

BALANCES DE SITUACION ABREVIADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

ACTIVO
(Expresado en Euros)

	Notas de la memoria	31/12/2015	31/12/2014 (*)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		5.502.203,49	5.645.899,97
III. Inversiones inmobiliarias	5	5.472.031,15	5.610.660,55
V Inversiones financieras a l/p	6	30.172,34	35.239,42
B) ACTIVO CORRIENTE		28.358.810,60	25.182.812,47
II. Existencias	7	27.477.783,15	24.261.059,31
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	148.624,96	507.757,78
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		116.351,50	466.620,11
3. Otros deudores		32.273,46	41.137,67
V. Inversiones financieras a c/p	6	87.147,00	306.553,00
VII. Efectivo y otros activos liquidos equivalentes	8	645.255,49	107.442,38
TOTAL ACTIVO		33.861.014,09	30.828.712,44

PATRIMONIO NETO Y PASIVO
(Expresado en Euros)

	Notas de la memoria	31/12/2015	31/12/2014 (*)
A) PATRIMONIO NETO		7.528.073,87	6.946.833,30
A-1) Fondos propios	9	6.290.198,91	5.675.824,78
I Capital		1.202.024,21	1.202.024,21
1. Capital escriturado		1.202.024,21	1.202.024,21
III Reservas		5.280.146,99	5.280.146,99
V Resultados de ejercicios anteriores		(806.346,42)	(831.706,59)
VII Resultado del ejercicio	3	614.374,13	25.360,17
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	1.237.874,96	1.271.008,52
B) PASIVO NO CORRIENTE		3.238.345,33	4.044.700,99
I Provisiones a l/p	13	661.301,88	758.580,03
II Deudas a l/p	10	2.577.043,45	3.286.120,96
1. Deudas con entidades de crédito		2.550.589,14	2.710.077,57
3. Otras deudas a l/p		26.454,31	576.043,39
C) PASIVO CORRIENTE		23.094.594,89	19.837.178,15
II Provisiones a c/p	13	87.699,97	-
III Deudas a c/p	10	13.771.547,51	11.007.353,07
1. Deudas con entidades de crédito		12.895.822,90	10.786.150,99
3. Otras deudas a c/p		875.724,61	221.202,08
V Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	9.235.347,41	8.829.825,08
1. Proveedores		1.828.073,79	2.961.463,08
2. Otros acreedores		7.407.273,62	5.868.362,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		33.861.014,09	30.828.712,44

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos

garcia



E.M.V. ALCALÁ DE HENARES, S.A.

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en Euros)

	Notas de la memoria	(Debe) Haber	
		31/12/2015	31/12/2014 (*)
1. Importe neto de la cifra de negocios			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	12.1	3.730.550,57	516.564,16
4. Aprovisionamientos	12.2	2.897.174,52	15.283.187,69
5. Otros ingresos de explotación	12.3	(4.920.218,14)	(15.285.253,81)
6. Gastos de personal		111.054,76	144.672,91
7. Otros gastos de explotación	12.4	(78.604,20)	(78.021,00)
8. Amortización del inmovilizado	12.5	(790.564,35)	(396.368,96)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		(138.629,40)	(138.629,42)
10. Excesos de provisiones	13	33.133,56	33.133,57
Otros resultados		-	79.267,66
A) RESULTADO DEL EXPLOTACIÓN		808.984,45	353.251,89
12. Ingresos financieros		18,42	113,57
13. Gastos financieros		(194.628,74)	(328.005,29)
a) Gastos financieros		(592.981,75)	(597.245,19)
b) Activación de gastos financieros		398.353,01	269.239,90
B) RESULTADO FINANCIERO		(194.610,32)	(327.891,72)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		614.374,13	25.360,17
18. Impuestos sobre beneficios			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	614.374,13	25.360,17

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	Notas en la memoria	Ejercicio terminado 2015	Ejercicio terminado 2014
A. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	614.374,13	25.360,17
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración de instrumentos financieros			
II. Por coberturas de flujos de efectivo			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes			
V. Efecto impositivo			
B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VI. Por valoración de instrumentos financieros			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
IX. Efecto impositivo		(33.133,56)	(33.133,57)
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(33.133,56)	(33.133,57)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		581.240,57	(7.773,40)

JMC

XAVIER

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

E.M.V. ALCALA DE HENARES, S.A.

**B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
 TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2013	1.202.024,21	5.280.146,99	(204.487,65)	(627.218,94)	1.304.142,09	6.954.606,70
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2014	1.202.024,21	5.280.146,99	(204.487,65)	(627.218,94)	1.304.142,09	6.954.606,70
I. Total ingresos y gastos reconocidos			(627.218,94)	25.360,17	(33.133,57)	(7.773,40)
III. Otras operaciones del patrimonio neto				627.218,94	0,00	0,00
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	1.202.024,21	5.280.146,99	(831.706,59)	25.360,17	1.271.008,52	6.946.833,30
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2015	1.202.024,21	5.280.146,99	(831.706,59)	25.360,17	1.271.008,52	6.946.833,30
I. Total ingresos y gastos reconocidos				614.374,13	(33.133,56)	581.240,57
III. Otras operaciones del patrimonio neto				(25.360,17)		0,00
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	1.202.024,21	5.280.146,99	(806.346,42)	614.374,13	1.237.874,96	7.528.073,87

Sanchez

Garca

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



E.M.V. ALCALA DE HENARES, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en Euros)

	2.015	2.014
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	614.374,13	25.360,17
2. Ajustes del resultado	410.538,04	491.453,41
a) Amortización del inmovilizado (+)	138.629,40	138.629,42
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	120.010,06	(9.970,20)
c) Variación de provisiones (+/-)	(9.578,18)	34.747,36
d) Imputación de subvenciones (-)	(33.133,56)	(33.133,57)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		
g) Ingresos financieros (-)	(18,42)	(113,57)
h) Gastos financieros (+)	194.628,74	328.005,29
i) Diferencias de cambio (+/-)		
j) Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		33.288,68
3. Cambios en el capital corriente	(2.572.600,75)	(2.537.878,29)
a) Existencias (+/-)	(3.216.723,84)	(2.131.586,89)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	889.766,19	198.384,96
c) Otros activos corrientes (+/-)		
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	(245.121,10)	(604.745,36)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		
f) Otros activos y pasivos NO corrientes (+/-)	(522,00)	69,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(173.604,97)	(327.891,72)
a) Pagos de intereses (-)	(173.623,39)	(328.005,29)
b) Cobros de dividendos (+)		
c) Cobros de intereses (+)	18,42	113,57
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-) 1+2+3+4	(1.721.293,55)	(2.348.956,43)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		
6. Pagos por inversiones (-)	0,00	0,00
a) Empresas del grupo y asociadas		
b) Inmovilizado intangible		
c) Inmovilizado material		
d) Inversiones inmobiliarias		
e) Otros activos financieros		
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta		
g) Otros activos		
7. Cobros por desinversiones (+)	316.331,03	438.059,10
a) Empresas del grupo y asociadas		
b) Inmovilizado intangible		
c) Inmovilizado material		
d) Inversiones inmobiliarias	316.331,03	438.059,10
e) Otros activos financieros		
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta		
g) Otros activos		
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	316.331,03	438.059,10
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
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	1.942.775,63	1.976.652,28
a) Emisión	4.462.000,00	2.495.109,11
1 Obligaciones y otros valores negociables (+)		
2 Deudas con entidades de crédito (+)	4.462.000,00	1.951.109,11
3 Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		544.000,00
4 Otras deudas (+)		
b) Devolución y amortización de	(2.519.224,37)	(518.456,83)
1 Obligaciones y otros valores negociables (-)		
2 Deudas con entidades de crédito (-)	(2.519.224,37)	(518.456,83)
3 Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		
4 Otras deudas (-)		
11. Pagos por dividendos y remunerac.de otros instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
a) Dividendos (-)		
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-) 9+10-11	1.942.775,63	1.976.652,28
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPO DE CAMBIO		
E) AUMENTO/DISMINUCION NETA DE EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-) 5+/-8+/-12+/-D)		
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	537.813,11	65.754,95
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	107.442,38	41.687,43
	645.255,49	107.442,38

Recues

[Handwritten signature]

Olga Garcia

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



MEMORIA ABREVIADA
EJERCICIO 2.015
E. M. V. ALCALA DE HENARES, S.A.

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.

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

Como órgano de gestión del Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid), esta Sociedad se regirá por los preceptos de sus Estatutos, la Ley de Régimen Local, el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y por la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio social actual es la calle Mayor nº 2, en la localidad de Alcalá de Henares (Madrid). Su duración es de cincuenta años. Su objeto social, adaptado a la Ley de Sociedades de Capital, es el siguiente:

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.

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

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

2.1 Imagen fiel

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

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

2.2 Comparación de la información



Como requiere la normativa contable, el balance de situación abreviado y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2015, recogen, a efectos comparativos, las cifras correspondientes al ejercicio anterior.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2015, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General, es la siguiente:

(Euros)	2015
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	614.374,13
	614.374,13
Aplicación	
A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	614.374,13
	614.374,13

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios.

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado material

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

Handwritten signatures and scribbles in blue ink, including a large signature on the right and several smaller ones at the bottom.

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

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

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

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

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

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

4.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

4.3 Subvenciones

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

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature: Olga García

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

4.5 Arrendamientos

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

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

4.6 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento. Se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Cancelación

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

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se

[Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the right side.]

reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

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

4.7 Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

Instrumentos de deuda

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

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

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

4.8 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page, including a large blue scribble on the right side and several smaller signatures.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Otros pasivos financieros

En este epígrafe incluimos las fianzas recibidas como garantía con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento. Se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Cancelación

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

4.9 Coberturas contables

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

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

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

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

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

4.10 Existencias

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

En particular:

- Terrenos y solares, sin edificar: se incluye en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder

Handwritten signatures and scribbles in blue ink at the bottom of the page.

efectuar obras de nueva planta, y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

- Construcciones, se incluye en su precio de adquisición, además de todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.
- Edificios construidos: Constituidos por los inmuebles pendientes de venta al cierre del ejercicio.

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

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

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

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

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

4.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.12 Impuesto sobre beneficios

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

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

[Handwritten signatures and scribbles]

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

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

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

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

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

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

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

El ciclo normal de explotación es superior a 1 año.

4.14 Ingresos y gastos

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

4.15 Provisiones y contingencias

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

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

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

Xava



9

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

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

4.16 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

4.17 Operaciones con partes vinculadas

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Al 31 de diciembre de 2015, la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcalá de Henares, S. A., tenía inventariados los bienes que a continuación se detallan:

Inmuebles para arrendamientos 7.453.316,74
 Amortizaciones (1.981.285,59)
Total Inversiones inmobiliarias 5.472.031,15

INVERSIONES INMOBILIARIAS	SALDOS A 31.12.2014	AUMENTOS	BAJAS	SALDOS A 31.12.2015
Inmueble parcela 20 – suelo (nota 11.1)	521.845,22	0,00	0,00	521.845,22
Inmueble parcela 20 – obra (nota 11.1)	3.021.870,28	0,00	0,00	3.021.870,28
Total parcela 20	3.543.715,50	0,00	0,00	3.543.715,50
Inmueble parcela 10.1 – obra (nota 11.1)	1.166.638,78	0,00	0,00	1.166.638,78
Inmueble parcela 10.2 – obra (nota 11.1)	2.742.962,46	0,00	0,00	2.742.962,46
TOTALES	7.453.316,74	0,00	0,00	7.453.316,74

Kumar

JMP
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]

AMORTIZACION ACUMULADA INVERSIONES INMOBILIARIAS	SALDOS A 31.12.2014	AUMENTOS	BAJAS	SALDOS A 31.12.2015
Inmueble parcela 20	(871.305,85)	(60.437,40)	0,00	(931.743,25)
Inmueble parcela 10.1	(313.039,44)	(23.332,76)	0,00	(336.372,20)
Inmueble parcela 10.2	(658.310,90)	(54.859,24)	0,00	(713.170,14)
TOTALES	(1.842.656,19)	(138.629,40)	0,00	(1.981.285,59)

VALOR CONTABLE	5.610.660,55	(138.629,40)	0,00	5.472.031,15
-----------------------	---------------------	---------------------	-------------	---------------------

5.1 Arrendamientos operativos

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

Los ingresos provenientes de dichos contratos han ascendido a 415.749,92 euros, mientras que los ingresos por subvenciones de estas promociones ascienden en 2015 a 139.724,16 euros.

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos se corresponden con su amortización anual por 138.629,40 euros, los de servicios exteriores 187.389,07 euros, tributos por 42.509,17 euros, financieros por 82.428,22 euros y pérdidas netas por deterioro de créditos comerciales por 76.368,75 euros.

5.2 Otra información

No existen inversiones inmobiliarias que se encuentren totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2015.

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

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

Concepto	2015	2014
Activos financieros a largo plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	-	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	30.172,34	35.239,42
	<u>30.172,34</u>	<u>35.239,42</u>
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	148.624,96	507.757,78
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	87.147,00	306.553,00
	<u>235.771,96</u>	<u>814.310,78</u>
	265.944,30	849.550,20

6.1 Préstamos y partidas a cobrar

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink]

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

Concepto	2.015	2.014
Cientes	306.751,62	537.010,17
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	(190.400,12)	(70.390,06)
Deudores	10.180,73	5.675,33
Hacienda Pública deudora	22.092,73	35.462,34
Total	148.624,96	507.757,78

La totalidad de los saldos de deudores comerciales al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se encuentran denominados en euros.

6.2 Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

A largo plazo

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

Concepto	2.015	2.014
Gestión viviendas municipales	3.405,08	3.405,08
Arrendamiento viviendas realojos (Ps Moreras)	1.221,95	1.221,95
Arrendamiento viviendas Parcela 10.1, "Espartales"	5.451,97	5.255,25
Arrendamiento viviendas Parcela 10.2, "Espartales"	6.268,82	6.472,84
Arrendamiento viviendas Parcela 20, "Espartales"	13.824,52	12.885,15
Arrendamientos viviendas Damas	-	2.960,65
Arrendamiento viviendas Iris	-	615,17
Arrendamiento viviendas P-20 Ayuntamiento	-	2.423,33
Total	30.172,34	35.239,42

A corto plazo

Esta partida está formada por un depósito realizado en el juzgado de Alcalá de Henares por 87.147,00 euros, por derecho de tanteo y retracto (se ha solicitado su devolución). En 2014 estaba formada por el depósito mencionado anteriormente y cheques bancarios depositados en el Ayto. De Alcalá por un total de 219.406,00 euros que se han cobrado en 2015.

7 EXISTENCIAS

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es tal como sigue:

A 31 de diciembre de 2015

PROMOCION	EDIFICIOS ADQUIRIDOS	SUELO	OBRA CICLO LARGO	OBRA CICLO CORTO	EDIFICIOS CONSTRUIDOS	TOTAL
PS DE LAS MORERAS	5.085.003,68	-	-	-	-	5.085.003,68
APARCAMIENTO J. SERRANO	-	-	-	2.837.407,90	-	2.837.407,90
RC1 1ª FASE ESP. NORTE (1)	-	-	-	11.490.198,13	-	11.490.198,13
RC1 2ª FASE ESP. NORTE (1)	-	-	5.129.121,02	-	-	5.129.121,02
P M16 B2 COMPLUTUM (2)	-	-	-	-	2.936.052,42	2.936.052,42
TOTAL	5.085.003,68	-	5.129.121,02	14.327.606,03	2.936.052,42	27.477.783,15

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature that appears to read "Olga Garcia".

A 31 de diciembre de 2014

PROMOCION	EDIFICIOS ADQUIRIDOS	SUELO	OBRA CICLO LARGO	OBRA CICLO CORTO	EDIFICIOS CONSTRUIDOS	DETERIORO EDIFICIOS CONSTRUIDOS	TOTAL
PS DE LAS MORERAS	5.163.807,37	-	-	-	-	-	5.163.807,37
APARCAMIENTO J. SERRANO	-	-	-	2.837.407,90	-	-	2.837.407,90
RC1 1ª FASE ESP. NORTE (1)	-	-	6.479.388,21	-	-	-	6.479.388,21
RC1 2ª FASE ESP. NORTE (1)	-	-	4.821.359,79	-	-	-	4.821.359,79
P M16 B2 COMPLUTUM (2)	-	-	-	-	4.959.096,04	-	4.959.096,04
TOTAL	5.163.807,37	-	11.300.748,00	2.837.407,90	4.959.096,04	-	24.261.059,31

Correcciones valorativas

El saldo de existencias se presenta neto de las correcciones por deterioro. A 31 de diciembre de 2015 no se ha detectado deterioro tras las valoraciones realizadas por un experto independiente.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 todos los solares propiedad de la Sociedad, figuran como garantía de varios préstamos hipotecarios (Véanse nota 10.1)

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

Caja	1.820,08
Cuentas corrientes en entidades de crédito	337.215,45
Cuentas corriente pignorada Bankia RC-1	142.100,46
Cheques pendientes de ingresar en entidades de crédito	164.119,50
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	645.255,49

9. FONDOS PROPIOS

9.1 Capital escriturado

La composición del Capital Social a 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

ACCIONISTAS	%	NUMERO DE ACCIONES	VALOR NOMINAL	SALDOS AL 31. 12. 2015
Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares	51%	10.200	60,10 €	613.032,35 €
Larcovi, S.A.L.	15%	3.000	60,10 €	180.303,63 €
O.H.L. S.A.	34%	6.800	60,10 €	408.688,23 €
	100%	20.000	60,10 €	1.202.024,21 €

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

9.2 Reservas

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink, including a large signature that appears to be 'D. Garcia']

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

Las reservas de la Sociedad tienen el siguiente detalle:

Reserva legal	301.192,35
Reservas voluntarias	4.978.954,64
Total reservas	5.280.146,99

Existe un acuerdo del Consejo ratificado en Junta de fecha 16/09/11 y modificado en Consejo de fecha 8 de noviembre de 2013 por el que se acuerda el reparto de 1.200.000 euros en dividendos con cargo a reservas voluntarias antes del 31/12/16.

9.3 Resultados de ejercicios anteriores

Este epígrafe está formado por el resultado negativo de ejercicios anteriores con el siguiente detalle:

	2015	2014
Resultados negativos ejercicio 2012	(179127,48)	(204.487,65)
Resultados negativos ejercicio 2013	(627.218,94)	(627.218,94)
Total	(806.346,42)	(831.706,59)

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

Concepto	2.015	2.014
Pasivos financieros no corrientes		
Débitos y partidas a pagar	2.550.589,14	3.254.077,57
Otros pasivos financieros	26.454,31	32.043,39
	2.577.043,45	3.286.120,96
Pasivos financieros corrientes		
Débitos y partidas a pagar	23.006.894,92	19.837.178,15
Otros pasivos financieros	-	-
	23.006.894,92	19.837.178,15
	25.583.938,37	23.123.299,11

10.1 Débitos y partidas a pagar

10.1.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2014 y 2014 es el siguiente:

Concepto	2.015	2.014
No corriente		
Préstamos de entidades de crédito (1)	2.550.589,14	2.710.077,57
	2.550.589,14	2.710.077,57
Corriente		
Préstamos de entidades de crédito (1)	12.705.947,66	10.603.683,60
Intereses devengados pendientes de pago	189.875,24	182.467,39
	12.895.822,90	10.786.150,99
	15.446.412,04	13.496.228,56

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'algagarcia' and 'BTP']

Préstamos de entidades de crédito

El detalle de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Entidad Financiera	Importe Concedido	Euros		Tipo de Interés	Garantía	Vencimiento
		Importe Pendiente				
		Largo Plazo	A Corto Plazo			
Caja Madrid (1)	2.079.557,22	705.663,54	46.616,92	3,01%	Hipotecaria	10/12/2027
Caja Madrid (1)	1.060.067,97	632.216,16	40.025,51	3,01%	Hipotecaria	24/04/2028
BBVA (1)	1.836.442,62	1.032.706,19	93.360,82	3,01%	Hipotecaria	22/06/2027
Caja Madrid (3)	3.000.000,00	-	153.788,61	1,31%	Hipotecaria	29/03/2027
Caja Madrid (2)	10.362.221,00	8.902.159,05	-	3,91%	Hipotecaria	27/02/2042
Caja Madrid (2)	3.650.000,00	-	3.650.000,00	3,16%	Hipotecaria	31/01/2016
	21.988.288,81	11.272.744,94	3.983.791,86			

(1) Tienen como garantía inmuebles para arrendamiento (véase nota 6)

(2) Tiene como garantía obra en curso (véase nota 8)

(3) Tiene como garantía el edificio Complutum (véase nota 8). Préstamo cancelado en su totalidad en enero de 2016.

Son deudas con vencimiento residual superior a 5 años 9.678.700,08 euros.

Los préstamos subrogables ascienden a 9.055.947,66 euros.

10.1.2 Otras deudas

Concepto	Largo plazo		Corto plazo	
	2.015	2.014	2.015	2.014
Préstamo CotoIma	-	544.000,00	544.000,00	-
Intereses pendiente de pago CotoIma	-	-	33.601,35	20.003,85
Ayuntamiento de Alcalá de Henares	-	-	298.123,26	201.198,23
	-	544.000,00	875.724,61	221.202,08

Detalle del préstamo concedido por CotoIma con el siguiente detalle:

Entidad	Importe Concedido	Euros		Tipo de Interés	Garantía	Vencimiento
		Importe Pendiente				
		Largo Plazo	A Corto Plazo			
CotoIma (1)	544.000,00	-	544.000,00	4,312%	Hipotecaria	27/02/2016

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

10.1.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

Concepto	2.015	2.014
Proveedores facturas pendientes de pago	1.079.912,12	1.793.350,77
Proveedores efectos comerciales a pagar	217.065,97	343.050,46
Contratistas facturas pendientes de pago	100.000,00	-
Contratistas efectos a pagar	366.323,25	760.289,40
Contratistas retenciones de garantía	64.772,45	64.772,45
Acreedores facturas pendientes de pago	1.631.864,84	795.890,53

Anticipos de clientes	5.676.305,58	5.025.662,15
Deuda por IVA con Administraciones Públicas	69.054,90	9.315,01
Deuda por IRPF con Administraciones Públicas	5.378,04	5.656,59
Deuda por IRCM con Administraciones Públicas	1.223,58	-
Seguridad social	1.366,67	1.363,26
Deuda por IVA repercutido diferido	22.080,01	30.474,46
	9.235.347,41	8.829.825,08

10.2 Otros pasivos financieros

En este epígrafe incluimos las fianzas recibidas como garantía con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento. Se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

- Otros pasivos financieros a largo plazo: Este epígrafe incluye el importe de las fianzas recibidas, en operaciones de arrendamiento, a largo plazo es de 26.454,31 euros (32.043,39 € en 2014). Las fianzas recibidas y constituidas por operaciones de arrendamiento de inmuebles, pertenecen a viviendas de protección oficial.

11. SITUACIÓN FISCAL

Al 31 de diciembre de 2015, los saldos con las Administraciones Públicas presentan el siguiente detalle:

	Activo	Pasivo
Impuesto sobre Sociedades a devolver	9,04	-
IVA soportado diferido (ISP)	22.080,01	-
Retenciones y pagos a cuenta IS	3,68	-
Hacienda Pública, acreedora por IVA		39.054,90
Hacienda Pública, acreedora por IVA aplazado (1)	-	30.000,00
Hacienda Pública, IVA repercutido diferido (ISP)	-	20.080,01
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	5.378,04
Hacienda Pública, acreedora por IRCM	-	1.223,58
Total	22.092,73	95.736,53

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

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Los Administradores de la Sociedad no estiman se produzcan pasivos significativos en el balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2015, derivados de dicha situación.

Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink]

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	614.374,13	-	614.374,13	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	614.374,13	-	614.374,13	-	-	-
Diferencias permanentes	29.382,93	-	29.382,93	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	643.757,06	-	643.757,06	-	-	-

A 31 de diciembre de 2015, el detalle de las bases imponibles pendientes de compensar, es el siguiente:

Años	2015	2014	Vencimiento
2012	(179.127,48)	(204.487,65)	2030
2013	(627.106,44)	(627.106,44)	2031
Total	(806.233,92)	(831.594,09)	

De acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con las bases imponibles positivas de los dieciocho ejercicios inmediatos sucesivos de su generación (este plazo empezará a contar desde el primer ejercicio en el que la Sociedad tenga bases imponibles positivas).

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

Este epígrafe tiene el siguiente detalle:

	2015	2014
Venta de inmuebles	3.268.800,00	2.066,12
Prestación de servicios	46.000,65	51.587,20
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	415.749,92	462.910,84
Total	3.730.550,57	516.564,16

12.2 Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación:

Esta partida tiene el siguiente detalle:

	2015	2014
Variación promociones curso P RC-1 1ª Fase Esp. Norte (1)	4.744.674,16	5.932.414,20
Variación promociones curso P RC-1 2ª Fase Esp. Norte (1)	175.543,98	4.393.743,57
Variación edificios construidos Complutum (2)	(2.023.043,62)	4.959.096,04
Variación edificios construidos P 80	-	(12.036,32)
Deterioro edificios construidos P80	-	9.970,20
Total variación de productos terminados y en curso	2.897.174,52	15.283.187,69

(1) Al empezar en 2014 las certificaciones de obra procedemos tal y como indica el PGC al traspaso del suelo a obra en curso (nota 7 y 12.3).

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'JMC', 'Antoz', 'Olagarcía', and a large signature with a circled 'B' and the number '17' below it.]

(2) Al cambiar el uso del edificio al previsto inicialmente reclasificamos de inmovilizado a existencias en 2014 (notas 7 y 12.3). En 2.015 empiezan a entregarse los inmuebles.

12.3 Aprovisionamientos

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

	2015	2014
Edificios adquiridos	78.803,69	(176.309,54)
Obra en curso	(4.920.218,14)	(1.698.073,77)
Inmovilizado traspasado a existencias (2)	-	(4.959.096,04)
Variación de existencias de edificios adquiridos	(78.803,69)	176.309,54
Variación de existencias de suelo (1)	-	(8.628.084,00)
Total	(4.920.218,14)	(15.285.253,81)

(1) Al empezar en 2014 las certificaciones de obra procedemos tal y como indica el PGC al traspaso del suelo a obra en curso (nota 7 y 12.2).

(2) Al cambiar el uso del edificio al previsto inicialmente reclasificamos de inmovilizado a existencias (notas 7 y 12.2).

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

12.4 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal devengados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015	2014
Sueldos y salarios	(63.295,80)	(63.367,80)
Seguros sociales	(13.652,40)	(13.618,20)
Otros gastos sociales	(1.656,00)	(1.035,00)
Total	(78.604,20)	(78.021,00)

No existen aportaciones ni dotaciones para pensiones.

El número medio de personas empleadas en la sociedad durante el ejercicio 2015 y 2014 es 1.

12.5 Otros gastos de explotación

El detalle de esta partida es el siguiente:

Concepto	2015	2014
Reparaciones y conservación	(25.494,28)	(26.241,85)
Servicios de profesionales independientes	(139.341,68)	(146.766,35)
Primas de seguros	(3.133,78)	(3.034,21)
Servicios bancarios y similares	(21.188,23)	(12.504,98)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(4.602,48)	(2.426,27)
Suministros	(10.448,09)	(9.096,77)
Otros servicios	(212.546,34)	(93.667,47)
Otros tributos	(242.751,39)	(60.711,40)
Pérdidas por créditos comerciales incobrables	(11.048,02)	-
Pérdidas por deterioro de créditos comerciales	(149.327,71)	(52.303,10)
Reversión del deterioro de créditos comerciales	29.317,65	10.383,44
	(790.564,35)	(396.368,96)

Xxxxx

Olga Garcia

[Handwritten signatures]

13 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

13.1 Provisiones

	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
Provisiones a largo plazo (1)	758.580,03	5.978,30	(103.256,45)	661.301,88
Provisiones a corto plazo (2)	-	87.699,97	-	87.699,97

(1) Provisiones derivadas de riesgos de litigios pendientes. Las dotaciones del ejercicio 2015 se deben a la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios Camilo José Cela. Las aplicaciones se deben a la sentencia en el litigio mantenido con Romaol Arquitectura por los servicios de asistencia técnica en el proyecto de Paseo de las Moreras.

(2) Provisión por el IIVTNU por los inmuebles entregados en 2.015.

13.2 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Todos los avales son otorgados por la entidad Bankia.

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

13.3 Fianzas recibidas y constituidas por operaciones de arrendamiento de inmuebles

El importe de las fianzas recibidas, en operaciones de arrendamiento, a largo plazo es de 26.454,31€.

El importe de las fianzas constituidas, en operaciones de arrendamiento, a largo plazo es de 30.172,34€.

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

14 SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

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

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

	Saldo inicial 01/01/2015	Incrementos	Transferencias a Rtado del ejercicio	Saldo final 31/12/2015
Subvención P 10.1	168.521,73	-	(4.321,08)	164.200,65
Subvención P 10.2	805.635,51	-	(21.200,92)	784.434,59
Subvención P 20	296.851,28	-	(7.611,56)	289.239,72
Total	1.271.008,52		(33.133,56)	1.237.874,96

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

- Subvenciones de explotación:

Kam

Objeto garantía

[Handwritten signatures and scribbles]

Se han recibido subvenciones de explotación por importe de 106.590,60 euros imputándose a resultado del ejercicio.

15. INFORMACION SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICION ADICIONAL TERCERA. "DEBER DE INFORMACION" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.

La información en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, es la siguiente:

Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance				
	2015		2014	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	428.414,46	7,07%	576.481,44	18,71%
Resto	5.633.517,05	92,93%	2.504.216,28	81,29%
Total pagos del ejercicio	6.061.931,51	100,00%	3.080.697,72	100,00%
PMPE (días) de pagos	217		365	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo de máximo establecido	3.077.473,84		3.159.332,24	

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones corrientes en el ámbito de las actividades de inversión y financiación de la Sociedad y se realizan a valores de mercado.

16.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

Cuenta	Ayto. Alcalá de Henares	O.H.L.
Clientes facturas pendientes de cobro (Nota 7.1)	21.865,81	-
Cuenta cte con socios y admin. (Nota 7.1)	(298.123,26)	-
Anticipos de clientes (Nota 11.2)	(1.125.443,64)	-
Proveedores facturas pdtes de pago (Nota 11.2)	-	(7.849,44)
Acreedores facturas ptes de pago (Nota 11.2)	(356.169,40)	-

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

(Euros)	Ayto Alcalá de Henares	OHL
Aprovisionamientos	(18.374,13)	-
Otros gastos de explotación	(126.664,23)	-
Dietas	-	(1.656,00)
Gastos financieros	(10.717,24)	-

Handwritten signatures and scribbles in blue ink, including a large signature that appears to read "Olga Garcia" and other illegible marks.

Gatos excepcionales	(16.548,62)	
Ingresos por prestación de servicios	22.108,65	-
Ingresos por servicios diversos	4.464,16	-

16.2 Administradores y alta dirección

O.H.L. ha devengado un gasto de 1.656,00 euros en concepto de dietas, No habiendo percibido ninguna otra remuneración. Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

A 31 de diciembre de 2015 no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

Por otra parte, los miembros de la alta dirección no han devengado remuneración alguna como empleados de la Sociedad, al no encontrarse vinculados a la plantilla de la misma.

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. Dado que las decisiones estratégicas y las operaciones de negocio son instruidas y controladas por los Socios, la Sociedad no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

De conformidad con lo establecido en los artículos 227, 228, 229 y 231 de la Ley de Sociedades de Capital ("LSC"), relativos al deber de lealtad de los administradores y deber de evitar situaciones de conflictos de interés, en su redacción dada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la LSC para la mejora del gobierno corporativo, que se transcriben a continuación en la parte que es relevante.

"Artículo 227. Deber de lealtad.

1. Los administradores deberán desempeñar el cargo con la lealtad de un fiel representante, obrando de buena fe y en el mejor interés de la sociedad. (...)"

"Artículo 228. Obligaciones básicas derivadas del deber de lealtad.

En particular, el deber de lealtad obliga al administrador a:

(...) c) Abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de intereses, directo o indirecto. Se excluirán de la anterior obligación de abstención los acuerdos o decisiones que le afecten en su condición de administrador, tales como su designación o revocación para cargos en el órgano de administración u otros de análogo significado.

(...) e) Adoptar las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones en las que sus intereses, sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la sociedad."

"Artículo 229. Deber de evitar situaciones de conflicto de interés.

1. En particular, el deber de evitar situaciones de conflicto de interés a que se refiere la letra e) del artículo 228 anterior obliga al administrador a abstenerse de:

a) Realizar transacciones con la sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.

b) Utilizar el nombre de la sociedad o invocar su condición de administrador para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.

c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados.

d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la sociedad.

e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.

f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la sociedad.

2. Las previsiones anteriores serán de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al administrador.

3. En todo caso, los administradores deberán comunicar a los demás administradores y, en su caso, al consejo de administración, o, tratándose de un administrador único, a la junta general cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la sociedad.

Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en la memoria (...)."

"Artículo 231 Personas vinculadas a los administradores

1. A efectos de los artículos anteriores, tendrán la consideración de personas vinculadas a los administradores:

a) El cónyuge del administrador o las personas con análoga relación de afectividad.

b) Los ascendientes, descendientes y hermanos del administrador o del cónyuge del administrador.

c) Los cónyuges de los ascendientes, de los descendientes y de los hermanos del administrador.

d) Las sociedades en las que el administrador, por sí o por persona interpuesta, se encuentre en alguna de las situaciones contempladas en el apartado primero del artículo 42 del Código de Comercio. (...)"

Teniendo en cuenta lo anterior, por la presente, en nuestra condición de administradores de E.M.V. de Alcalá de Henares, S.A. (en adelante, la Sociedad), y de conformidad con lo dispuesto en los artículos anteriores de la LSC, comunico que, durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015:

(i) No me he encontrado en ningún supuesto de conflicto de interés con la Sociedad; y

(ii) De acuerdo con la información de la que tengo conocimiento y que he podido obtener con la mayor diligencia debida, las personas vinculadas a mí no se han encontrado en ningún supuesto de conflicto de interés con la Sociedad.

17. OTRA INFORMACIÓN

17.1 Estructura del personal

La Sociedad cuenta con un empleado a 31 de diciembre de 2015 siendo la cifra media del ejercicio de 1. Es un hombre y la categoría profesional es jefe de administración.

17.2 Honorarios de auditoría

La Sociedad tiene previsto realizar auditoría. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales están pendientes de adjudicar estos servicios.

17.3 Información sobre medioambiente

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink, including a large signature on the right and several smaller ones at the bottom.]

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

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

18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de formulación de las cuentas anuales abreviadas, no se han producido hecho posteriores de relevancia que pudieran tener impacto significativo en las mismas.


FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de E.M.V. Alcalá de Henares, S.A. formula las presentes Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 diciembre de 2015.

Madrid, 16 de mayo de 2016


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


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


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


D. JESÚS ABAD PINTO
D.N.I. 09038110 F


D. OCTAVIO MARTÍN GONZÁLEZ
D.N.I. 98987335 Q


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


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


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


D. JUAN GALÍ RIERA
D.N.I. 37624619 T