

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A.

Cuentas Anuales
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2016

TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A.

**INFORME DE AUDITORIA DE LAS
CUENTAS ANUALES**

Ejercicio 2016

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES

A los accionistas de TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A.:

Informe sobre las Cuentas Anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, 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 terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 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 2016. 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 TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A.

AGUSTÍ & SÁNCHEZ AUDITORES, S.L.



Rafael Agustí Martínez-Arcos

Madrid, 27 de abril de dos mil diecisiete

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016

ACTIVO	NOTAS de la MEMORIA	2016	2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE		99.564,38	102.662,06
I. Inmovilizado intangible.	6	111,98	0,00
1. Desarrollo.			
2. Concesiones.			
3. Patentes, licencias, marcas y similares.			
4. Fondo de comercio.			
5. Aplicaciones informáticas.	6	111,98	
6. Otro inmovilizado intangible.			
II. Inmovilizado material.	5	70.202,00	81.824,47
1. Terrenos y construcciones.			
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.	5	70.202,00	70.285,56
3. Inmovilizado en curso y anticipos.	5	0,00	11.538,91
III. Inversiones inmobiliarias.		0,00	0,00
1. Terrenos.			
2. Construcciones.			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		0,00	0,00
1. Instrumentos de patrimonio.			
2. Créditos a empresas.			
3. Valores representativos de deuda.			
4. Derivados.			
5. Otros activos financieros.		0,00	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.	8	611,56	402,64
1. Instrumentos de patrimonio.			
2. Créditos a terceros			
3. Valores representativos de deuda			
4. Derivados.			
5. Otros activos financieros.	8	611,56	402,64
VI. Activos por impuesto diferido.	14.5	28.638,84	20.434,95
B) ACTIVO CORRIENTE		1.262.675,66	1.012.922,44
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.			
II. Existencias.	9	8.959,09	5.207,26
1. Comerciales.	9	2.886,09	2.637,50
2. Materias primas y otros aprovisionamientos.	9	6.073,00	2.569,66
3. Productos en curso.			
4. Productos terminados.			
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados.			
6. Anticipos a proveedores			0,10
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	8	384.425,23	199.160,08
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	8	344.080,99	158.176,95
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas.			
3. Deudores varios.			
4. Personal.			
5. Activos por impuesto corriente.			
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	14	40.344,24	40.983,13
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		0,00	0,00
1. Instrumentos de patrimonio.			
2. Créditos a empresas.			
3. Valores representativos de deuda.			
4. Derivados.			
5. Otros activos financieros.			
V. Inversiones financieras a corto plazo.	8	171.935,01	241.896,99
1. Instrumentos de patrimonio.	8	171.935,01	241.896,99
2. Créditos a empresas.			
3. Valores representativos de deuda.			
4. Derivados.			
5. Otros activos financieros.			
VI. Periodificaciones a corto plazo.		10.598,34	2.846,20
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	10	686.757,99	563.811,91
1. Tesorería.	10	686.757,99	563.811,91
2. Otros activos líquidos equivalentes.			
TOTAL ACTIVO (A + B)		1.362.240,04	1.115.584,50

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS de la MEMORIA	2016	2015
A) PATRIMONIO NETO		832.093,96	646.592,31
A-1) Fondos propios.	11	832.093,96	646.592,31
I. Capital.	11	300.000,00	300.000,00
1. Capital escriturado.	11	300.000,00	300.000,00
2. (Capital no exigido).			
II. Prima de emisión.			
III. Reservas.	11	346.592,31	275.087,17
1. Legal y estatutarias.	11	35.456,59	28.306,08
2. Otras reservas.	11	311.135,72	246.781,09
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).			
V. Resultados de ejercicios anteriores.		0,00	0,00
1. Remanente.			
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores).			
VI. Otras aportaciones de socios.			
VII. Resultado del ejercicio.	3/11	185.501,65	71.505,14
VIII. (Dividendo a cuenta).			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.			
A-2) Ajustes por cambios de valor.		0,00	0,00
I. Activos financieros disponibles para la venta			
II. Operaciones de cobertura.			
III. Otros.			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		0,00	0,00
B) PASIVO NO CORRIENTE		103.951,73	95.605,83
I. Provisiones a largo plazo.	12	101.795,04	80.508,94
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal.	12	101.795,04	80.508,94
2. Actuaciones medioambientales.			
3. Provisiones por reestructuración.			
4. Otras provisiones.			
II Deudas a largo plazo.	13	2.156,69	15.096,89
1. Obligaciones y otros valores negociables.			
2. Deudas con entidades de crédito.			
3. Acreedores por arrendamiento financiero.			
4. Derivados.			
5. Otros pasivos financieros.	13	2.156,69	15.096,89
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.			
IV. Pasivos por impuesto diferido.			
V. Periodificaciones a largo plazo.			
C) PASIVO CORRIENTE		426.194,35	373.386,36
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.			
II. Provisiones a corto plazo.			
III. Deudas a corto plazo.		0,00	0,00
1. Obligaciones y otros valores negociables.			
2. Deudas con entidades de crédito.			
3. Acreedores por arrendamiento financiero.			
4. Derivados.			
5. Otros pasivos financieros.			
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	13/16.2	352,53	31,35
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		425.841,82	373.355,01
1. Proveedores	13	72.042,30	51.493,76
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas.	13/16.2	703,56	102.791,35
3. Acreedores varios.	13	94.471,64	106.882,37
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago).	13	16.327,08	10.886,49
5. Pasivos por impuesto corriente.	14	49.505,39	14.676,63
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	14	35.603,23	42.028,98
7. Anticipos de clientes.	13	157.188,62	44.595,43
VI. Periodificaciones a corto plazo.			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		1.362.240,04	1.115.584,50

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
A 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

	Notas	(Debe) Haber	
		2016	2015
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	15.1	2.816.404,47	2.473.042,86
a) Ventas.			
b) Prestaciones de servicios.	15.1	2.816.404,47	2.473.042,86
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.		0,00	0,00
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.			
4. Aprovisionamientos.		-196.060,95	-162.056,97
a) Consumo de mercaderías.	15.2	-146.432,53	-130.020,04
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.	15.2	-37.866,93	-29.827,19
c) Trabajos realizados por otras empresas.	15.2	-11.761,49	-2.209,74
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.			
5. Otros ingresos de explotación.		2.642,57	0,00
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.		2.642,57	0,00
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.			
6. Gastos de personal.	15.3	-1.127.645,35	-1.081.581,35
a) Sueldos, salarios y asimilados.	15.3	-865.822,00	-801.350,77
b) Cargas sociales.	15.3	-261.823,35	-280.230,58
c) Provisiones.			
7. Otros gastos de explotación.	15.4	-1.249.710,12	-1.129.923,65
a) Servicios exteriores.	15.4	-1.074.570,14	-978.346,32
b) Tributos.		-167.232,12	-151.063,45
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.		-7.331,66	7,34
d) Otros gastos de gestión corriente		-576,20	-521,22
8. Amortización del inmovilizado.	5/6	-16.219,89	-16.090,04
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.			
10. Excesos de provisiones.			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		0,00	0,00
a) Deterioros y pérdidas.			
b) Resultados por enajenaciones y otras.			
12. Otros Resultados		-0,05	76,71
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)		229.410,68	83.467,56
13. Ingresos financieros.	15.5	14.316,18	16.928,98
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
a ₁) En empresas del grupo y asociadas.			
a ₂) En terceros.			
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.	15.5	14.316,18	16.928,98
b ₁) De empresas del grupo y asociadas.	15.5/16.3	12.614,70	16.812,47
b ₂) De terceros.	15.5	1.701,48	116,51
14. Gastos financieros.	15.5	-684,64	-1.898,64
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas.			
b) Por deudas con terceros.	15.5	-684,64	-1.898,64
c) Por actualización de provisiones			
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.		38,02	1.896,99
a) Cartera de negociación y otros.		38,02	1.896,99
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta.			
16. Diferencias de cambio.			
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	15.5	-30,93	0,00
a) Deterioros y pérdidas.			
b) Resultados por enajenaciones y otras.	15.5	-30,93	
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)		13.638,63	16.927,33
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		243.049,31	100.394,89
17. Impuestos sobre beneficios.	14	-57.547,66	-28.889,75
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)		185.501,65	71.505,14
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)		185.501,65	71.505,14

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

A 31 de diciembre de 2016

	Notas en la memoria	2016	2015
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3/12	185.501,65	71.505,14
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración instrumentos financieros.		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta.			
2. Otros ingresos/gastos.			
II. Por coberturas de flujos de efectivo.			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.			
V. Efecto impositivo.			
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VI. Por valoración de instrumentos financieros.		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta.			
2. Otros ingresos/gastos.			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo.			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		0,00	0,00
IX. Efecto impositivo.			
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		185.501,65	71.505,14

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	Capital		Prima de emisión	Reservas	(Acciones y 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 donaciones y legados recibidos	TOTAL
	Escriturado	No exigido											
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	300.000,00	0,00	0,00	212.165,00		0,00		62.922,17	0,00			0,00	575.087,17
I. Ajustes por cambios de criterio 2014 y anteriores.													0,00
II. Ajustes por errores 2014 y anteriores.													0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2015	300.000,00	0,00	0,00	212.165,00	0,00	0,00	0,00	62.922,17	0,00	0,00	0,00	0,00	575.087,17
I. Total ingresos y gastos reconocidos.								71.505,14					71.505,14
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital.													0,00
2. (-) Reducciones de capital.													0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas).													0,00
4. (-) Distribución de dividendos.													0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).													0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.													0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios.													0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.				62.922,17		0,00		-62.922,17				0,00	0,00
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	300.000,00	0,00	0,00	275.087,17	0,00	0,00	0,00	71.505,14	0,00	0,00	0,00	0,00	646.592,31
I. Ajustes por cambios de criterio 2015.													0,00
II. Ajustes por errores 2015.													0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016	300.000,00	0,00	0,00	275.087,17	0,00	0,00	0,00	71.505,14	0,00	0,00	0,00	0,00	646.592,31
I. Total ingresos y gastos reconocidos.								185.501,65					185.501,65
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital.													0,00
2. (-) Reducciones de capital.													0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas).													0,00
4. (-) Distribución de dividendos.													0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).													0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.													0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios.													0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.				71.505,14		0,00		-71.505,14				0,00	0,00
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	300.000,00	0,00	0,00	346.592,31	0,00	0,00	0,00	185.501,65	0,00	0,00	0,00	0,00	832.093,96

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	NOTAS	2016	2015
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	14	243.049,31	100.394,89
2. Ajustes del resultado.		31.168,09	24.241,31
a) Amortización del inmovilizado (+).	5/6	16.219,89	16.090,04
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	8	7.331,66	-7,34
c) Variación de provisiones (+/-).	12	21.286,10	25.085,94
d) Imputación de subvenciones (-)		0,00	0,00
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		0,00	0,00
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).			
g) Ingresos financieros (-).	15.5	-14.316,18	-16.928,98
h) Gastos financieros (+).	15.5	684,64	1.898,64
i) Diferencias de cambio (+/-).		0,00	0,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-).	15.5	-38,02	-1.896,99
k) Otros ingresos y gastos (-/+).			
3. Cambios en el capital corriente.		-199.061,75	-6.036,82
a) Existencias (+/-).		-3.751,93	1.964,74
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		-192.596,71	-66.242,74
c) Otros activos corrientes (+/-).		-7.752,14	5.065,80
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		5.039,03	53.175,38
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		0,00	0,00
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).			
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		-17.291,25	-23.542,57
a) Pagos de intereses (-).		-684,64	-1.898,64
b) Cobros de dividendos (+).			
c) Cobros de intereses (+).		11.596,28	32.014,94
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios(+/-).		-28.202,89	-53.658,87
e) Otros pagos (cobros) (-/+)			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		57.864,40	95.056,81
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		-4.918,32	-85.245,42
a) Empresas del grupo y asociadas.			
b) Inmovilizado intangible.	6	-165,00	
c) Inmovilizado material.	5	-4.544,40	-84.842,78
d) Inversiones inmobiliarias.			
e) Otros activos financieros.	8	-208,92	-402,64
f) Activos no corrientes mantenidos para venta.			
g) Otros activos.			
7. Cobros por desinversiones (+).		70.000,00	257.922,35
a) Empresas del grupo y asociadas.			257.922,35
b) Inmovilizado intangible.			
c) Inmovilizado material.			
d) Inversiones inmobiliarias.			
e) Otros activos financieros.		70.000,00	
f) Activos no corrientes mantenidos para venta.			
g) Otros activos.			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		65.081,68	172.676,93
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+).			
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-).			
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-).			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+).			
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+).			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		0,00	0,00
a) Emisión		0,00	0,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+).			
2. Deudas con entidades de crédito (+).			
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).			
4. Otras deudas (+).			
b) Devolución y amortización de		0,00	0,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (-).			
2. Deudas con entidades de crédito (-).			
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).			
4. Otras deudas (-).			
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
a) Dividendos (-).			0,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-).			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		0,00	0,00
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/- D)			
		122.946,08	267.733,74
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	10	563.811,91	296.078,17
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	10	686.757,99	563.811,91

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A

Memoria del ejercicio 2016

1. Actividad de la empresa

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A. se constituye como Sociedad Limitada en Madrid, el 18 de noviembre de 2005. Con fecha 15 de Junio de 2011 se procedió a cambiar su forma jurídica a Sociedad Anónima. Su domicilio social actual se encuentra en la calle Hermosilla, número 57, Madrid. Su actividad se desarrolla en Santa Ponsa en el término municipal de Calviá, de la isla de Mallorca.

Su actividad y objeto social, de acuerdo con sus estatutos, consiste en el hospedaje hotelero, la adquisición, tenencia, explotación y venta de hoteles y moteles y en general toda clase de alojamientos, con o sin restauración. Así mismo, contempla las complementarias del hospedaje hotelero, como la restauración abierta al público en general, el alquiler de salas de conferencias y reuniones, la organización de comidas de empresas, banquetes así como en general de eventos, el alquiler de vehículos, los servicios de lavandería, peluquería y estética en general.

La Sociedad desarrolla su actividad principal a través de la explotación del establecimiento hotelero denominado Jardín del Mar, sito en la calle Huguet des Far, número 1 de Santa Ponsa, término municipal de Calviá, de la isla de Mallorca (en adelante "el Hotel"). El hotel tiene una categoría de 3 estrellas y dispone de 196 apartamentos y 3 estudios distribuidos en 8 plantas.

La gestión y explotación del Hotel se rige por el contrato de explotación firmado el 1 de octubre de 2006 y modificado el 21 de Junio de 2011 entre la Sociedad y TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A., sociedad del grupo propietaria de los inmuebles que conforman la explotación hotelera Jardín del Mar. En virtud de este contrato TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A. cede los derechos de explotación del Hotel así como los servicios de asesoramiento de estrategia hotelera de la Cadena TRH a la Sociedad. El plazo de vigencia de este contrato en virtud de la adenda suscrita por las partes el 1 de octubre de 2006, abarca desde dicha fecha hasta el 13 de Abril de 2016.

No obstante lo anterior, las partes suscribieron el 22 de junio de 2011 un contrato privado para estipular el período de duración del arrendamiento que les une, en las siguientes condiciones estipuladas en su única cláusula:

"El arrendamiento mencionado tendrá una vigencia de veinte años, finalizando por tanto, el 13 de abril de 2031. A estos efectos, la arrendataria podrá exigir a la arrendadora la firma de la correspondiente escritura pública de arrendamiento por cada uno de los tres plazos de cinco años que restan hasta completar la citada vigencia de veinte años. La formalización en documento público de cada uno de los tres períodos de cinco años podrá ser exigida por la arrendataria con el solo requisito de comunicárselo a la arrendadora con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación de cada uno de los períodos de cinco años ya mencionados."

El contrato privado de fecha 22 de junio de 2011, por medio del cual las partes acuerdan prolongar la duración del acuerdo, deja en manos del arrendatario, TR Hotel Jardín del Mar, la capacidad de exigir o no la formalización de prórroga del mismo. Es TR Hotel Jardín del Mar la que tiene el derecho, si lo estima conveniente, de exigir el efectivo cumplimiento de las prórrogas, por sucesivos periodos de cinco años cada uno, hasta completar el máximo de 20 años previamente acordado, siendo, evidentemente, el deseo a priori que el arrendamiento se prolongue hasta su periodo máximo y más allá, lo que denotaría que la explotación sigue los cauces deseados.

Con fecha 25 de febrero de 2016 la sociedad ha firmado junto con TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A. la ejecución del derecho que le asiste de prorrogar durante los siguientes cinco años el contrato de arrendamiento que las une, tal y como se ha explicado en los párrafos anteriores. Pasando así el vencimiento del contrato de arrendamiento al 13 de abril de 2021 y quedando pendientes dos opciones de prórroga de 5 años cada una en manos de la sociedad. En fecha 10 de marzo de 2016, dicha prórroga ha sido elevada a público mediante escritura con protocolo nº 447 del notario de Madrid D. José Blanco Losada.

La Sociedad, en base a la norma 8ª del PGC, entiende este contrato de arrendamiento como "operativo" ya que no se estipula ninguna opción de compra al finalizar el arrendamiento y únicamente se cede al arrendatario el derecho de uso del bien por un período determinado a cambio de un pago que no tiene carga financiera.

La Sociedad mantiene el criterio de que, dado que la ejecución de la prórroga es potestad exclusivamente suya, el compromiso de pago adquirido se limita al 13 de abril de 2021 en tanto en cuanto no se ejecuten los siguientes derechos de prórroga. Aunque, a priori, la intención es llevar a término la totalidad del contrato, es decir, hasta 2031, la realidad es que los pagos **comprometidos** a fecha del presente documento se limitan hasta el 13 de abril de 2021. En cualquier caso y tal y como se estipula en el contrato, de llevarse a cabo las dos prórrogas de 5 años cada una pendientes, el pago máximo por este concepto se fija en 250.000 euros anuales, 2.500.000 euros en el total de los 10 años.

La Sociedad fue admitida a cotización en el Segundo Mercado de la Bolsa de Valores de Barcelona, según certificado de admisión de fecha 29 de diciembre de 2011 con efectos al día 30 de diciembre de 2011.

La Sociedad forma parte del grupo de sociedades conocido como "Grupo Tremon" cuya actividad principal consiste en promoción inmobiliaria, y cuya sociedad dominante directa es Grupo Inmobiliario Tremon, S.A. y la sociedad dominante última es Atlantis Servicios Inmobiliarios, S.L. El domicilio social de ambas sociedades se encuentra a 31 de diciembre de 2016 en la Calle Hermosilla, 57 de Madrid.

La Sociedad mantiene un volumen significativo de saldos y transacciones con las empresas vinculadas.

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 (En adelante, PGC 2007) y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2016.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

La Sociedad no aplica principios contables diferentes a los requeridos por la normativa vigente.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Principio de empresa en funcionamiento:

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

Juicios en la aplicación de políticas contables:

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

Se detallan a continuación las principales estimaciones y juicios realizados por la Sociedad:

- La vida útil de los activos materiales (véase Nota 4.1).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 4.1).
- La recuperabilidad de los activos fiscales (véase Nota 4.5)
- El reconocimiento de ingresos (véase Nota 4.6).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 7.2).
- Las obligaciones con el personal (véase Nota 11).

La actividad de la Sociedad se desarrolla en la explotación hotelera denominada Jardín del Mar propiedad de la sociedad vinculada TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A. quien hasta el 6 de marzo de 2014 se encontraba en concurso voluntario de acreedores. Dicha situación ha sido levantada en virtud de la sentencia. 39/2014 del juzgado de lo Mercantil número 2 de Madrid, acordándose el cese de la Administración Concursal en sus funciones de intervención sobre el patrimonio de la sociedad y desapareciendo, por tanto, la incertidumbre sobre la continuidad de la actividad de la Sociedad propietaria de la explotación hotelera arrendada.

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior, sin que exista ninguna circunstancia que impida su comparación.

2.6 Agrupación de partidas

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2016, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2015.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de accionistas, así como la distribución acordada del ejercicio anterior es la siguiente:

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Base de reparto:		
Beneficio ejercicio	185.501,65	71.505,14
	185.501,65	71.505,14
A reserva legal	18.550,17	7.150,50
A reservas voluntarias	166.951,49	64.355,64
Total	185.501,65	71.506,14

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han distribuido dividendos a cuenta.

No existen limitaciones para la distribución de dividendos, salvo la dotación de la reserva legal.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales de los ejercicios de los ejercicios 2016 y 2015, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

Corresponden a aplicaciones informáticas adquiridas a terceros y se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas.

Las aplicaciones informáticas, se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 33,00 % anual.

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas incurridos durante el ejercicio se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Util Estimados
Instalaciones técnicas	10	10
Mobiliario	10	10
Maquinaria	12-15	8,33 - 6,67
Utileaje	25	4
Equipos informáticos	25	4
Lencería, vajilla, cubertería	25	4
Cristalería	50	2

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Se entiende que existe una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

4.3 Arrendamientos

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.

La Sociedad, en base a la norma 8ª del PGC entiende el contrato de arrendamiento que mantiene sobre el inmueble que gestiona como "operativo" ya que no se estipula ninguna opción de compra al finalizar el arrendamiento y únicamente se cede al arrendatario el derecho de uso del bien por un período determinado a cambio de un pago que no tiene carga financiera.

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

4.4 Instrumentos financieros

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto instrumentos financieros, los siguientes.

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes.
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés.
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio.
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo.
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios.
- Deudas con entidades de crédito.
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés.
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo.
- Deudas con características especiales.
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

4.4.1 Activos financieros

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

Préstamos y cuentas por cobrar: se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra las correspondientes provisiones por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijados, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.

Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras (por ejemplo avales) ni han sido designados como instrumentos de cobertura.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

Los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

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

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.4.2. Pasivos financieros

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

4.4.3. Clasificación de saldos por vencimientos

La clasificación entre corriente y no corriente se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación de las obligaciones y derechos de las sociedades. Se considera no corriente cuando es superior a doce meses contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

4.5 Existencias

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

En la asignación de valor a sus inventarios la Sociedad utiliza el método del coste medio ponderado.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición.

Al 31 de diciembre de 2016, las existencias de la Sociedad corresponden a productos de alimentación, bebidas y otros elementos incorporables necesarios para el desarrollo de su actividad.

4.6 Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

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

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

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

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

4.7 Ingresos y gastos

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

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

La Sociedad revisa, y si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso por recibir, a medida que el servicio se va prestando.

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

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, 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.

4.8 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

4.9 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

4.10 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.11 Compromisos por premios por vinculación

La Sociedad en virtud del Convenio Colectivo vigente, tiene contraído con sus empleados un compromiso de satisfacer un premio de vinculación en el momento en que se produzca la desvinculación laboral del trabajador, siempre que la permanencia en la empresa haya sido como mínimo de 15 años. Dicho premio consiste en una aportación en metálico equivalente a un número a estipulado de mensualidades que se fija en función de dos variables, la edad del trabajador cuando se produce la extinción de la relación laboral y el número de años de servicio a la empresa.

Dicho compromiso se encuentra parcialmente exteriorizado mediante pólizas colectivas suscritas con una compañía de seguros. Desde el ejercicio 2012 la sociedad, en base a distintas respuestas publicadas por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones y con el asesoramiento de su Correduría, dado que no existe obligatoriedad legal de exteriorizar las tales aportaciones, ha decidido cambiar el criterio que aplicado hasta dicha fecha, de manera que se mantiene lo hasta ahora aportado en la compañía de seguros como un fondo de inversión que cubra parcialmente dichos premios, además de seguir imputando desde ahora a los resultados del ejercicio con cargo a Fondos Propios la parte proporcional que se devengue y sea imputable a cada ejercicio.

En primer lugar debemos enfatizar que las provisiones hacen referencia a premios de vinculación a los que tienen derecho los trabajadores siempre que (i) cumplan con un período mínimo de permanencia en la empresa de 15 años y (ii) que su desvinculación se produzca por una de las causas que recoge el convenio sectorial de Baleares.

En segundo lugar, también queremos volver a destacar que no es un premio de jubilación, ni un seguro de vida, sino un premio de vinculación. En este sentido, y según una consulta sobre esta materia realizada a la Dirección General de Seguros en la que ésta especifica que al no estar el premio vinculado directamente a la jubilación su regulación no debe estar ajustada a la misma normativa que los premios por jubilación, es decir, no tienen la obligación de estar externalizados o, en caso de ser dotados internamente, tener asignados activos indisponibles.

En este sentido, la Sociedad decidió que, en primer lugar, dejaba de aportar las primas anuales al fondo externo (aunque no se pediría su rescate anticipado por razones de prudencia) y, en segundo lugar, empezaría a dotar la provisión equivalente. Por ello, en la actualidad, la Sociedad, por un lado, es tomadora de una serie de fondos a nombre de los trabajadores que estaban dados de alta cuando se constituyeron y que no han causado baja en la empresa que, a 31 de diciembre de 2016, tiene un valor de 124.464,23 euros (123.907,00 euros a 31 de diciembre de 2015). Estos fondos no son disponibles por la Sociedad y están íntegramente ligados a la existencia de la obligación frente a los trabajadores. En consecuencia, la Sociedad considera correcto su presentación neta en el balance, informando de los mismos en esta memoria, en concreto en la nota 12.1 Provisiones a largo plazo, al no existir la obligación de tener activos indisponibles asignados, como se ha explicado en el párrafo anterior.

Por otro lado, con objeto de cubrir los compromisos no contemplados en el acuerdo de externalización, la Sociedad procede a complementar en forma de provisión de riesgos y gastos los importes estimados para hacer frente a las obligaciones frente a los trabajadores, en concepto de premio de vinculación. En el ejercicio 2016 se han dotado 21.286,10 euros (25.085,94 euros a 31 de diciembre de 2015), en relación con las provisiones por retribuciones a largo plazo al personal, aplicando las mismas premisas que mantiene la gestora de los fondos externalizados (en cuanto hipótesis de vinculación dependiendo de antigüedad, puesto, edad, etc), salvo la revalorización de los fondos, que evidentemente no se produce.

El saldo de la provisión interna contabilizada en el pasivo no corriente a 31 de diciembre de 2016 es de 101.795,04 euros (80.508,94 euros a 31 de diciembre de 2015). Está también contabilizado el activo por diferencia temporaria deducible correspondiente a dicha provisión al tipo impositivo del 25 % por importe, por tanto, de 25.448,77 euros (16.846,12 euros a 31 de diciembre de 2015).

La Sociedad tiene contratada la gestión de los fondos externalizados con una compañía aseguradora de reconocido prestigio, experiencia y solvencia, Generali, la cual establece las hipótesis actuariales en función de su experiencia y conocimiento experto de la materia, por lo que la Sociedad aplica en el cálculo de la provisión interna las mismas hipótesis actuariales que Generali.

1º) Un coeficiente revalorizador anual lineal del 2%.

2º) La probabilidad de que un trabajador permanezca vinculado a la sociedad durante más de 15 años es del 0% durante su primer año de contrato, no calculándose, por tanto, en el primer ejercicio ninguna previsión de premio para dicho trabajador.

3º) Aplicando un criterio de máxima prudencia se hace el cálculo del importe como si los trabajadores se fueran a desvincular a los 65 años.

4º) Como quiera que la mayoría de los trabajadores de la sociedad que devengan este derecho son fijos discontinuos y, dependiendo de las necesidades de la sociedad trabajan un mayor o menor número de días al año, el importe de la dotación anual, que se recalcula cada ejercicio, se realiza como si en los ejercicios futuros, el trabajador fuera a estar vinculado con la empresa el mismo número de días que en el último ejercicio y dividiendo dicho cálculo (el número total de días a trabajar hasta los 65 años) en períodos de 274 días ya que a partir de este número de días trabajados el convenio colectivo equipara dicho periodo con una anualidad. Con una limitación, que el número total de períodos de 274 días no puede nunca ser superior al número de ejercicios restantes con el ánimo de no favorecer a estos trabajadores por encima de los que estén vinculados más de ese número de días.

4.12 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.

Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación, en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2016

	31/12/2015	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2016
Coste:					
Terrenos y Construcciones	13.662,00	-	-	-	13.662,00
Instalaciones técnicas y maquinaria	63.288,67	-	-	-	63.288,67
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	80.446,24	-	-5.274,71	11.538,91	86.710,44
Equipos proceso de información	13.443,85	4.544,40	-8.782,34	-	9.205,91
Otro inmovilizado material	72.350,28	-	-23.809,91	-	48.540,37
Inmovilizado en curso y anticipos	11.538,91	-	-	-11.538,91	0,00
Total coste	254.729,95	4.544,40	-37.866,96	0,00	221.407,39
Amortización Acumulada:					
Construcciones	-13.662,00	-	-	-	-13.662,00
Instalaciones técnicas y maquinaria	-41.379,06	-5.388,75	-	-	-46.767,81
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	-34.159,01	-9.181,02	5.274,71	-	-38.065,32
Equipos proceso de información	-11.355,13	-1.597,10	8.782,34	-	-4.169,89
Otro Inmovilizado material	-72.350,28	-	23.809,91	-	-48.540,37
Total amortización	-172.905,48	-16.166,87	37.866,96	0,00	-151.205,39
Neto	81.824,47	-11.622,47	0,00	0,00	70.202,00

Ejercicio 2015

	31/12/2014	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2015
Coste:					
Terrenos y Construcciones	13.662,00	-	-	-	13.662,00
Instalaciones técnicas y maquinaria	63.288,67	-	-	-	63.288,67
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	53.048,10	27.398,14	-	-	80.446,24
Equipos proceso de información	10.820,84	2.623,01	-	-	13.443,85
Otro inmovilizado material	72.350,28	-	-	-	72.350,28
Inmovilizado en curso y anticipos	-	11.538,91	-	-	11.538,91
Total coste	213.169,89	41.560,06	0,00	0,00	254.729,95
Amortización Acumulada:					
Construcciones	-13.662,00	-	-	-	-13.662,00
Instalaciones técnicas y maquinaria	-36.105,34	-5.273,72	-	-	-41.379,06
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	-24.697,27	-9.461,74	-	-	-34.159,01
Equipos proceso de información	-10.821,12	-534,01	-	-	-11.355,13
Otro Inmovilizado material	-71.529,71	-820,57	-	-	-72.350,28
Total amortización	-156.815,44	-16.090,04	0,00	0,00	-172.905,48
Neto	56.354,45	25.470,02	0,00	0,00	81.824,47

Todos los activos corresponden a infraestructuras, mobiliario e instalaciones ubicadas en el hotel Jardín del Mar que constituye la actividad de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2016, se han producido altas que corresponden a la renovación de equipos informáticos para el hotel

Durante el ejercicio 2015, se produjeron altas, principalmente, por las obras de ampliación de la terraza de la piscina y el parque infantil así como la renovación de las sombrillas del complejo.

En el epígrafe "Inmovilizado en curso y anticipos" se registraron los gastos incurridos en la obra del piso piloto que servirá de modelo para la renovación de las habitaciones del hotel. Durante el ejercicio 2016 ha sido clasificado como instalaciones en el inmovilizado material, al haber concluido la obra y estar en condiciones de ser objeto de ocupación por los clientes.

La Sociedad ha pospuesto la renovación del resto de habitaciones.

En el año 2016 se han producido bajas de elementos de inmovilizado totalmente amortizado que han dejado de estar en condiciones de uso en el presente ejercicio. No se ha producido ningún ingreso o gasto como consecuencia de las bajas de inmovilizado.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que continúan en condiciones de uso, conforme al siguiente detalle:

Descripción	31.12.2016	31.12.2015
Construcciones	13.662,00	13.662,00
Instalaciones técnicas	1.006,00	1.006,00
Maquinaria	19.075,09	19.075,09
Utilaje	0,00	983,00
Mobiliario	6.824,80	11.116,80
Equipo proceso de información	2.038,50	10.820,84
Otro inmovilizado material	48.540,37	72.350,28
Total	91.146,76	129.014,01

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, no existen compromisos significativos de adquisición de inmovilizado material.

6. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación, en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	31/12/2015	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2016
Coste:					
Aplicaciones informáticas	3.200,00	165,00	-	-	3.365,00
Total coste	3.200,00	165,00	0,00	0,00	3.365,00
Amortización Acumulada:					
Aplicaciones informáticas	-3.200,00	-53,02	-	-	-3.253,02
Total amortización	-3.200,00	-53,02	0,00	0,00	-3.253,02
Neto	0,00	111,98	0,00	0,00	111,98

	31/12/2014	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2015
Coste:					
Aplicaciones informáticas	3.200,00	-	-	-	3.200,00
Total coste	3.200,00	0,00	0,00	0,00	3.200,00
Amortización Acumulada:					
Aplicaciones informáticas	-3.200,00	-	-	-	-3.200,00
Total amortización	-3.200,00	0,00	0,00	0,00	-3.200,00
Neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, la Sociedad tiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que continúan en condiciones de uso, conforme al siguiente detalle:

Descripción	31.12.2016	31.12.2015
Aplicaciones informáticas	3.200,00	3.200,00
Total	3.200,00	3.200,00

7. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento máximas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Máximas	Valor Nominal	
	2016	2015(*)
Menos de un año	250.000,00	-
Entre uno y cinco años	750.000,00	-
Más de cinco años	-	-
Total	1.000.000,00	-

(*) La prórroga del contrato de arrendamiento firmada en 2016 por un período de cinco años, supone un compromiso máximo de pago para los ejercicios 2016 a 2020 de 250.000 euros anuales.

El cargo a los resultados del ejercicio 2016 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 265.410,70 euros (266.052,94 euros en el ejercicio anterior). De este importe, 250.000,00 euros se corresponden con el gasto por el canon de explotación hotelera.

En su posición de arrendatario, el contrato de arrendamiento operativo más significativo que tiene la Sociedad, al cierre del ejercicio 2016, es el siguiente:

La Sociedad, en base a la norma 8ª del PGC entiende este contrato de arrendamiento como "operativo" ya que no se estipula ninguna opción de compra al finalizar el arrendamiento y únicamente se cede al arrendatario el derecho de uso del bien por un período determinado a cambio de un pago que no tiene carga financiera.

Tal y como se detalla en la Nota 1 de esta Memoria, el 1 de octubre de 2006 la Sociedad formalizó un contrato de gestión y explotación hotelera con la sociedad vinculada, TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A, propietaria de la industria hotelera denominada "Hotel Jardín del Mar" (El Hotel). En virtud de este contrato TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A. cede los derechos de explotación del Hotel así como los servicios de asesoramiento de estrategia hotelera de la Cadena TRH a la Sociedad. El plazo de vigencia de este contrato de arrendamiento, en virtud de la escritura de subsanación de fecha 21 de junio de 2011, abarca hasta el 13 de abril de 2016.

No obstante lo anterior, las partes han suscrito el 22 de junio de 2011 un contrato privado para estipular el período de duración del arrendamiento que les une, en las siguientes condiciones estipuladas en su única cláusula:

“El arrendamiento mencionado tendrá una vigencia de veinte años, finalizando por tanto, el 13 de abril de 2031. A estos efectos, la arrendataria podrá exigir a la arrendadora la firma de la correspondiente escritura pública de arrendamiento por cada uno de los tres plazos de cinco años que restan hasta completar la citada vigencia de veinte años. La formalización en documento público de cada uno de los tres períodos de cinco años podrá ser exigida por la arrendataria con el solo requisito de comunicárselo a la arrendadora con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación de cada uno de los períodos de cinco años ya mencionados.”.

El contrato privado de fecha 22 de junio de 2011, por medio del cual las partes acuerdan prolongar la duración del acuerdo, deja en manos del arrendatario, TR Hotel Jardín del Mar, la capacidad de exigir o no la formalización de prórroga del mismo. Es TR Hotel Jardín del Mar la que tiene el derecho, si lo estima conveniente, de exigir el efectivo cumplimiento de las prórrogas, por sucesivos periodos de cinco años cada uno, hasta completar el máximo de 20 años previamente acordado, siendo, evidentemente, el deseo a priori que el arrendamiento se prolongue hasta su periodo máximo y más allá, lo que denotaría que la explotación sigue los cauces deseados.

Con fecha 25 de febrero de 2016 la sociedad ha firmado junto con TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A. la ejecución del derecho que le asiste de prorrogar durante los siguientes cinco años el contrato de arrendamiento que las une, tal y como se ha explicado en los párrafos anteriores. Pasando así el vencimiento del contrato de arrendamiento al 13 de abril de 2021 y quedando pendientes dos opciones de prórroga de 5 años cada una en manos de la sociedad. Dicha formalización está elevada a documento público con fecha 10 de marzo de 2016 mediante escritura con protocolo nº 447 del notario de Madrid D. José Blanco Losada.

Como contraprestación de los derechos de explotación hotelera, la Sociedad abonará anualmente una cantidad no superior a 250.000 euros (IVA no incluido). La base del cálculo para la renta, o canon de explotación será de un 80% del Resultado Bruto de Explotación del establecimiento hotelero (Gross Operate Profit), con el límite anual expuesto anteriormente.

Se entiende, a los efectos del cálculo de la renta o canon de explotación hotelera, como Gross Operate Profit (en adelante GOP) el resultado de explotación obtenido de los estados financieros de la Sociedad a fecha de cierre de cada ejercicio económico, menos el efecto de las amortizaciones, de los deterioros y resultados por enajenaciones del inmovilizado y del propio canon.

La Sociedad mantiene el criterio de que, dado que la ejecución de la prórroga es potestad exclusivamente suya, el compromiso de pago adquirido se limita al 13 de abril de 2021 en tanto en cuanto no se ejecuten los siguientes derechos de prórroga. Aunque, a priori, la intención es llevar a término la totalidad del contrato, es decir, hasta 2031, la realidad es que los pagos comprometidos a fecha del presente documento se limitan hasta el 13 de abril de 2021. En cualquier caso y tal y como se estipula en el contrato, de llevarse a cabo las dos prórrogas de 5 años cada una pendientes, el pago máximo por este concepto se fija en 250.000 euros anuales, 2.500.000 euros en el total de los 10 años.

8. Activos financieros

8.1 Activos financieros a Largo Plazo

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, clasificados por categorías, es la siguiente:

		CLASES							
		Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados y Otros		TOTAL	
		Ej. 2016	Ej. 2015	Ej. 2016	Ej. 2015	Ej. 2016	Ej. 2015	Ej. 2016	Ej. 2015
CATEGORÍAS	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
	— Mantenidos para negociar								
	— Otros								
	Inversiones mantenidas hasta el Vencimiento								
	Préstamos y partidas a cobrar					611,56	402,64	611,56	402,64
	Activos disponibles para la venta, del cual:								
	— Valorados a valor razonable								
	— Valorados a coste								
	Derivados de cobertura								
TOTAL					611,56	402,64	611,56	402,64	

Los activos financieros a largo plazo corresponden a fianzas constituidas que no tienen una fecha de vencimiento determinada, no existiendo diferencias significativas entre su valor en libros y su valor razonable.

8.2 Activos financieros a Corto Plazo

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalente, clasificados por categorías, se muestra a continuación:

		CLASES							
		Instrumentos de patrimonio		Valores Representativos de deuda		Créditos Derivados y Otros		TOTAL	
		Ej. 2016	Ej. 2015	Ej. 2016	Ej. 2015	Ej. 2016	Ej. 2015	Ej. 2016	Ej. 2015
CATEGORÍAS	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
	— Mantenidos para negociar	171.935,01	241.896,99					171.935,01	241.896,99
	— Otros								
	Inversiones mantenidas hasta el Vencimiento								
	Préstamos y partidas a cobrar					344.080,99	158.176,95	344.080,99	158.176,95
	Activos disponibles para la venta, del cual:								
	— Valorados a valor razonable								
	— Valorados a coste								
	Derivados de cobertura								
TOTAL					344.080,99	158.176,95	516.016,00	400.073,94	

8.3 Clasificación por vencimientos

La clasificación por vencimientos de los activos financieros de la Sociedad, de los importes que vencen en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta el último vencimiento, es la siguiente:

Ejercicio 2016

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Indeterminado	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones financieras	171.935,01	0,00	0,00	0,00	0,00	611,56	172.546,57
Otros activos financieros						611,56	611,56
Otras inversiones en instrumentos de patrimonio	171.935,01						171.935,01
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	344.080,99						344.080,99
Clientes por ventas y prestación de servicios	344.080,99						344.080,99
TOTAL	516.016,00	0,00	0,00	0,00	0,00	611,56	516.627,56

Ejercicio 2015

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Indeterminado	
Inversiones financieras	241.896,99	0,00	0,00	0,00	0,00	402,64	242.299,63
Otros activos financieros						402,64	402,64
Otras inversiones en instrumentos de patrimonio	241.896,99						241.896,99
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	158.176,95						158.176,95
Clientes por ventas y prestación de servicios	158.176,95						158.176,95
TOTAL	400.073,94	0,00	0,00	0,00	0,00	402,64	400.476,58

8.4 Activos financieros mantenidos para negociar

Los activos financieros mantenidos para negociar corresponden a fondos de inversión cotizados en un mercado organizado y se valoran a su valor liquidativo al cierre del ejercicio.

El resultado de las variaciones de su valor razonable que se producen en el ejercicio se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El importe de la variación en el valor razonable, y los movimientos realizados durante el ejercicio es la que se muestra a continuación:

	Instrumentos de Patrimonio
Valor razonable al 01-01-2016	241.896,99
Entradas	-
Salidas	-70.000,00
Variación del valor razonable 2016	38,02
Valor razonable al 31-12-2016	171.935,01

8.5 Clientes por ventas y prestación de servicios

Este epígrafe del balance de situación presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	Euros	
	2016	2015
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	381.704,71	166.343,99
Clientes de dudoso cobro	140.717,58	133.385,92
Rappels – facturas pendientes de recibir	-37.623,72	-8.167,04
Provisión insolvencias	-140.717,58	-133.385,92
Total	344.080,99	158.176,95

Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

Los saldos deudores comerciales y otras cuentas a cobrar incluyen deterioros causados por riesgos de insolvencia, según el detalle adjunto:

	Clases de activos financieros		Total	
	Créditos, derivados y otros			
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2015		-133.393,26		-133.393,26
(+) Corrección valorativa por deterioro				
(-) Reversión del deterioro		7,34		7,34
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2015		-133.385,92		-133.385,92
(+) Corrección valorativa por deterioro		-7.340,84		-7.340,84
(-) Reversión del deterioro		9,18		9,18
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2016		-140.717,58		-140.717,58

8.6 Información sobre naturaleza y nivel de crédito de los instrumentos financieros

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes tipos de riesgos, destacando fundamentalmente los riesgos operativos, los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

8.6 1 Riesgos operativos

- *Riesgo regulatorio*

La Sociedad, al igual que el resto de operadores económicos, está expuesta a los cambios en la normativa, tanto en sus distintos niveles territoriales (local, autonómico o nacional) como en sus distintas facetas (mercantil, tributario, medioambiental, habitacional,...). Este riesgo puede estar más incrementado últimamente por la volátil y cambiante situación política en las distintas administraciones, si bien, por el momento, debe ser considerado más una incertidumbre que un riesgo.

La nueva "tasa turística" de la Comunidad Autónoma de Baleares que soportan los clientes alojados, siendo la Sociedad un mero "recaudador" (sujeto pasivo sustituto) y que fue puesta en servicio en julio de 2016, ya ha cambiado su regulación para el ejercicio 2017 aumentando la carga tributaria por el método de estimación objetiva (el elegido por la Sociedad). Mediante dicho método de estimación los establecimientos hoteleros abonan un importe anual determinado que se calcula en función de su tipología, categoría, número de plazas turísticas y número de días de apertura durante el ejercicio. Al ser una estimación por parámetros objetivos, el importe resultante es independiente del número real de clientes alojados, que finalmente son los verdaderos sujetos pasivos y los generadores de la liquidez que finalmente se debe ingresar a la administración autonómica. Por lo que existe un riesgo de que el importe a ingresar sea mayor que el importe recaudado por haber tenido un número insuficiente de clientes. A priori la Sociedad prevé que el número de clientes alojados será más que suficiente para recaudar el importe a ingresar por este concepto. Aunque un nuevo cambio regulatorio y/o un descenso en las previsiones de ocupación supondría el cambio en la opción del tipo de estimación de dicha tasa turística.

- *Riesgo operacional*

La Sociedad pone todos los medios para mejorar la seguridad de la explotación, tanto a nivel “físico” para evitar robos, como a nivel operativo para evitar ataques informáticos o pérdidas de datos accidentales. Se implementó una copia de seguridad virtual diaria del servidor, que funciona correctamente, y se terminó de cambiar e implementar el nuevo ERP que mejora sensiblemente las prestaciones del anterior, principalmente a nivel financiero y contable, además, se ha implementado un módulo de BI que, a nivel de seguridad, supone un volcado diario de la información más sensible (contabilidad y front) a un servidor en las oficinas centrales.

- *Riesgo de concentración de clientes*

Si bien, unos clientes pueden tener más peso significativo que otros, la gran demanda de habitaciones de la zona y el gran número de potenciales clientes competidores de los actuales hacen minimizar dicho riesgo. La Sociedad no prevé un impacto negativo del Brexit, el volumen de reservas británicas a fecha actual es similar al del ejercicio anterior.

Información cuantitativa:

	2016	2015
% de operaciones mantenidas con un único cliente	39%	34%

En el ejercicio 2016, el 39% de las ventas se han realizado con el operador de viajes Hotelbeds Products, S.L.U. (34% en el ejercicio 2015).

8.6.2 Riesgos de mercado

Los principales factores de riesgo relativos al sector hotelero y a la actividad específica de la Sociedad se detallan a continuación:

- El sector hotelero es una actividad con un alto grado de apalancamiento financiero y operativo.
- El sector hotelero es altamente competitivo y está condicionado por el ciclo económico.
- Desastres naturales, enfermedades contagiosas, actos terroristas y guerras podrían reducir la demanda de alojamiento hotelero y, por tanto, afectar negativamente a la Sociedad.
- Fallos en el mantenimiento de la protección e integridad de los datos internos o de clientes podría provocar decisiones de negocio erróneas, dañar la reputación de la Sociedad y otros efectos adversos.
- Un incremento en la utilización de servicios de Internet por parte de terceros para realizar reservas on-line de hotel podría afectar de forma adversa los ingresos de la Sociedad.
- La incapacidad de mantener el nivel de desarrollo tecnológico podría perjudicar las operaciones y la posición competitiva de la Sociedad.
- Riesgos asociados con nuevos hoteles y con el lanzamiento de nuevos productos.
- La ausencia actual de endeudamiento en la Sociedad reduce al mínimo actual el riesgo al tipo de interés, lo que no implica que un cambio en la situación económica y/o de la explotación le expusiera en el futuro a dicho riesgo.
- La práctica totalidad de las operaciones de la Sociedad se desarrollan en euros salvo algunas peticiones de cambio de efectivo en moneda extranjera que inmediatamente se ingresan en cuenta bancaria en euros, por lo que la exposición al riesgo por tipo de cambio es prácticamente inexistente.

8.6.3 Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

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

La tesorería y las inversiones a corto plazo se mantienen en entidades financieras de reconocida solvencia. Asimismo, para optimizar la rentabilidad de la tesorería, la Sociedad tiene suscrita una póliza de crédito con empresas vinculadas que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados. Al cierre del ejercicio 2016, el dispuesto en la línea de crédito concedida a la empresa vinculada TR Complejos Turísticos Insulares, es de 0,00 €.

La sociedad mantiene un fondo de inversión de alta liquidez en una entidad financiera, el valor liquidativo de dicho fondo (según valoración aportada por la mencionada entidad financiera) es de 171.935,01 euros a 31 de diciembre de 2016 (241.896,99 euros al cierre de 2015).

8.6.4 Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados financieros, especialmente el mercado bancario, durante los últimos tiempos ha sido particularmente desfavorable para los demandantes de crédito. La Sociedad presta una atención permanente a la evolución de los diferentes factores que pueden ayudar a solventar una potencial crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características.

En especial, podemos resumir los puntos en los que se presta mayor atención:

- Liquidez de activos monetarios: la colocación de excedentes se realiza siempre a plazos muy cortos.
- Si fuera necesario se adoptarían políticas de diversificación de vencimientos de líneas de crédito y control de financiaciones y refinanciaciones.
- Control de la vida remanente de líneas de financiación.
- Diversificación de fuentes de financiación: la financiación bancaria es fundamental debido a la facilidad de acceso a este mercado y a su coste, en muchas ocasiones, sin competencia con otras fuentes alternativas.

No se excluye la utilización de otras fuentes en el futuro.

9. Existencias

La composición de las existencias es la siguiente:

	31/12/2016	31/12/2015
Comerciales	2.886,09	2.637,50
Existencia de Comida y Bebida	2.886,09	2.637,50
Materias primas y otros aprovisionamientos	6.073,00	2.569,66
Productos de Limpieza	4.082,30	2.052,71
Combustibles	1.762,50	0,00
Otros	228,20	516,95
Anticipos a proveedores		0,10
Total	8.959,09	5.207,26

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existen restricciones a la disponibilidad de estos fondos.

Su detalle es el siguiente:

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Tesorería	686.757,99	563.811,91
Caja euros	15.106,08	6.182,62
Bancos euros	671.651,91	557.629,29
Otros activos líquidos equivalentes	0,00	0,00
Total	686.757,99	563.811,91

11. Patrimonio neto y fondos propios

11.1 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, el capital social está representado por 300.000 acciones nominativas de 1,00 euros nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Por consiguiente, el capital social asciende a 300.000 euros nominales y tiene la composición siguiente, al 31 de diciembre de 2016:

Clases Series	Nº de Acciones	Valor Nominal (euros)	Desembolsos No Exigidos	Fecha Exigibilidad	Capital Desembolsado
Única	300.000	1,00	-	-	300.000
Total	300.000	1,00	-	-	300.000

Las sociedades con participación directa o indirecta igual o superior al 10% del capital social son las siguientes:

Accionista	2016		2015	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Grupo Inmobiliario Tremón, S.A.	59.999	20,00	59.999	20,00
Business Management de TGR, S.L.U.	169.507	56,50	169.507	56,50

Al 31 de diciembre de 2016, la cotización de la acción fue de 1,13 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2015, la cotización de la acción fue de 1,02 euros por acción.

11.2 Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente

	2016	2015
Reserva legal	35.456,59	28.306,08
Reservas voluntarias	311.135,72	246.781,09
Total	346.592,31	275.087,17

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

Al cierre del ejercicio la reserva no está totalmente constituida.

12. Provisiones y contingencias

12.1 Provisiones a largo plazo

El detalle y movimiento de las provisiones a largo plazo a lo largo de los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

Ejercicio 2016

Provisiones a Largo Plazo	Saldo Inicial	Dotaciones	Aumentos por Actualización	Aplicaciones	Saldo Final
Retribuciones a l/p al personal	80.508,94	21.286,10	-	-	101.795,04
Total provisiones a largo plazo	80.508,94	21.286,10	-	-	101.795,04

Ejercicio 2015

Provisiones a Largo Plazo	Saldo Inicial	Dotaciones	Aumentos por Actualización	Aplicaciones	Saldo Final
Retribuciones a l/p al personal	55.423,00	25.085,94	-	-	80.508,94
Total provisiones a largo plazo	55.423,00	25.085,94	-	-	80.508,94

La Sociedad en virtud del convenio colectivo vigente, tiene contraído con sus empleados una Compensación a la Extinción de la Relación Laboral, a partir de los 55 años de edad. Siempre que la permanencia en la empresa haya sido como mínimo de 15 años, y que consiste en una aportación en metálico equivalente a un número de mensualidades que se fija en función de dos variables, la edad del trabajador cuando se produce la extinción de la relación laboral y el número de años de servicio a la empresa.

Según los términos del convenio, la compensación premia a aquellos empleados que deciden desvincularse anticipadamente, de tal forma que un empleado con 55 años de edad y 15 años de vinculación recibiría una contraprestación de 10 mensualidades. En cambio, un empleado que se desvincula con 65 años de edad y 15 años de vinculación, recibirá una contraprestación de 3 mensualidades, o en el caso de llevar 35 años de vinculación, recibirá una contraprestación de 7 mensualidades.

Años vincul.	Mensualidades en función de la edad						
	55 a 59 años	60 años	61 años	62 años	63 años	64 años	65 años o más años
15	10	9	7,5	6	5	4	3
20	11	10	8,5	7	6	5	4
25	12	11	9,5	8	7	6	5
30	13	12	10,5	9	8	7	6
35	14	13	11,5	10	9	8	7

La Sociedad reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo los costes por servicios pasados surgidos por este tipo de compensación, que se registran inmediatamente como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias por su valor actual, en el epígrafe de cargas sociales. Esta provisión se ha determinado con base a estimaciones lineales dado que se parte de unos datos fijos donde no se presupone ninguna rotación en plantilla y donde se supone que todo el personal se desvinculará a los 65 años.

Dicho compromiso se encuentra parcialmente exteriorizado mediante pólizas colectivas suscritas con una compañía de seguros. Desde el ejercicio 2012 la Sociedad, en base a distintas respuestas publicadas por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones y con el asesoramiento de su Correduría, dado que no existe obligatoriedad legal de exteriorizar las tales aportaciones, ha decidido cambiar el criterio que aplicado hasta dicha fecha, de manera que se mantiene lo hasta ahora aportado en la compañía de seguros como un fondo de inversión que cubra parcialmente dichos premios, además de seguir imputando desde ahora a los resultados del ejercicio con cargo a Fondos Propios la parte proporcional que se devengue y sea imputable a cada ejercicio.

En primer lugar debemos enfatizar que las provisiones hacen referencia a premios de vinculación a los que tienen derecho los trabajadores siempre que (i) cumplan con un período mínimo de permanencia en la empresa de 15 años y (ii) que su desvinculación se produzca por una de las causas que recoge el convenio sectorial de Baleares.

En segundo lugar, también queremos volver a destacar que no es un premio de jubilación, ni un seguro de vida, sino un premio de vinculación. En este sentido, y según una consulta sobre esta materia realizada a la Dirección General de Seguros en la que ésta especifica que al no estar el premio vinculado directamente a la jubilación su regulación no debe estar ajustada a la misma normativa que los premios por jubilación, es decir, no tienen la obligación de estar externalizados o, en caso de ser dotados internamente, tener asignados activos indisponibles.

En este sentido, la Sociedad decidió que, en primer lugar, dejaba de aportar las primas anuales al fondo externo (aunque no se pediría su rescate anticipado por razones de prudencia) y, en segundo lugar, empezaría a dotar la provisión equivalente. Por ello, en la actualidad, la Sociedad, por un lado, es tomadora de una serie de fondos a nombre de los trabajadores que estaban dados de alta cuando se constituyeron y que no han causado baja en la empresa que, a 31 de diciembre de 2016, tiene un valor de 124.464,23 euros. Estos fondos no son disponibles por la Sociedad y están íntegramente ligados a la existencia de la obligación frente a los trabajadores.

Por otro lado, con objeto de cubrir los compromisos no contemplados en el acuerdo de externalización, la Sociedad procede a complementar en forma de provisión de riesgos y gastos los importes estimados para hacer frente a las obligaciones frente a los trabajadores, en concepto de premio de vinculación. En el ejercicio 2016 se han dotado 21.286,10 euros (25.085,94 euros en 2015), en relación con las provisiones por retribuciones a largo plazo al personal, aplicando las mismas premisas que mantiene la gestora de los fondos externalizados (en cuanto hipótesis de vinculación dependiendo de antigüedad, puesto, edad, etc), salvo la revalorización de los fondos, que evidentemente no se produce.

El saldo de la provisión interna contabilizada en el pasivo no corriente a 31 de diciembre de 2016 es de 101.795,04 euros. Está también contabilizado el activo por diferencia temporaria deducible correspondiente a dicha provisión al tipo impositivo del 25 % por importe, por tanto, de 25.448,77 euros.

Al 31 de diciembre del 2015, el valor del fondo externalizado es de 123.907 euros. No ha habido aportaciones en 2015. El saldo de la provisión interna contabilizada en el pasivo no corriente a 31 de diciembre de 2015 ascendía a de 80.508,94 euros

13. Pasivos financieros

13.1 Pasivos financieros a Largo Plazo

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías son los siguientes:

		CLASES							
		Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
		Ej. 2016	Ej. 2015	Ej. 2016	Ej. 2015	Ej. 2016	Ej. 2015	Ej. 2016	Ej. 2015
CATEGORÍAS	Débitos y partidas a pagar					2.156,69	15.096,89	2.156,69	15.096,89
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
	— Mantenidos para negociar								
	— Otros								
	Derivados de cobertura								
	TOTAL					2.156,69	15.096,89	2.156,69	15.096,89

13.2 Pasivos financieros a Corto Plazo

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo, clasificados por categorías, es la siguiente:

		CLASES							
		Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
		Ej. 2016	Ej. 2015	Ej. 2016	Ej. 2015	Ej. 2016	Ej. 2015	Ej. 2016	Ej. 2015
CATEGORÍAS	Débitos y partidas a pagar					341.085,73	316.680,75	341.085,73	316.680,75
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
	— Mantenidos para negociar								
	— Otros								
	Derivados de cobertura								
	TOTAL					341.085,73	316.680,75	341.085,73	316.680,75

13.3 Clasificación por vencimientos

La clasificación por vencimientos de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que vencen en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta el último vencimiento, se detalla de la forma siguiente:

Ejercicio 2016

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas	0,00	2.156,69	0,00	0,00	0,00	0,00	2.156,69
Otros pasivos financieros		2.156,69					2.156,69
Deudas con emp.grupo y asociadas	352,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	352,53
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	340.733,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	340.733,20
Proveedores	72.042,30						72.042,30
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	703,56						703,56
Acreeedores varios	94.471,64						94.471,64
Personal	16.327,08						16.327,08
Anticipos de clientes	157.188,62						157.188,62
TOTAL	341.085,73	2.156,69	0,00	0,00	0,00	0,00	343.242,42

Ejercicio 2015

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas	0,00	12.940,20	2.156,69	0,00	0,00	0,00	15.096,89
Otros pasivos financieros		12.940,20	2.156,69				15.096,89
Deudas con emp.grupo y asociadas	31,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31,35
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	316.649,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	316.649,40
Proveedores	51.493,76						51.493,76
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	102.791,35						102.791,35
Acreeedores varios	106.882,37						106.882,37
Personal	10.886,49						10.886,49
Anticipos de clientes	44.595,43						44.595,43
TOTAL	316.680,75	12.940,20	2.156,69	0,00	0,00	0,00	331.777,64

Los pasivos financieros a largo plazo se corresponden con la parte de la deuda con proveedores de inmovilizado con vencimiento superior a un año.

Las deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Intereses) tienen vencimiento inferior a un año.

Los saldos por operaciones comerciales con partes vinculadas, al cierre del ejercicio 2016 y 2015, corresponden a créditos ordinarios a pagar con diversas sociedades del Grupo, por arrendamiento, por prestación de servicios, por refacturación de tributos locales o por servicios de alojamiento.

Los saldos con deudas con el personal a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se corresponden con las deudas con los trabajadores por los salarios del mes anterior a dicha fecha que son abonados en los primeros días del mes siguiente y por la parte proporcional de pagas extras devengadas y no vencidas.

En el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación se incluyen 157.186,62 euros a 31 de diciembre de 2016 y 44.595,43 euros al cierre de 2015 euros que se corresponden con cobros que no han sido asignados a las cuentas correspondientes de clientes.

13.3 Información sobre los plazos de pagos efectuados a proveedores.

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	51,29	54
Ratio de operaciones pagadas	51,33	51
Ratio de operaciones pendientes de pago	48,4	78
	Euros	Euros
Total pagos realizados	1.954.130,00	762.071,00
Total pagos pendientes	25.153,00	91.785,00

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Período medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2015 es de 30 días conforme a la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecían medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. Dicha ley ha sido modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio que establece desde su fecha de aplicación, un plazo máximo legal de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

14. Administraciones Públicas y situación fiscal

14.1 Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente, en euros:

Saldos deudores

	2016	2015
No corrientes		
Activo por impuesto diferido	28.638,84	20.434,95
Corrientes		
Hacienda Pública deudora por IVA	40.344,24	40.983,13
Total	68.983,08	61.418,08

Saldos acreedores

	2016	2015
Corrientes		
Hacienda Pública acreedora por IVA aplazado	16.785,47	16.999,95
Hacienda Pública acreedora por IRPF	26.137,94	22.391,76
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	49.505,39	14.676,63
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-7.320,18	2.637,27
Total	85.108,62	56.705,61

La partida "Hacienda Pública acreedora IVA aplazado", al cierre del ejercicio 2016, se corresponde a la deuda por el aplazamiento del pago de la cuota de IVA del segundo trimestre del ejercicio 2016, concedido por la Administración Pública el 26 de julio de 2016. El calendario de pagos establecido determina que la deuda se extinguirá el 5 de Julio de 2017.

La partida "Hacienda Pública acreedora IVA aplazado", al cierre del ejercicio 2015, se corresponde a la deuda por el aplazamiento del pago de la cuota de IVA del tercer trimestre del ejercicio 2015, concedido por la Administración Pública el 5 de noviembre de 2015. El calendario de pagos establecido determina que la deuda se extinguirá el 5 de octubre de 2016.

14.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Resultado contable (antes de impuestos)	243.049,31	100.394,89
Diferencias permanentes:		
Sanciones no deducibles	-	
Diferencias temporarias:		
Amortización no deducible(*)	-1.329,00	-1.329,19
Dotaciones netas por provisiones y gastos por pensiones	21.286,10	25.086,24
Base imponible (resultado fiscal)	263.006,41	124.151,94

(*) Disposición transitoria trigésima séptima. Deducción por reversión de medidas temporales. Los contribuyentes que tributen al tipo de gravamen previsto en el apartado 1 del artículo 29 de esta Ley y les haya resultado de aplicación la limitación a las amortizaciones establecida en el artículo 7 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, tendrán derecho a una deducción en la cuota íntegra del 5 por ciento de las cantidades que integren en la base imponible del período impositivo de acuerdo con el párrafo tercero del citado artículo, derivadas de las amortizaciones no deducidas en los períodos impositivos que se hayan iniciado en 2013 y 2014.

14.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	2016	2015
Resultado contable antes de impuestos	243.049,31	100.394,89
Diferencias permanentes	-	-
Cuota al 25% (28% en 2015)	60.762,33	28.110,57
Ajuste por modificación de tipo de gravamen	-3.214,67	779,18
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	57.547,66	28.889,75

14.4 Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:

	2016	2015
Impuesto corriente	65.751,60	34.762,54
Impuesto diferido	-4.989,28	-6.651,97
Ajuste por modificación de tipo de gravamen	-3.214,67	779,18
Total gasto por impuesto	57.547,66	28.889,75

14.5 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente:

	2015	Adiciones	Bajas	Reclasificaciones	2016
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):					
Amortización no deducible	2.990,69	-	-332,30		2.658,39
Provisiones y gastos por pensiones	16.846,12	8.602,65	-	-	25.448,77
Derechos por deducciones y bonificaciones pendientes de aplicar	598,14	-	-66,46		531,68
Total activos por impuesto diferido	20.434,95	8.602,65	-398,76	0,00	28.638,84

	2014	Adiciones	Bajas	Reclasificaciones	2015
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):					
Amortización no deducible	3.987,58	-	-372,17	-624,72	2.990,69
Provisiones y gastos por pensiones	10.574,63	6.271,49	-	-	16.846,12
Derechos por deducciones y bonificaciones pendientes de aplicar	-	-	-26,58	624,72	598,14
Total activos por impuesto diferido	14.562,21	6.271,49	-398,75	0,00	20.434,95

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

14.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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. La Sociedad tiene pendientes de inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Tal y como se indica en la Nota 14.1, parte de las obligaciones de pago frente a la Agencia Tributaria se encuentran aplazadas atendiendo al calendario de pagos aprobados por las mismas. Los calendarios de pagos correspondientes, establecen que las deudas se extinguirán a lo largo de 2017.

15. Ingresos y gastos

15.1 Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios corresponde a prestaciones de servicios hoteleros en el municipio de Calviá, en Mallorca.

15.2 Aprovisionamientos

El saldo de las cuentas "Consumo de mercaderías", "Consumo de materias primas y otras materias consumibles", y "Trabajos realizados por otras empresas", de los ejercicios 2016 y 2015, presenta la siguiente composición, en euros:

	2016	2015
Consumo de mercaderías:		
Compra de mercaderías	307.533,41	277.438,08
Variación de existencias	-161.100,88	-147.418,04
Total	146.432,53	130.020,04
Consumo de materias primas y otras materias consumibles:		
Compras de materias primas y otros aprovisionamientos	79.092,40	71.730,72
Variación de existencias	-41.225,47	-41.903,53
Total	37.866,93	29.827,19
Trabajos realizados por otras empresas	11.761,49	2.209,74
Total	11.761,49	2.209,74
Total aprovisionamientos	196.060,95	162.056,97

Dentro de las compras de materias primas se incluyen los consumos realizados en el restaurante del Hotel.

La Sociedad no realiza adquisiciones intracomunitarias o importaciones.

15.3 Gastos de personal

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es el siguiente, en euros:

	2016	2015
Sueldos y salarios	865.822,00	801.350,77
Seguridad Social a cargo de la empresa	216.104,36	230.345,98
Dotaciones netas por provisiones y gastos por pensiones	21.286,10	25.086,24
Otros gastos sociales	24.432,89	24.798,36
Total Gastos de personal	1.127.645,35	1.081.581,35

La partida "Dotaciones netas por provisiones y gastos por pensiones" corresponde al gasto devengado en el ejercicio en concepto del premio de vinculación descrito en la Nota 11.1. Figuran las dotaciones minoradas por los rescates de las primas externalizadas.

15.4 Servicios exteriores

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente, en euros:

	2016	2015
Arrendamientos y cánones	265.410,70	266.052,94
Reparaciones y conservación	166.409,73	79.460,38
Servicios de profesionales independientes	457.548,31	428.349,40
Transportes	74,88	85,28
Primas de seguros	6.561,37	6.432,68
Servicios bancarios y similares	6.168,77	4.915,69
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	9.640,98	9.141,56
Suministros	142.289,96	160.436,52
Otros servicios	20.465,44	23.471,87
Total Servicios exteriores	1.074.570,14	978.346,32

El epígrafe de arrendamientos y cánones recoge principalmente el canon de gestión descrito en la Nota 6.

15.5 Gastos e ingresos financieros

El detalle de ingresos y gastos financieros es el siguiente, en euros:

	2016	2015
Ingresos:	14.354,20	18.825,97
Ingresos de valores negociables, empresas del Grupo y asociadas	12.614,70	16.812,47
Otros ingresos	1.701,48	116,51
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	38,02	1.896,99
Gastos:	-715,57	-1.898,64
Por deudas con terceros	-684,64	-1.898,64
Perdidas en valores negociables	-30,93	
Resultados Financieros	13.638,63	16.927,33

Los ingresos financieros corresponden fundamentalmente a intereses por préstamos a otras sociedades vinculadas (véase Nota 16.3).

Los gastos financieros incluyen fundamentalmente cargas financieras derivadas de las notificaciones de apremio emitidas por la Administración Pública como consecuencia del aplazamiento en el pago de diversas cuotas de IVA (véase Nota 14.1).

16. Operaciones con partes vinculadas

16.1 descripción de las operaciones con partes vinculadas

La Sociedad ha realizado operaciones comerciales y financieras con otras sociedades vinculadas que forman parte del denominado "Grupo Tremon", La tipología de estas relaciones es:

- Arrendamiento del inmueble entre la Sociedad y la entidad propietaria del inmueble TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A.
- Refacturación de los impuestos inherentes al inmueble, tasa de basuras, tasa de reciclaje, paso de carruajes, IBI, etc,... por parte de TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A. a la Sociedad.

- Recepción de servicios diversos de asesoría y consultoría, la sociedad TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A. aglutina, a nivel de cadena hotelera, los servicios jurídicos, de dirección financiera, de dirección de explotación, de imagen corporativa, de gestión on-line, de gestión laboral, de asesoramiento fiscal y mercantil, de representación ante administraciones u organismos públicos (CNMV) y otros, servicios por los que emite la correspondiente factura anual.
- Recepción y prestación de servicios de alojamiento bien de clientes propios enviados a los otros dos hoteles de la cadena en la isla por overbookings ocasionales, bien por la situación inversa (recepción de clientes de los otros dos hoteles de la cadena en la isla), o bien por el alojamiento de personal del hotel en otros hoteles de la cadena por desplazamientos laborales.
- Operaciones financieras: de la relación financiera entre la Sociedad y la entidad vinculada TR Complejos Turísticos Insulares, S.L. (comercialmente TRH Magaluf o, anteriormente, TRH Palmanova), dicha relación se articula con un contrato de póliza de crédito remunerada según el saldo vivo diario a un tipo de interés del 2%.
- Pueden existir operaciones de depósito de fondos entre sociedades vinculadas con origen en pequeños cobros y/o pagos por cuenta de otra sociedad vinculada y que son saldados en el mismo día o en días inmediatamente próximos, estas operaciones tienen importes mínimos y no generan ni intereses, ni positivos ni negativos según correspondiera al asimilarlas a pequeñas operaciones de caja.

Otra información relativa a las operaciones entre sociedades vinculadas:

La política de precios

La política de precios seguida por la Sociedad es de precios de mercado, detallando a continuación las características concretas para cada tipología de operación llevada a cabo durante el ejercicio 2016:

- Préstamos: devengan un tipo de interés del 2% anual. La Sociedad no realiza operaciones similares con terceros.
- Alojamientos: este concepto recoge aquellas facturaciones o cargos realizados a otros hoteles de la cadena en relación con clientes desviados de estos últimos a TR Hotel Jardín del Mar o viceversa. El precio que se factura por estos alojamientos es el mismo que el que el hotel inicial cobra al cliente externo, es decir, el beneficio neto de la operación es para el hotel donde finalmente se aloja el cliente. Esta política es práctica habitual en el sector en el que opera al respetarse, recíprocamente, los precios de origen del cliente desviado.
- Prestación de servicios: se basan en precios razonables de mercado, lo que un tercero de calidad cobraría por estos mismos servicios.
- Arrendamiento: el contrato de arrendamiento que mantiene la sociedad con TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, es de iguales características que el formalizado con otras sociedades gestoras de hoteles de la cadena así como de otros contratos de gestión, mantenidos con propietarios de inmuebles hoteleros no vinculados al Grupo, tales como TR Hotel Torrenova con ANIDA (BBVA) o TR Hotel Tirant Playa con CISA (BANKIA-SAREB).

Plazos, condiciones, naturaleza de la contraprestación establecida para su liquidación y garantías otorgadas o recibidas, de los saldos pendientes al cierre del ejercicio.

Los plazos de pago y condiciones varían dependiendo del tipo de operación antes mencionada. En este sentido, (i) el contrato de arrendamiento establece que éste ha de ser abonado antes de la finalización del primer trimestre del ejercicio siguiente de su devengo, (ii) los contratos de prestación de servicios y de préstamo (así como los correspondientes intereses remuneratorios devengados) tienen que ser abonados antes del 31 de diciembre del ejercicio en curso, en caso contrario devengarán el tipo de interés legal del dinero y (iii) las operaciones de alojamiento se abonan en el menor plazo posible, no existiendo una condición específica al respecto.

No se han prestado ni recibido garantías por los saldos pendientes.

Correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro relacionadas con los saldos pendientes anteriores.

La Sociedad, como mínimo al cierre del ejercicio, realiza un análisis de los activos financieros que no están registrados a valor razonable registrando, si aplica, en la cuenta de pérdidas y ganancias el pertinente deterioro. En este sentido, no se han realizado correcciones valorativas a cierre del ejercicio 2016 y 2015 y por tanto no se muestra reflejo alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias del citado ejercicio.

Gastos reconocidos en el ejercicio como consecuencia de deudas incobrables o de dudoso cobro de partes vinculadas:

No se ha reconocido gasto alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2016 y 2015 por no haberse puesto de manifiesto ninguna necesidad de deterioro como resultado del test de deterioro que lleva a cabo la Sociedad sobre sus activos financieros no registrados a valor razonable.

Consecuentemente la Sociedad no ha considerado necesario incluir el detalle del movimiento de los saldos de correcciones valorativas del ejercicio, en tanto en cuanto no lo identificó como una información relevante que fuera necesaria para entender las cuentas anuales.

16.2 Saldos entre vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas, al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, se indica a continuación:

Ejercicio 2016

Saldos pendientes con partes vinculadas	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras partes vinculadas
PASIVO CORRIENTE	-	1.056,09	-	-
Deudas a corto plazo:	-	352,53	-	-
Otros Pasivos Financieros	-	352,53	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	-	703,56	-	-
Acreedores varios	-	703,56	-	-

Ejercicio 2015

Saldos pendientes con partes vinculadas	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras partes vinculadas
PASIVO CORRIENTE	-	102.822,70	-	-
Deudas a corto plazo:	-	31,35	-	-
Otros Pasivos Financieros	-	31,35	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	-	102.791,35	-	-
Acreedores varios	-	102.791,35	-	-

16.3 Transacciones entre vinculadas

El único accionista significativo con el que se ha operado ha sido con Business Management de TGR, que ha refacturado a la Sociedad billetes de transporte, alojamientos, etc, cuya actividad centraliza, por importe de 1.099,53 euros (1.541,41 euros en 2015).

Las operaciones más significativas efectuadas con "otras partes vinculadas" durante los ejercicios 2016 y 2015, se indican a continuación, según conceptos

Gastos

- Por arrendamientos (los importes se presentan sin IVA) (nota 7):

	2016	2015
Gastos por alquileres		
TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A.	250.000,00	250.000,00
TOTAL	250.000,00	250.000,00

- Recepción de servicios, según su naturaleza (los importes se presentan sin IVA):

	2016	2015
Recepción de servicios		
De alojamiento		
TR Hotel La Motilla, S.L.	320,48	
TR Hoteles y Alojamientos Paraíso, S.L.	167,27	
Aljarafe Stars Hoteles, S.A.		715,82
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.	114,51	
TR Hotel Torrenova, S.L.	346,69	
De refacturación tasas y tributos		
TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A.	109.294,55	109.321,42
De asesoramiento, consultoría,...		
TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A.	215.058,65	215.000,00
TOTAL	325.302,15	325.037,24

Ingresos

- Prestación de servicios (los importes se presentan sin IVA), de alojamiento:

	2016	2015
Prestación de servicios		
De alojamiento		
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.	5.923,30	3.981,79
TR Hotel Tirant Playa, S.L.		
TR Hotel Torrenova, S.L.	1.420,17	8.068,62
TOTAL	7.343,47	12.050,41

- Remuneración de acuerdos de financiación (los importes se presentan son los ingresos brutos, sin considerar la retención):

	2016	2015
Ingresos por intereses devengados		
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.	12.614,70	16.812,47
TOTAL	12.614,70	16.812,47

- Aportaciones y amortizaciones en acuerdos de financiación: como se ha explicado anteriormente existe un acuerdo remunerado con la sociedad vinculada TR Complejos Turísticos Insulares, S.L. cuya rentabilidad está establecida en un 2%

También se realizan transacciones no remuneradas por ser operaciones que se saldan en el mismo día y de importes muy poco significativos.

Acuerdos de financiación (prestamista)

		2016	2015
Remuneradas			
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.	saldo inicial	0,00	257.917,69
	Aportaciones	1.486.073,28	1.603.424,74
	Amortizaciones	-1.486.073,28	-1.861.342,43
	Saldo final	0,00	0,00
No remuneradas			
TR Hotel Torrenova, S.L.	saldo inicial	-31,35	0,00
	Aportaciones	498,86	
	Amortizaciones	-467,51	-31,35
	Saldo final	0,00	-31,35
TR Hotel Tirant Playa, S.L.	saldo inicial	0,00	0,00
	Aportaciones	0,00	1.119,25
	Amortizaciones	0,00	-1.119,25
	Saldo final	0,00	0,00
TR Hoteles Alojamientos y Hostelerías, S.A.	saldo inicial	0,00	-26,75
	Aportaciones	1.950,00	26,75
	Amortizaciones	-1.950,00	0,00
	Saldo final	0,00	0,00
TR Hotel La Motilla, S.L.	saldo inicial	0,00	0,00
	Aportaciones	0,00	0,00
	Amortizaciones	-352,53	0,00
	Saldo final	-352,53	0,00
TOTAL	saldo inicial	-31,35	257.890,94
	Aportaciones	1.488.522,14	1.604.570,74
	Amortizaciones	-1.488.843,32	-1.862.493,03
	Saldo final	-352,53	-31,35

16.4 Saldos y transacciones con Consejo de Administración y alta dirección

Durante los ejercicios 2016 y 2015, en la Sociedad no se ha devengado retribución alguna a los miembros del Órgano de Administración, ni existen créditos ni anticipos con los mismos, ni tampoco existen otros compromisos, avales y otros.

Aparte de los miembros del Órgano de Administración, no existe otro personal de la Sociedad que cumpla la definición de personal de alta dirección. En este sentido, al formar TR Hotel Jardín del Mar, S.A. parte del Grupo Tremón y de la cadena TRH Hoteles, existen ciertas decisiones de carácter estratégico a nivel cadena que superan su ámbito de decisión y que son tomadas por personal de las sociedades cabeceras, si bien, los órganos de administración de la sociedad tienen la obligación de ratificarlas.

16.5 Participación y ejercicio de funciones o cargos de Administradores en sociedades con actividad similar a la de la Sociedad. Realización de actividades análogas o complementarias al objeto social.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, los miembros del Consejo de Administración no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

17. Información sobre medio ambiente

La Sociedad no tiene activos de importancia ni ha incurrido en gastos relevantes destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

18. Otra información

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2016 y 2015, detallado por categorías y sexo, es el siguiente:

Categorías	2016	2015
Alta Dirección	-	-
Personal técnico y mandos intermedios	9	9
Personal administrativo	1	1
Personal de servicio	23	21
Total	33	31

Asimismo, la distribución por sexos al término del ejercicio 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2016		2015	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	3	1	3	1
Alta Dirección	-	-	-	-
Personal técnico y mandos intermedios	3	-	2	-
Personal administrativo	1	-	1	-
Personal de servicio	-	1	1	-
Total	7	2	7	1

La sociedad no ha empleado en los ejercicios 2016 y 2015 a personas con discapacidad mayor o igual al 33%

19. Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas han ascendido a 6.000,00 euros (7.100,00 euros en el ejercicio 2015). No se han devengado gastos por otros servicios prestados por la entidad auditora.

20. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2016 no se ha producido ningún acontecimiento relevante con incidencia en las cuentas anuales que no haya sido reflejado, en su caso, en las notas anteriores de la presente memoria.

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2016

1.- SITUACION DE LA ENTIDAD:

1.1 Estructura organizativa:

La Sociedad será administrada, representada y gestionada por un Consejo de Administración integrado por un número mínimo de cuatro (4) y un máximo de quince (15) Consejeros, que serán designados por acuerdo de la Junta General.

El poder de representación corresponde al Consejo de Administración, que lo ejercerá colegiadamente.

Los Administradores ejercerán su cargo durante el plazo de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos, una o más veces, por periodos de igual duración.

Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General Ordinaria.

No obstante, los administradores podrán ser separados de su cargo en cualquier momento por la Junta General.

1.2 Funcionamiento:

1.2.1 Composición.

El Consejo de Administración elegirá de su seno un Presidente, así como un Secretario.

El Secretario podrá ser no Consejero.

El presidente es el máximo responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración y le corresponden las facultades otorgadas por la ley, los estatutos sociales y el reglamento del consejo de administración, y sin perjuicio de las específicas disposiciones vigentes, el Presidente del Consejo estará facultado para la elevación a instrumento público de los acuerdos sociales.

El cargo de presidente del consejo de administración podrá recaer en un consejero ejecutivo. En este caso, la designación del presidente requerirá el voto favorable de los dos tercios de los miembros del consejo de administración.

En caso de que el presidente tenga la condición de consejero ejecutivo, el consejo de administración, con la abstención de los consejeros ejecutivos, deberá nombrar necesariamente a un consejero coordinador entre los consejeros independientes, que estará especialmente facultado para solicitar la convocatoria del consejo de administración o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día de un consejo ya convocado, coordinar y reunir a los consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del presidente del consejo de administración.

El nombramiento y cese del Secretario del Consejo será informado por la Comisión de Nombramientos, en su caso, y aprobado por el Consejo en pleno, conforme al procedimiento establecido en el Reglamento del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración podrá también nombrar potestativamente a uno o varios Vicepresidentes, a los que asignará un número de orden, en caso de ser varios, y un Vicesecretario, que podrá ser no consejero.

1.2.2. Convocatoria.

La convocatoria del Consejo corresponde a su Presidente, quien ejercerá dicha facultad siempre que lo exijan las necesidades y conveniencias de la Sociedad y tantas veces como fuera necesario, a su juicio, para que el Consejo de Administración pueda desempeñar con eficacia sus funciones. Asimismo, deberá convocar necesariamente el Consejo de Administración para que se reúna una vez al año dentro del primer trimestre del ejercicio social, al objeto de formular las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación de resultados del ejercicio social anterior.

El Presidente convocará asimismo el Consejo, cuando lo soliciten al menos dos (2) Consejeros, en cuyo caso deberá convocarlo para ser celebrado dentro de los treinta (30) días siguientes a la petición. En caso de que el Presidente no atendiera dicha petición, estará facultado para convocar formalmente el Consejo cualquier Consejero. Asimismo, el Presidente deberá incluir en la convocatoria del Consejo de Administración aquellos puntos del orden del día que soliciten al menos dos (2) Consejeros, en los términos que se regulen en el Reglamento del Consejo de Administración.

El Reglamento del Consejo de Administración podrá, en su caso, otorgar la facultad de convocar el Consejo de Administración a otros Consejeros en casos extraordinarios, en los términos y condiciones que en aquél se determinen.

La convocatoria se enviará por el Presidente, o por delegación de éste, por el Secretario, mediante correo ordinario o electrónico dirigido a cada Consejero y remitido al domicilio, teléfono o dirección de correo electrónico a tal fin designado por cada uno de ellos, con cinco (5) días de antelación a la fecha de la reunión; en dicha convocatoria se indicará el día, hora y lugar de la reunión y a la misma se acompañará toda la información y documentación que proceda y se encuentre disponible en relación con los puntos del orden del día. Salvo acuerdo unánime en contrario, el lugar de la reunión se fijará en el municipio correspondiente al domicilio de la Sociedad. Si el Presidente apreciara la concurrencia de circunstancias extraordinarias y urgentes que así lo requieran, podrá convocar el Consejo con una antelación inferior a la ordinaria, que no será inferior a cuarenta y ocho (48) horas antes de la fecha y hora prevista para la reunión.

1.2.3. Constitución

El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus componentes.

Podrán participar en las reuniones Consejeros que se encuentren en lugares distintos de aquel en que se celebra el Consejo, siempre y cuando lo hagan a través de medios audiovisuales, telefónicos o telemáticos que garanticen de un modo suficiente y adecuado la comunicación recíproca completa y en tiempo real, y por tanto, la unidad del acto.

1.2.4. Representación.

Los consejeros deben asistir personalmente a las sesiones que se celebren; no obstante podrán delegar su representación en otro consejero.

Los consejeros no ejecutivos solo podrán hacerlo en otro no ejecutivo. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada sesión, mediante carta dirigida al Presidente.

1.2.5. Forma de deliberar y tomar acuerdos.

Todos los Consejeros tendrán derecho a manifestarse sobre cada uno de los asuntos a tratar, sin perjuicio de que corresponde al Presidente el otorgamiento de la palabra y la determinación de la duración de las intervenciones.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión, salvo disposición legal específica. El voto del Presidente será dirimente en caso de empate en las votaciones.

La votación por escrito y sin sesión será igualmente válida siempre que ningún Consejero se oponga a este procedimiento.

1.2.6. Derecho de información de los Consejeros.

Cualquier Consejero podrá recabar al Presidente del Consejo de Administración la información adicional que juzgue precisa sobre los asuntos de la competencia del Consejo, debiendo éste atender dicha solicitud.

Asimismo, los Consejeros de la Sociedad tendrán derecho a obtener de ésta el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones, debiendo arbitrar ésta los mecanismos adecuados para el ejercicio de dicho derecho.

1.2.7. Acta.

Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un libro de actas. Las actas serán aprobadas por el propio órgano, al final de la reunión o en la siguiente; también podrán ser aprobadas por el Presidente y el Secretario, dentro del plazo de siete (7) días desde la celebración de la reunión del Consejo, siempre que así lo hubieren autorizado por unanimidad los Consejeros concurrentes a la misma. Las actas han de ser firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo.

1.2.8. Delegación de facultades.

El Consejo de Administración, cumpliendo con lo establecido en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital, podrá designar de entre sus miembros a uno o varios Consejeros delegados o comisiones ejecutivas, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables conforme a la Ley.

El Consejo de Administración podrá delegar también con carácter permanente, sus facultades representativas en uno o más Consejeros, determinando, si son varios, si han de actuar conjuntamente o pueden hacerlo por separado.

La delegación permanente de alguna facultad del Consejo en la comisión ejecutiva o en el Consejero delegado y la designación de los Consejeros que hayan de ocupar tales cargos requerirá para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirá efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

Cuando un miembro del Consejo sea nombrado Consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre este y la sociedad que deberá ser aprobado previamente por el Consejo con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. El Consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anexo al acta de la sesión.

En el contrato se detallarán todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las cantidades a abonar por la sociedad en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro. El Consejero no podrá percibir retribución alguna por el desempeño de funciones ejecutivas cuyas cantidades o conceptos no estén previstos en ese contrato. El contrato deberá ser conforme con la política de retribuciones aprobada, en su caso, por la junta general.

No podrán ser objeto de delegación aquellas facultades legal o estatutariamente reservadas al exclusivo conocimiento del Consejo, ni aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de su función básica de supervisión y control.

No obstante lo anterior, se reservan al conocimiento directo del Consejo de Administración, con carácter indelegable, las siguientes funciones:

- a)** La supervisión del efectivo funcionamiento de las comisiones que hubiera constituido y de la actuación de los órganos delegados y de los directivos que hubiera designado.
- b)** La determinación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad.
- c)** La autorización o dispensa de las obligaciones derivadas del deber de lealtad conforme a lo dispuesto legalmente.
- d)** Su propia organización y funcionamiento.
- e)** La formulación de las cuentas anuales y su presentación a la Junta General.
- f)** La formulación de cualquier clase de informe exigido por la ley al Consejo de Administración siempre y cuando la operación a que se refiere el informe no pueda ser delegada.
- g)** El nombramiento y destitución de los Consejeros Delegados de la Sociedad, así como el establecimiento de las condiciones de su contrato.
- h)** El nombramiento y destitución de los directivos que tuvieran dependencia directa del Consejo o de alguno de sus miembros, así como el establecimiento de las condiciones básicas de sus contratos, incluyendo su retribución.
- i)** Las decisiones relativas a la remuneración de los consejeros, dentro del marco estatutario y, en su caso, de la política de remuneraciones aprobada por la Junta General.
- j)** La convocatoria de la Junta General de Accionistas y la elaboración del orden del día y la propuesta de acuerdos.
- k)** La política relativa a las acciones propias.
- l)** Las facultades que la Junta General hubiera delegado en el Consejo de Administración, salvo que hubiera sido expresamente autorizado por ella para subdelegarlas.
- m)** La aprobación del plan estratégico o de negocio, los objetivos de gestión y presupuesto anuales, la política de inversiones y de financiación, la política de responsabilidad social corporativa y la política de dividendos.
- n)** La determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.
- o)** La determinación de la política de gobierno corporativo de la Sociedad y del grupo del que sea entidad dominante; su organización y funcionamiento y, en particular, la aprobación y modificación de su propio reglamento.
- p)** La aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, deba hacer pública la Sociedad periódicamente.
- q)** La definición de la estructura del grupo de sociedades del que la Sociedad sea entidad dominante.

r) La aprobación de las inversiones u operaciones de todo tipo que por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico o especial riesgo fiscal, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General.

s) La aprobación de la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia de la sociedad y su grupo.

t) La aprobación, previo informe de la comisión de auditoría, de las operaciones que la sociedad o sociedades de su grupo realicen con consejeros, en los términos legalmente previstos, o con accionistas titulares, de forma individual o concertadamente con otros, de una participación significativa, incluyendo accionistas representados en el consejo de administración de la sociedad o de otras sociedades que formen parte del mismo grupo o con personas a ellos vinculadas. Los consejeros afectados o que representen o estén vinculados a los accionistas afectados deberán abstenerse de participar en la deliberación y votación del acuerdo en cuestión. El Reglamento del Consejo de Administración regulará, de acuerdo con lo legalmente previsto, aquellas transacciones para las cuales no será precisa esta aprobación.

u) La determinación de la estrategia fiscal de la Sociedad.

2. EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 Evolución del negocio de la sociedad

** PÉRDIDAS Y GANANCIAS **	Año 2016	Año 2015
en miles de euros		
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	2.816	2.473
4. Aprovisionamientos	-196	-162
5. Otros ingresos de explotación	3	0
6. Gastos de personal	-1.128	-1.082
7. Otros gastos de explotación	-1.250	-1.130
8. Amortización del inmovilizado	-16	-16
11. Deterioro y resultado por enaj del inmovilizado	0	0
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+4+5+6+7+8+9+11)	229	83
12. Ingresos financieros	14	17
13. Gastos financieros	-1	-2
14. Variación de valor razonable en instrum financieros	0	2
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15)	14	17
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	243	100
17. Impuestos sobre beneficios	-58	-29
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO	186	72

La Sociedad ha incrementado su Resultado del Ejercicio debido a una mejora en todos los indicadores. Se ha incrementado el número de habitaciones vendidas pasando de las 36.059 habitaciones ocupadas en 2015 a 39.160 habitaciones ocupadas en 2016 (un 8,60% de incremento), conjuntamente también se ha incrementado la rentabilidad por unidad vendida (el ingreso medio de esas unidades vendidas (Importe neto de la cifra de negocios / habitaciones ocupadas) se ha incrementado un 4,96% respecto al ejercicio 2015. También se han incrementado otros ratios como el ingreso medio por cliente (total ingresos / nº de clientes alojados) un 4,32 % y el REVPAR (ingresos de habitaciones / habitaciones disponibles) un 14,59%.

El incremento de estas magnitudes ha supuesto el incremento del importe neto de la cifra de negocios en un 13,88% mientras que los costes vinculados a la explotación (aprovisionamientos, gastos de personal y otros gastos de explotación) sólo se han incrementado un 8,42%. Por ello el beneficio antes de impuestos se ha incrementado en un 142,09% respecto al ejercicio anterior.

Al consistir la actividad de la Sociedad en la gestión de una explotación hotelera sita en un establecimiento "de costa" dicha actividad tiene un evidente componente estacional concentrándose la mayor parte de ésta en los meses de verano, de junio a septiembre, y dentro de éste período en los meses de julio y agosto. Así, como se puede comprobar en la cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual Intermedia (capítulo IV.2), el 69,48% del Importe Neto de la cifra de Negocios del ejercicio 2016 se ha producido en el segundo semestre y mientras que el resultado antes de impuestos del primer semestre fue de -19 mil euros el del segundo semestre fue de +262 mil euros dando, al final, un resultado antes de impuestos anual de +243 mil euros.

2.2. Medio ambiente

Las instalaciones de la entidad están adaptadas a la normativa vigente en cuanto a la protección y mejora del medio ambiente. La Sociedad no tiene activos de importancia ni ha incurrido en gastos relevantes destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

2.3 Personal

La Sociedad en virtud del Convenio Colectivo vigente, tiene contraído con sus empleados un compromiso de satisfacer un premio de vinculación en el momento en que se produzca la desvinculación laboral del trabajador, siempre que la permanencia en la empresa haya sido como mínimo de 15 años. Dicho premio consiste en una aportación en metálico equivalente a un número a estipulado de mensualidades que se fija en función de dos variables, la edad del trabajador cuando se produce la extinción de la relación laboral y el número de años de servicio a la empresa.

Dicho compromiso se encuentra parcialmente exteriorizado mediante pólizas colectivas suscritas con una compañía de seguros. Desde el ejercicio 2012 la sociedad, en base a distintas respuestas publicadas por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones y con el asesoramiento de su Correduría, dado que no existe obligatoriedad legal de exteriorizar las tales aportaciones, ha decidido cambiar el criterio que aplicado hasta dicha fecha, de manera que se mantiene lo hasta ahora aportado en la compañía de seguros como un fondo de inversión que cubra parcialmente dichos premios, además de seguir imputando desde ahora a los resultados del ejercicio con cargo a Fondos Propios la parte proporcional que se devengue y sea imputable a cada ejercicio.

En primer lugar debemos enfatizar que las provisiones hacen referencia a premios de vinculación a los que tienen derecho los trabajadores siempre que (i) cumplan con un período mínimo de permanencia en la empresa de 15 años y (ii) que su desvinculación se produzca por una de las causas que recoge el convenio sectorial de Baleares.

En segundo lugar, también queremos volver a destacar que no es un premio de jubilación, ni un seguro de vida, sino un premio de vinculación. En este sentido, y según una consulta sobre esta materia realizada a la Dirección General de Seguros en la que ésta especifica que al no estar el premio vinculado directamente a la jubilación su regulación no debe estar ajustada a la misma normativa que los premios por jubilación, es decir, no tienen la obligación de estar externalizados o, en caso de ser dotados internamente, tener asignados activos indisponibles.

En este sentido, la sociedad decidió que, en primer lugar, dejaba de aportar las primas anuales al fondo externo (aunque no se pediría su rescate anticipado por razones de prudencia) y, en segundo lugar, empezaría a dotar la provisión equivalente. Por ello, en la actualidad, la Sociedad, por un lado, es tomadora de una serie de fondos a nombre de los trabajadores que estaban dados de alta cuando se constituyeron y que no han causado baja en la empresa que, a 31 de diciembre de 2016, tiene un valor de 124.464,23 euros. Estos fondos no son disponibles por la Sociedad y están íntegramente ligados a la existencia de la obligación frente a los trabajadores. En consecuencia, la Sociedad considera correcto su presentación neta en el balance, informando de los mismos en la memoria, en concreto en la nota 12.1 Provisiones a largo plazo, al no existir la obligación de tener activos indisponibles asignados, como se ha explicado en el párrafo anterior.

Por otro lado, con objeto de cubrir los compromisos no contemplados en el acuerdo de externalización, la Sociedad procede a complementar en forma de provisión de riesgos y gastos los importes estimados para hacer frente a las obligaciones frente a los trabajadores, en concepto de premio de vinculación. En el ejercicio 2016 se han dotado 21.286,10 euros en relación con las provisiones por retribuciones a largo plazo al personal, aplicando las mismas premisas que mantiene la gestora de los fondos externalizados (en cuanto hipótesis de vinculación dependiendo de antigüedad, puesto, edad, etc), salvo la revalorización de los fondos, que evidentemente no se produce.

El saldo de la provisión interna contabilizada en el pasivo no corriente a 31 de diciembre de 2016 es de 101.795,04 euros. Está también contabilizado el activo por diferencia temporaria deducible correspondiente a dicha provisión al tipo impositivo del 25 % por importe, por tanto, de 25.448,77 euros.

La Sociedad tiene contratada la gestión de los fondos externalizados con una compañía aseguradora de reconocido prestigio, experiencia y solvencia, Generali, la cual establece las hipótesis actuariales en función de su experiencia y conocimiento experto de la materia, por lo que la Sociedad aplica en el cálculo de la provisión interna las mismas hipótesis actuariales que Generali.

1º) Un coeficiente revalorizador anual lineal del 2%.

2º) La probabilidad de que un trabajador permanezca vinculado a la sociedad durante más de 15 años es del 0% durante su primer año de contrato, no calculándose, por tanto, en el primer ejercicio ninguna provisión de premio para dicho trabajador.

2º) Aplicando un criterio de máxima prudencia se hace el cálculo del importe como si los trabajadores se fueran a desvincular a los 65 años.

3º) Como quiera que la mayoría de los trabajadores de la sociedad que devengan este derecho son fijos discontinuos y, dependiendo de las necesidades de la sociedad trabajan un mayor o menor número de días al año, el importe de la dotación anual, que se recalcula cada ejercicio, se realiza como si en los ejercicios futuros, el trabajador fuera a estar vinculado con la empresa el mismo número de días que en el último ejercicio y dividiendo dicho cálculo (el número total de días a trabajar hasta los 65 años) en períodos de 274 días ya que a partir de este número de días trabajados el convenio colectivo equipara dicho periodo con una anualidad. Con una limitación, que el número total de períodos de 274 días no puede nunca ser superior al número de ejercicios restantes con el ánimo de no favorecer a estos trabajadores por encima de los que estén vinculados más de ese número de días.

La evolución del volumen de la plantilla es muy estable, manteniendo un número muy similar de trabajadores respecto al ejercicio anterior, 33 trabajadores de plantilla media en el ejercicio 2016 frente a los 31 del ejercicio 2015:

Total Empresa 2016

Descripción	Fijos	Eventuales	Total
Trabajadores en Alta al Inicio	4	0	4
Altas durante el periodo	33	19	52
Bajas durante el periodo	33	19	52
Trabajadores en Alta al Final	4	0	4
Plantilla media Total	26,99	6,29	33,28

Total Empresa 2015

Descripción	Fijos	Eventuales	Total
Trabajadores en Alta al Inicio	4	0	4
Altas durante el periodo	32	15	47
Bajas durante el periodo	32	15	47
Trabajadores en Alta al Final	4	0	4
Plantilla media Total	26,0	4,9	30,9

Además, la distribución entre hombres y mujeres además de ser paritaria también se ha mantenido respecto a anteriores ejercicios.

Ejercicio	2016	2015	2014	2013
PLANTILLA MEDIA	33	31	31	33
Hombres	19	18	17	19
Mujeres	14	13	14	14

3.- LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

3.1 Liquidez y recursos de capital

La sociedad se financia íntegramente con los recursos generados por su actividad lo que le ha supuesto a cierre del ejercicio un remante de tesorería de 687 mil euros tras cobrar íntegramente el saldo de la línea de crédito que tiene concedida a la sociedad vinculada TR Complejos Turísticos Insulares, S.L. que le han supuesto unos ingresos financieros de 13 mil euros.

Además, la sociedad mantiene un fondo de inversión de alta liquidez en una entidad financiera, el valor liquidativo de dicho fondo (según valoración aportada por la mencionada entidad financiera) es de 172 mil euros a 31 de diciembre de 2016.

La sociedad, por tanto, no tiene necesidad de acudir a terceros para financiarse ni para captar capital.

Según las perspectivas de la evolución de la demanda hotelera en la zona para el ejercicio 2017 y siguientes, la sociedad no espera tener dificultades para seguir obteniendo de su propia actividad toda la liquidez necesaria para financiarse.

La sociedad seguirá manteniendo la línea de crédito anteriormente mencionada con la sociedad vinculada TR Complejos Turísticos Insulares, S.L. y estudiará otras posibilidades de inversión de la tesorería puntualmente sobrante, siempre que éstas cumplan las condiciones de rentabilidad y seguridad necesarias.

3.2 Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance.

La sociedad no tiene compromisos firmados, más allá de los contratos operativos o comerciales y del contrato de arrendamiento, que le supongan riesgos o desembolsos extraordinarios o relevantes.

Respecto del contrato de arrendamiento, con fecha 25 de febrero de 2016 la sociedad firmó junto con TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A. la ejecución del derecho que le asiste de prorrogar durante los siguientes cinco años el contrato de arrendamiento que las une, ello en virtud del contrato privado suscrito entre ambas en fecha 22 de junio de 2011 que en su única cláusula dice:

“El arrendamiento mencionado tendrá una vigencia de veinte años, finalizando por tanto, el 13 de abril de 2031. A estos efectos, la arrendataria podrá exigir a la arrendadora la firma de la correspondiente escritura pública de arrendamiento por cada uno de los tres plazos de cinco años que restan hasta completar la citada vigencia de veinte años. La formalización en documento público de cada uno de los tres periodos de cinco años podrá ser exigida por la arrendataria con el solo requisito de comunicárselo a la arrendadora con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación de cada uno de los periodos de cinco años ya mencionados.”.

Pasando así el vencimiento del contrato de arrendamiento al 13 de abril de 2021 y quedando pendientes dos opciones de prórroga de 5 años cada una en manos de la sociedad. En fecha 10 de marzo de 2016, dicha prórroga ha sido elevada a público mediante escritura con protocolo nº 447 del notario de Madrid D. José Blanco Losada.

En virtud de dicha ejecución de prórroga la sociedad tiene un compromiso de pago del 80% del GOP con un importe máximo de 250.000 € anuales. La Sociedad mantiene el criterio de que, dado que la ejecución de la prórroga es potestad exclusivamente suya, el compromiso de pago adquirido se limita al 13 de abril de 2021 en tanto en cuanto no se ejecuten los siguientes derechos de prórroga.

Así mismo, la sociedad tampoco tiene compromisos firmados de adquisición de activos.

Por último, la sociedad siempre tiene previsto llevar a cabo pequeños trabajos de reparación, conservación y mantenimiento, bien con personal propio o bien mediante la contratación de profesionales externos y que, si bien individualmente no sean significativos, en su conjunto si pueden alcanzar una cifra medianamente relevante para el tamaño de nuestra Sociedad. A fecha de elaboración del presente informe no están cerrados presupuestos definitivos pero como mínimo se realizarán trabajos de reparación de la piscina, de reparación de carpintería de algunas ventanas de la primera planta y de pintura del chiringuito de la piscina.

4.- PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes tipos de riesgos, destacando fundamentalmente los riesgos operativos, los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

4.1 Riesgos operativos

- *Riesgo regulatorio*

La sociedad, al igual que el resto de operadores económicos está expuesta a los cambios en la normativa, tanto en sus distintos niveles territoriales (local, autonómico o nacional) como en sus distintas facetas (mercantil, tributario, medioambiental, habitacional,...). Este riesgo puede estar más incrementado últimamente por la volátil y cambiante situación política en las distintas administraciones, si bien, por el momento, debe ser considerado más una incertidumbre que un riesgo.

La nueva “tasa turística” de la Comunidad Autónoma de Baleares que soportan los clientes alojados, siendo la Sociedad un mero “recaudador” (sujeto pasivo sustituto) y que fue puesta en servicio en julio de 2016 ya ha cambiado su regulación para el ejercicio 2017 aumentando la carga tributaria por el método de estimación objetiva (el elegido por la Sociedad). Mediante dicho método de estimación los establecimientos hoteleros abonan un importe anual determinado que se calcula en función de su tipología, categoría, número de plazas turísticas y número de días de apertura durante el ejercicio. Al ser una estimación por parámetros objetivos, el importe resultante es independiente del número real de clientes alojados, que finalmente son los verdaderos sujetos pasivos y los generadores de la liquidez que finalmente se debe ingresar a la administración autonómica. Por lo que existe un riesgo de que el importe a ingresar sea mayor que el importe recaudado por haber tenido un número insuficiente de clientes. A priori la Sociedad prevé que el número de clientes alojados será más que suficiente para recaudar el importe a ingresar por este concepto. Aunque un nuevo cambio regulatorio y/o un descenso en las previsiones de ocupación supondría el cambio en la opción del tipo de estimación de dicha tasa turística.

- *Riesgo operacional*

La sociedad pone todos los medios para mejorar la seguridad de la explotación, tanto a nivel "físico" para evitar robos, como a nivel operativo para evitar ataques informáticos o pérdidas de datos accidentales, se implementó una copia de seguridad virtual diaria del servidor, que funciona correctamente, y se terminó de cambiar e implementar el nuevo ERP que mejora sensiblemente las prestaciones del anterior, principalmente a nivel financiero y contable, además, se ha implementado un módulo de BI que, a nivel de seguridad, supone un volcado diario de la información más sensible (contabilidad y front) a un servidor en las oficinas centrales.

- *Riesgo de concentración de clientes*

Si bien, unos clientes pueden tener más peso significativo que otros, la gran demanda de habitaciones de la zona y el gran número de potenciales clientes competidores de los actuales hacen minimizar dicho riesgo. La sociedad no prevé un impacto negativo del Brexit, el volumen de reservas británicas a fecha actual es similar al del ejercicio anterior.

4.2 Riesgos de mercado

Los principales factores de riesgo relativos al sector hotelero y a la actividad específica de la Sociedad se detallan a continuación:

- El sector hotelero es una actividad con un alto grado de apalancamiento financiero y operativo.
- El sector hotelero es altamente competitivo y está condicionado por el ciclo económico.
- Desastres naturales, enfermedades contagiosas, actos terroristas y guerras podrían reducir la demanda de alojamiento hotelero y, por tanto, afectar negativamente a la Sociedad.
- Fallos en el mantenimiento de la protección e integridad de los datos internos o de clientes podría provocar decisiones de negocio erróneas, dañar la reputación de la Sociedad y otros efectos adversos.
- Un incremento en la utilización de servicios de Internet por parte de terceros para realizar reservas on-line de hotel podría afectar de forma adversa los ingresos de la Sociedad.
- La incapacidad de mantener el nivel de desarrollo tecnológico podría perjudicar las operaciones y la posición competitiva de la Sociedad.
- Riesgos asociados con nuevos hoteles y con el lanzamiento de nuevos productos.
- La ausencia actual de endeudamiento en la sociedad reduce al mínimo actual el *riesgo al tipo de interés*, lo que no implica que un cambio en la situación económica y/o de la explotación le expusiera en el futuro a dicho riesgo.
- La práctica totalidad de las operaciones de la sociedad se desarrollan en euros salvo algunas peticiones de cambio de efectivo en moneda extranjera que inmediatamente se ingresan en cuenta bancaria en euros, por lo que la exposición al *riesgo por tipo de cambio* es prácticamente inexistente.

4.3 Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

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

La tesorería y las inversiones a corto plazo se mantienen en entidades financieras de reconocida solvencia. Asimismo, para optimizar la rentabilidad de la tesorería, la Sociedad tiene suscrita una póliza de crédito con empresas vinculadas que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados. Al cierre del ejercicio 2016, el dispuesto en la línea de crédito concedida a la empresa vinculada TR Complejos Turísticos Insulares, es de 0,00 €.

La sociedad mantiene un fondo de inversión de alta liquidez en una entidad financiera, el valor liquidativo de dicho fondo (según valoración aportada por la mencionada entidad financiera) es de 172 mil euros a 31 de diciembre de 2016.

4.4 Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados financieros, especialmente el mercado bancario, durante los últimos tiempos ha sido particularmente desfavorable para los demandantes de crédito. La Sociedad presta una atención permanente a la evolución de los diferentes factores que pueden ayudar a solventar una potencial crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características.

En especial, podemos resumir los puntos en los que se presta mayor atención:

- Liquidez de activos monetarios: la colocación de excedentes se realiza siempre a plazos muy cortos.
- Si fuera necesario se adoptarían políticas de diversificación de vencimientos de líneas de crédito y control de financiaciones y refinanciaciones.
- Control de la vida remanente de líneas de financiación.
- Diversificación de fuentes de financiación: la financiación bancaria es fundamental debido a la facilidad de acceso a este mercado y a su coste, en muchas ocasiones, sin competencia con otras fuentes alternativas.

No se excluye la utilización de otras fuentes en el futuro.

5.- CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

No se han producido circunstancias relevantes desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de elaboración del presente informe.

6.- INFORMACION SOBRE LA EVOLUCION PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Como ya se ha mencionado todas las previsiones que maneja la sociedad indican que la campaña 2017 va a ser mejor que la anterior por lo que las perspectivas de evolución del negocio son muy positivas.

7.- ACTIVIDADES DE I+D+I

La Sociedad no ha llevado a cabo durante el ejercicio actividades de investigación y desarrollo.

8.- ADQUISICION Y ENAJENACION DE ACCIONES PROPIAS

El capital de la sociedad está representado por 300.000 acciones de un valor nominal 1,00 euros por acción íntegramente desembolsadas.

La sociedad no mantiene en su patrimonio acciones propias a 31 de diciembre de 2016, ni ha operado, ni comprado ni vendido con ellas.

9.- OTRA INFORMACION RELEVANTE

No se ha realizado ninguna operación de compra-venta de acciones de la sociedad durante el ejercicio.

La sociedad, como en ejercicios anteriores, no ha repartido dividendos.

10.- ANEXOS

Se adjuntan como anexos a este informe de gestión los siguientes documentos:

- Informe anual de gobierno corporativo de las sociedades anónimas cotizadas.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de **TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A.** formulan las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 55.

Hasta donde alcanza nuestro conocimiento, las cuentas anuales han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables y ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor, y el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la sociedad junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrenta.

Madrid, 31 de Marzo de 2017

Andres Gilabert Sanchez	
Presidente del Consejo	
Rafael Rodriguez Collados	Fernando Dopacio Acevedo
Consejero	Consejero
Silvia Cantelar Fernandez	
Consejero	