013	Saldo inicial	Aumento	Disminución	Saldo final
Activos Impto. Diferido	186.376,58	12.012,00	0,00	198.388,58
Pasivos Impto. Diferido	2.473.640,63	00,00	90.783,02	2.382.857,61

Ejercicio 2012	Saldo inicial	Aumento	Disminución	Saldo final
Activos Impto. Diferido	174.536,55	11.840,03	0,00	186.376,58
Pasivos Impto. Diferido	1.793.603,11	680.037,52	0,00	2.473.640,63

Al 31 de diciembre de 2013 Y 2012, la composición del saldo de los epígrafes de Administraciones Públicas (en euros) tiene el siguiente desglose:

<u>Deudores:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
HP Deudora por Impuesto de Sociedades		4.868,91.-€
Activos por Impuesto Diferido	198.388,58.-€	186.376,58.-€

Total Administraciones Públicas Deudoras	198.388,58 €	191.245,49 €
---	---------------------	---------------------

<u>Acreedores:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pasivos por impuestos diferidos	2.382.857,61.-€	2.473.640,63.-€
Hacienda Pública acreedor por I.V.A.	117.412,70.-€	132.898,45.-€
Hacienda Pública Acreedora I.R.P.F.	26.607,94.-€	25.868,93.-€
Hacienda Pública Acreedora I.S.	554.412,72.-€	263.289,83.-€
Hacienda Pública Acreedora Otros	10.984,03.-€	
Organismo Acreedores de la Seg. Social	8.283,02.-€	7.867,39.-€

Total Administraciones Públicas Acreedoras	3.100.558,02.-€	2.903.565,23.-€
---	------------------------	------------------------

Al 31 de diciembre de 2013 se encuentran abiertas a inspección tributaria todas las liquidaciones de impuestos presentadas durante los cuatro últimos ejercicios.

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta haber sido comprobadas por la Administración Tributaria competente o haber transcurrido el plazo de prescripción legal. Debido a las diversas interpretaciones que pueden aplicarse en la normativa fiscal para las operaciones de la sociedad y a los resultados que podrían derivarse de una comprobación inspectora, existen pasivos fiscales de carácter contingente que no pueden ser objeto de cuantificación objetiva. No obstante, se estima que en caso de que el mencionado pasivo contingente se hiciera efectivo, el mismo no afectaría significativamente a la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad.

11.- INGRESOS Y GASTOS

El análisis del movimiento de este epígrafe, se adjunta en los modelos de respuesta normalizada M11.

Durante el ejercicio 2013 no se han imputado ingresos o gastos derivados de permutas de bienes no monetarios y servicios.

12.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2013 la sociedad no tenía provisiones reconocidas en el Balance, por lo que no existen a dicha fecha pasivos contingentes que puedan afectar al patrimonio de la sociedad y a los resultados obtenidos en el ejercicio 2013.

Tampoco tenía, a dicha fecha, comprometida ninguna garantía con terceros.

En este apartado cabe hacer mención a las Liquidaciones del IBI de Toledo correspondientes a los ejercicios 2008 y 2009 por importes de 110.308,84.-€ y 126.852,60.-€ respectivamente que fueron pagados en su plazo y sobre los cuales existen unas reclamaciones interpuestas ante el Tribunal Económico Administrativo Municipal del Ayuntamiento de Toledo. En caso de que se pierda dicha reclamación, no se produciría ninguna contingencia que necesite una provisión dado que ya se pagó íntegramente en su momento.

También existen reclamaciones interpuestas ante el Tribunal Económico Administrativo Central cuyo objeto son los nuevos valores catastrales fijados para el suelo y construcciones de la "Finca Huerta del Rey" y la finca "Isla de los Pleitos" ambas en Toledo. Los valores catastrales recurridos no afectan al pago del impuesto y, si afectaran, no se produciría ninguna contingencia que necesite una provisión dado que ya se pagó íntegramente en su momento.

13.- INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad a la fecha de aprobación de las cuentas anuales no ha incurrido en gastos por operaciones corrientes ni ha adquirido bienes de inversión cuyo fin sea la minimización del impacto ambiental y la protección del medio ambiente.

MEMORIA NORMAL
 MODELO RESPUESTA NORMALIZADA
 Apartado 11: "Ingresos y gastos"

M11

NIF

B82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

a) Detalle de Pérdidas y Ganancias (Continuación)	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013
1. Consumo de mercaderías	26.597,89 €	35.389,44 €
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	26.597,89 €	35.389,44 €
Nacionales	26.597,89 €	35.389,44 €
Adquisiciones intracomunitarias		
Importaciones		
b) Variación de existencias		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	1.620,52 €	1.109,01 €
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	1.620,52 €	1.109,01 €
Nacionales	1.620,52 €	1.109,01 €
Adquisiciones intracomunitarias		
Importaciones		
b) Variación de existencias		
3. Cargas sociales	82.430,36 €	84.537,59 €
a) Seguridad social a cargo de la empresa	82.228,45 €	83.432,86 €
b) Aportaciones planes de pensiones		
c) Otras cargas sociales	201,91 €	1.104,73 €
4. Venta de bienes y prestación de servicio producidos por permuta de bienes no monetarios o servicios		
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos otros resultados	34.064,04 €	
6. Gastos asociados a una reestructuración		
a) Gastos de personal		
b) Otros gastos de explotación		
c) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
d) Otros resultados asociados a la reestructuración		

Hanc 3 - Dolores F. de Alca *Administradora*
 Belleguay
Fernand de Alca *Administrador*
 Belleguay

Espacio destinado para las firmas de los administradores

14.- RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL

Al 31 de diciembre de 2013 la sociedad no tenía compromisos con el personal referidos a sistemas de aportación a planes de pensiones u otras prestaciones por jubilación o retiro, que se articulen a través de un sistema de aportación definida.

15.- TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Durante el ejercicio 2013 la sociedad no ha realizado ninguna transacción con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

16.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

La sociedad no ha percibido Subvenciones, ni de capital ni de explotación, en el ejercicio 2013.

En la cifra de gastos de gestión corriente por importe de 28.424,62.-€, están incluidos unos donativos por importe de 6.190,42.-€ satisfechos por la Sociedad a Fundaciones acogidas a la Ley de Entidades sin Fines Lucrativos.

17.- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUPTIDAS

Con fecha 4 de diciembre de 2013 la sociedad ha formalizado un contrato de promesa de compraventa, correspondiente a los bienes sitos en C/ Miraflores nº2 de Madrid. Procediendo a realizar la reclasificación de dicho bien como activo no corriente mantenido para la venta por un importe de 351.133,15 €.

18.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En relación a la reducción de capital acordada por la Junta General Extraordinaria el 27 de septiembre de 2013, se ha procedido a realizar el segundo pago el día 7 de enero de 2014, por un importe total de 750.000.-€, a razón de 62,50.-€ por participación. Con fecha 23 de enero de 2014 se elevó a público el citado acuerdo mediante escritura ante el Notario D. José María Madrideo Fernández con número de protocolo 100.

Los socios han presentado y liquidado el impuesto de transmisiones patrimoniales en fecha 11 de febrero de 2014. Dicha reducción de capital ha sido inscrita con fecha 19 de febrero de 2014 al Tomo 13.944, Folio 57, Sección 8ª, Hoja M-228424, Inscripción 38.

La Sociedad ha aprobado con fecha 27 de enero de 2014, un Bono Especial de Permanencia al Gerente, por importe de 300.000 €, para asegurar su continuidad por un periodo mínimo de 5 años. Siendo la fecha de abono acordada el 21 de enero de 2019. A sí mismo, el Gerente se obliga a jubilarse como máximo, al cumplir los 67 años.

19.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

En el ejercicio 2013 la sociedad tienen reconocido en balance un crédito a su favor de 41.000 €, de los cuales 17.000 € corresponden a Alqadir 21,S.L. y los 24.000 € restantes a Galafre 21,S.L. Durante el ejercicio 2012 la sociedad no ha realizado ninguna operación con partes vinculadas, excepto con el personal clave de alta dirección de la sociedad y que son miembros del Consejo de Administración.

Durante el año 2013 a los miembros del Consejo de Administración se les retribuyó, en concepto de sueldos y salarios, con la cantidad de 357.343,92 € por las labores de dirección efectiva realizadas en el ejercicio 2013.

Durante el año 2012 a los miembros del Consejo de Administración se les retribuyó en concepto de sueldos y salarios con la cantidad de 347.272,92 € por las labores de dirección efectiva realizadas en el ejercicio. Además se les retribuyó con un Bonus de 240.000 € por el incremento de resultados que la sociedad tuvo, la obtención de la licencia del edificio de Castellana 53 y otros trabajos que se realizaron para la sociedad, resultando una retribución total anual de 587.272,92 €.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se han facilitado créditos, ni anticipos al conjunto de miembros del Órgano de Administración. Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materias de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros del Órgano de Administración, tanto actuales como anteriores.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, las participaciones accionariales y/o desempeño de cargos y/o funciones en otras sociedades, con actividades análogas a las de Inversiones Doalca, S.L., por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son las siguientes:

* D^a DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ MARAÑÓN

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
ATLANTE, S.L.	CONSEJERO	255.890	63,82

* D^a CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ MARAÑÓN

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
LOS MOLINILLOS,S.A.	PRESIDENTA	500	1,09

* D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ MARAÑÓN

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
NEGOCIACION, S.L. (directamente)	ADMINISTRADOR	39.359	38,30
NEGOCIACION, S.L. (indirectamente)	ADMINISTRADOR	20.100	19,56
INMB.SERV. Y ARRENDTO, S.A	ADMINISTRADOR	---	---

*** D^a ISABEL GOMEZ-ACEBO DUQUE DE ESTRADA**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
NEGOCIACION, S.L. (directamente)	ADMINISTRADORA	23.212	22,59
NEGOCIACION, S.L. (indirectamente)	ADMINISTRADORA	20.100	19,56
INMB.SERV. Y ARRENDTO, S.A	ADMINISTRADORA	---	---

*** D^a PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
ATLANTE, S.L.	CONSEJERA	32.521	8,11

*** D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
INMB.SERV. Y ARRENDTO, S.A	---	2.372	16,67

*** D. GONZALO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
LOS MOLINILLOS,S.A.	CONSEJERO	1.133	12,32

*** D^a MARIA DOLORES BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
ATLANTE, S.L.	SECRETARIA/ CONSEJERA	32.521	8,11

*** D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
LOS MOLINILLOS,S.A.	CONSEJERO	1.133	12,32

20.- OTRA INFORMACION

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio 2013, expresado por categorías se adjunta en modelo M.20.

El importe desglosado por conceptos de los honorarios por auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de cuentas se recoge en el modelo M20.

21.- INFORMACIÓN SEGMENTADA

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias, por categorías de actividades, así como por mercados geográficos se recoge en el modelo adjunto M.21

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

M 20

Apartado 20: Otra información

NIF B82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Doña F. de los Rios
Doña F. de los Rios
Doña F. de los Rios
Espacio destinado para las firmas de los administradores

a) Número medio de personas empleadas en el curso de ejercicio por categorías

- Altos directivos
- Resto de personal directivo
- Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo
- Empleados de tipo administrativo
- Comerciales, vendedores y similares
- Resto de personal cualificado
- Trabajadores no cualificados

Total empleo medio

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013
Altos directivos	3,00	3,00
Resto de personal directivo	0,80	0,80
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	0,00	0,00
Empleados de tipo administrativo	3,79	4,00
Comerciales, vendedores y similares	0,00	0,00
Resto de personal cualificado	0,00	0,00
Trabajadores no cualificados	5,35	5,37
Total empleo medio	12,94	13,17

b) Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexos

	Total		Hombres		Mujeres	
	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013
Consejeros	3,00	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00
Altos directivos no consejeros	0,80	0,80	0,80	0,80	0,00	0,00
Resto de personal directivo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Empleados de tipo administrativo	3,79	4,00	2,79	3,00	1,00	1,00
Comerciales, vendedores y similares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resto de personal cualificado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trabajadores no cualificados	5,35	5,37	4,10	4,12	1,25	1,25
Total personal al término del ejercicio	12,94	13,17	7,69	7,92	5,25	5,25

c) Honorarios del auditor en el ejercicio

- Honorarios cargados por auditoría de cuentas
- Honorarios cargados por otros servicios de verificación
- Honorarios cargados por servicio de asesoramiento fiscal
- Otros honorarios por servicios prestados

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013
Honorarios cargados por auditoría de cuentas	7.500,00 €	7.500,00 €
Honorarios cargados por otros servicios de verificación		
Honorarios cargados por servicio de asesoramiento fiscal		
Otros honorarios por servicios prestados		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

MEMORIA NORMAL
 MODELO RESPUESTA NORMALIZADA
 Apartado 21 "Información segmentada"

00065

M21

NIF **B82195058** Denominación social **INVERSIONES DOALCA, S.L.**

a) Distribución del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades			
		2012	2013
Denominación de la actividad	Código CNAE	Importe neto de la cifra de negocios	Importe neto de la cifra de negocios
1. ARRENDAMIENTOS URBANOS	861	8.497.656,98 €	8.585.541,91 €
2. EXPLOTACION FINCA RUSTICA		0,00 €	0,00 €
3. RESTANTES ACTIVIDADES		13.267,58 €	12.177,35 €
TOTAL		8.510.924,56 €	8.597.719,26 €
b) Distribución del importe neto de la cifra de negocios por Comunidades Autónomas en el ejercicio			
		2012	2013
Comunidad Autónoma	Código	Importe neto de la cifra de negocios	Importe neto de la cifra de negocios
1. Andalucía			
2. Aragón			
3. Asturias			
4. Baelares			
5. Canarias			
6. Cantabria			
7. Castilla-León			
8. Castilla- La Mancha			
9. Cataluña		531.434,60 €	420.700,70 €
10. Extremadura			
11. Galicia			
12. Madrid		7.966.222,38 €	8.164.841,21 €
13. Murcia			
14. Navarra			
15. Valencia			
16. Pais Vasco			
17. La Rioja			
18. Ceuta y Melilla			
TOTAL		8.497.656,98 €	8.585.541,91 €
c) Distribución del importe neto de la cifra de negocios por países en el ejercicio			
		2012	2013
Países	Código	Importe neto de la cifra de negocios	Importe neto de la cifra de negocios
Países de la UE (TOTAL)		0,00 €	0,00 €
Nacional total		8.497.656,98 €	8.585.541,91 €
Otros países (TOTAL)		0,00 €	0,00 €

Manos = José F. de Araya Ramón F. de Araya
 Rey [Signature] [Signature]
 [Signature] [Signature]

ESTAS CUENTAS HAN SIDO FORMULADAS POR LOS ADMINISTRADORES CON
FECHA 21 DE MARZO DE 2014.

Dolores F. de Araoz

D^a. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON
En calidad de Vicepresidenta

Carmen Fdez Araoz

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON
En calidad de Vicepresidenta

Alejandro Fernandez de Araoz y Marañon

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON
En calidad de Presidente

Isabel Gomez-Acebo y Duque de Estrada

D^a. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA
En calidad de Consejera

Pa Barroso

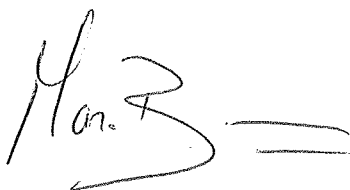
D^a. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ
En calidad de Consejera

Alejandro Jaime Fernandez de Araoz y Gomez-Acebo

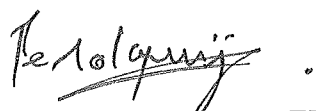
D. ALEJANDRO JAIME FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ -ACEBO
En calidad de Consejero



D. GONZALO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ
En calidad de Consejero



D^a. MARIA DOLORES BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ
En calidad de Consejera



D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ
En calidad de Consejero

INVERSIONES DOALCA, S.L.**N.I.F. B82195058****INFORME DE GESTION EJERCICIO 2013****1.- Situación global del sector de alquileres.**

El año 2013 la economía española ha seguido manteniendo una debilidad reflejada en el PIB que retrocede a una tasa interanual del 1,2%, no obstante, en el segundo semestre, del año, se ha producido un cambio de tendencia, llegando incluso a ser positiva la tasa trimestral.

Las previsiones para el 2014 son positivas, manteniendo un crecimiento cercano al 1%. Estas previsiones contemplan una mejora del consumo privado, a pesar de los niveles de desempleo y de la congelación salarial, y una cierta mejora en la inversión. No obstante, la economía mostrará dificultad para crear empleo y, por lo tanto, generar demanda de oficinas.

Las rentas están mostrando una cierta tendencia a la estabilidad, incluso con un ligero crecimiento en la zona del Distrito de Negocios después de 10 semestres consecutivos de caídas.

La contratación de espacios de oficinas ha sido diferente en los principales mercados, mientras que en Madrid ha crecido un 33%, en Barcelona ha descendido un 3%. Por su parte la tasa de disponibilidad ha continuado aumentando a pesar de la mejora en la contratación.

El mercado de inversión ha mostrado una mayor actividad sobre todo en la segunda mitad del año, creciendo el volumen de inversiones un 7%, respecto al 2012, situándose en 800 millones de euros. Esta mayor actividad viene dada por la mejora en las expectativas a nivel país, favorecida por la bajada de la prima de riesgo que se ha situado próxima a los 200 puntos, y por el valor €/m² que ha alcanzado mínimos históricos. Ante esta situación los fondos de inversión extranjeros se han mostrado muy activos ayudando al crecimiento de la actividad del mercado de inversión.

Las expectativas de rentabilidad de los inversores se han mantenido estables durante 2013, debido a la menor sensación de riesgo y los bajos precios. Siendo una rentabilidad razonable para la zona Prime en el mercado de oficinas del 5,75% al 6% y en el resto de la ciudad alcanzan el 7% o superiores.

2.- El mercado de oficinas en Madrid y Barcelona.**Alquiler - oficinas en Madrid**

El stock de oficinas en el 2013 ha incorporado 56.000 m², creciendo un 0,4% en el último año y situándose en 12,7 millones de metros cuadrados. La previsión de nuevos proyectos para el próximo año es de 71.000 m².

La contratación bruta ha crecido un 33%, alcanzándose los 395.000 m², gracias en gran parte a las operaciones de gran volumen como Vodafone o Iberia. La previsión para el 2014 es de una contratación de 425.000 m².

La tasa de disponibilidad alcanza el 14,1%, (en diciembre 2012 era un 13,2%), lo que supone que existen más de 1.792.000 m² disponibles. Para 2014 la disponibilidad se verá afectada tanto por los futuros cambios en las sedes de empresas como BBVA, así como por la ralentización del desalojo de edificios por parte de la Administración Pública.

Las rentas han sufrido un descenso medio de todas las zonas de un 4,9% interanual, no obstante como dato positivo se han producidos los primeros repuntes en las rentas en el Distrito de Negocios en el último semestre, y a su vez, en el resto de zonas el ajuste de precios es menor para este periodo. Para el año 2014 se espera que en la zona Prime-CDN se mantenga o incluso incremente los precios de alquiler, mientras en las zonas periféricas se espera continuar el ajuste en sus niveles de renta, si bien esta afectará en función de la ubicación y calidades de los inmuebles.

Alquiler - Oficinas en Barcelona

El stock de oficinas se sitúa en 5,9 millones de m², durante 2013 se han incorporado 59.000 m² de los cuales el 80% están disponibles. En el año 2014 se incorporarán al mercado 24.000 m² estando comprometidos 18.000 m².

La contratación bruta anual fue, en 2013, de 197.000 m², disminuyendo un 3% con respecto al 2012. Fruto de la mejor perspectiva económica se espera para el año 2014 una contratación bruta de 225.000 m².

La tasa de disponibilidad media en Barcelona se ha incrementado hasta máximos históricos alcanzando 15%, contando con una disponibilidad de 888.000 m². En el 2014 se espera un descenso debido a la escasa nueva oferta, mejora esperada de la contratación y al cambio a uso hotelero de algunos inmuebles.

Las rentas han descendido un 6% de media en los últimos 12 meses, no obstante, se aprecia como tienden a estabilizarse en las mejores zonas. De hecho en los últimos 6 meses la zona CDN ha aumentado un 0,3%. Para el año 2014 se estima un comportamiento parecido al último semestre del 2013, manteniendo o aumentando las rentas en las mejores zonas y terminándose de ajustar en las zonas periféricas.

3- La actividad de la Sociedad.

En el ejercicio 2013, el resultado, antes de impuestos, ha supuesto 4,6 MM€, lo que supone un incremento del 6,6% con respecto al pasado ejercicio 2012. En el ejercicio 2013 la facturación ha incrementado en 1,0%, por lo que el resultado obtenido se ha producido por la contención del gasto. El resultado después de impuestos ha supuesto 3,2 MM€ + 5,8% respecto al ejercicio 2012.

Al final del ejercicio 2013, los inmuebles de la Sociedad tenían un porcentaje de desocupación del 7,2%, disminuyendo un 1,5% respecto del año 2012. La desocupación de los inmuebles en Madrid, a 31 de diciembre de 2013 es del 5,2%, como se ha mencionado anteriormente la media de desocupación del mercado en Madrid está en el 14,1%. En Barcelona la desocupación a 31 de diciembre 2013 era del 22,9% siendo la media del mercado un 15,1%.

Respecto al edificio de Avda. Miraflores se ha realizado un contrato de promesa de compraventa en el mes de diciembre debiéndose hacer efectiva la operación antes del 31 de marzo 2014.

En relación con los terrenos que la Sociedad tiene en Huerta del Rey, Toledo, dada la situación del mercado inmobiliario y las dificultades que este sector tiene en la financiación no se ha avanzado nada y no se ha presentado nada nuevo en el Ayuntamiento de Toledo.

No se han producido gastos de I+D.

No se han realizado operaciones con acciones propias ni se mantiene autocartera.

No existen hechos posteriores al cierre distintos de los indicados en la memoria.

4.- Evolución futura.

La facturación estimada para el ejercicio 2014 es de una rebaja del 11% y los resultados de la actividad entorno una disminución del 24% todo ello está motivado por la marcha del inquilino del edificio de Castellana 53, Banco de Santander (antes BANIF) y aunque se ha procedido al alquiler de dos de las tres plantas las rentas resultantes son inferiores y se han contemplado unos meses para la realización de la implantación del inquilino. El resultado después de impuestos se estima que disminuirá en un 30%.

ESTE INFORME DE GESTION HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES CON FECHA 21 DE MARZO DE 2014.

Dolores F. de Arazo

D^a. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Carmen F. de Arazo

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Alejandro F. de Arazo

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Isabel G. Acebo

D^a. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA

Pa Barroso

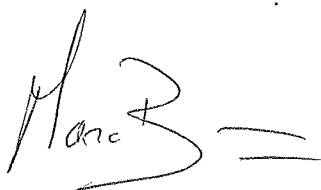
D^a. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

Alejandro J. F. de Arazo


D. ALEJANDRO JAIME FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ -ACEBO

D. GONZALO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ


Gonzalo Urquijo



D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ



D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ



BDO Auditores S.L., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

