Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas
emitido por un Auditor Independiente

NATURAL CLIMATE SYSTEMS, S.A.
Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Ernst & Young, S.L.
Avda. Pio XII, 22
31008 Pamplona
España

Tel: 948 175 510
Fax: 948 178 085
ey.com

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Accionista Único de NATURAL CLIMATE SYSTEMS, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de NATURAL CLIMATE SYSTEMS, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Domicilio Social: C/Raimundo Fernández Villaverde, 65, 28003 Madrid-Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3 del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº 87.690-1, inscripción 1 , Madrid 9 de Marzo de 1.989. A member firm of Ernst & Young Global Limited.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2.e) de la memoria adjunta, en la que se menciona que la Sociedad se encuentra al cierre de ejercicio incursa en uno de los supuestos de disolución contemplados en la legislación mercantil. Tal y como se indica en la citada nota, los administradores han decidido someter a la aprobación del Accionista Único de la Sociedad, la disolución y liquidación ordenada de la misma previa la preceptiva autorización por parte del Parlamento de Navarra. En este sentido, en las cuentas anuales del ejercicio 2017 los elementos patrimoniales se presentan por los importes por los que los Administradores consideran que serían realizados los activos y liquidados los pasivos. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las existencias asociadas a la promoción inmobiliaria

Tal y como se detalla en la Nota 5 de la memoria abreviada, la Sociedad tiene en su balance, a 31 de diciembre de 2017, existencias por un valor neto contable de 446 miles de euros, correspondientes a unos terrenos situados en Echauri y Tajonar. Dichas parcelas, que fueron adquiridas hace años al Gobierno de Navarra, se encuentran valoradas por su coste de adquisición, 534 miles de euros, minorado como consecuencia de diversas correcciones valorativas registradas, en el propio ejercicio y en ejercicios anteriores, por importe de 88 miles de euros. Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro en estos activos y en su caso procede a realizar estimaciones acerca de su valor recuperable. La valoración de estos activos ha sido un aspecto más relevante de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la sensibilidad que presentan con respecto a los flujos futuros generados por las ventas potenciales de estos activos y las consideraciones relativas a la evolución del mercado inmobiliario.

Los procedimientos de auditoría que hemos realizado en esta área han incluido, entre otros, la revisión de las estimaciones realizadas por la Sociedad con respecto al valor recuperable a través de la obtención y análisis de las tasaciones efectuadas internamente por expertos en plantilla del Accionista Único de la Sociedad y la evaluación de la adecuación de la información desglosada en la nota 5 de la memoria abreviada adjunta.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 Nº 16/18/00370
COPIA

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Carlos Gil Marques
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 18962)

30 de abril de 2018

NATURAL CLIMATE SYSTEMS, S.A.

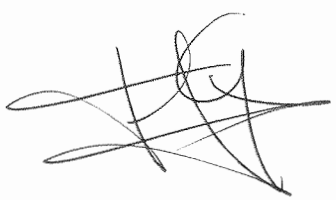
Cuentas Anuales Abreviadas

31 de diciembre de 2017

Balances de Situación Abreviados
31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en euros)

Activo	Nota	2017	2016
Existencias	5	446.022	624.681
Terrenos y solares		446.022	459.681
Edificios Terminados		-	165.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		86	840
Activos por impuestos corriente	9	9	362
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	77	478
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	162.546	140.914
Tesorería		162.546	140.914
Total activo corriente		**608.654**	**766.435**
Total activo		**608.654**	**766.435**



Balances de Situación Abreviados
31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en euros)

Pasivo	Nota	2017	2016
Fondos propios			
Capital	7(a)	160.000	160.000
Capital escriturado		160.000	160.000
Otras aportaciones de Socios	7(b)	1.606.873	1.586.873
Resultados negativos ejercicios anteriores		(1.685.949)	(1.666.710)
Resultado del ejercicio	3	(33.367)	(19.239)
Total patrimonio neto		**47.557**	**60.924**
Deudas a largo plazo	8	558.896	558.896
Otros pasivos financieros		558.896	558.896
Total pasivo no corriente		**558.896**	**558.896**
Deudas a corto plazo	8	733	144.355
Deudas con entidades de crédito		-	143.163
Intereses c/p de deudas con entidades de crédito		-	459
Otros pasivos financieros		733	733
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8	-	34
Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p		-	34
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.468	2.226
Acreedores varios	8	1.468	650
Personal	8	-	1.505
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	-	71
Total pasivo corriente		**2.201**	**146.615**
Total patrimonio neto y pasivo		**608.654**	**766.435**

Cuentas de Pérdidas y Ganancias Abreviadas para los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en euros)

	Nota	2017	2016
Importe neto de la cifra de negocios	11(a)	165.000	837.000
Ventas		165.000	837.000
Aumento o disminución existencias de promociones terminadas y en curso		(178.659)	(825.000)
Otros ingresos de explotación		-	61.670
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	61.670
Gastos de personal	11(b)	-	(3.026)
Sueldos y salarios		-	(3.026)
Otros gastos de explotación		(19.099)	(72.458)
Servicios exteriores		(10.270)	(50.412)
Tributos		(8.829)	(22.046)
Amortización del inmovilizado		-	(193)
Resultado de explotación		**(32.758)**	**(2.007)**
Ingresos financieros		-	50
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	50
En terceros		-	50
Gastos financieros		(609)	(17.282)
Por deudas con terceros		(609)	(17.282)
Resultado financiero		**(609)**	**(17.232)**
Resultado antes de impuestos		**(33.367)**	**(19.239)**
Impuesto sobre Sociedades	9	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		**(33.367)**	**(19.239)**

Estados Abreviados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2017 y 2016

A) Estados Abreviados de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondientes a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresados en euros)

	Nota	2017	2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(33.367)	(19.239)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		(33.367)	(19.239)

	Capital Escriturado	Aportaciones Socios	Resultados negativos ej. anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	160.000	1.472.873	(1.502.413)	(164.297)	(33.837)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(19.239)	(19.239)
Operaciones con socios o propietarios (nota 7b)	-	114.000	-	-	114.000
Distribución del resultado del ejercicio 2015	-	-	(164.297)	164.297	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	160.000	1.586.873	(1.666.710)	(19.239)	60.924
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(33.367)	(33.367)
Operaciones con socios o propietarios (nota 7b)	-	20.000	-	-	20.000
Distribución del resultado del ejercicio 2016	-	-	(19.239)	19.239	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	160.000	1.606.873	(1.685.949)	(33.367)	47.557

(1) Naturaleza, Actividades de la Sociedad y Composición del Grupo

Natural Climate Systems, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó como sociedad anónima en Pamplona, por tiempo indefinido, el 23 de mayo de 2001.

Su objeto social consiste en la promoción, construcción y rehabilitación inmobiliaria con criterios de eficiencia energética, en la comercialización de energía y de toda clase de materiales, productos o equipos para la construcción y de manera especial para su aplicación a la arquitectura sostenible, ecológica o bioclimática mediante el empleo de fuentes de energía renovables.

(2) Bases de presentación

(a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad. Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 5 de mayo de 2017.

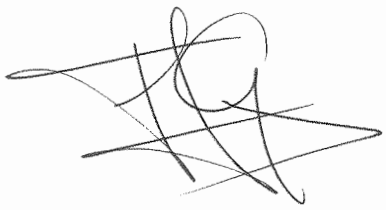
Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017 serán aprobadas por el Accionista Único sin modificación alguna.

(b) Comparación de la información

Las cuentas anuales abreviadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales abreviadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.



(d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

La preparación de las cuentas anuales abreviadas requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis relevantes en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad.

Los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales abreviadas se refieren a la determinación del valor neto realizable de las existencias y la estimación de ciertas provisiones.

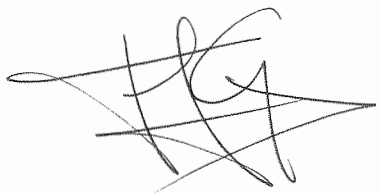
Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

(e) Continuidad de las operaciones

Como consecuencia del descenso gradual de la actividad desde el ejercicio 2011 y de las pérdidas acumuladas derivadas fundamentalmente de las provisiones por deterioro de existencias detalladas en la Nota 5, la Sociedad se encuentra al cierre del ejercicio, como en los ejercicios anteriores, en una delicada situación financiero-patrimonial, encontrándose en uno de los supuestos de disolución contemplados en la legislación mercantil.

Los Administradores de la Sociedad, han contado con el apoyo financiero del Accionista Único, para restituir la situación en estos ejercicios anteriores, no obstante, en el Consejo de Administración de formulación de Cuentas del ejercicio 2017, y una vez concluido la venta de las viviendas existentes, se ha acordado someter a la aprobación del Accionista Único de la Sociedad, la disolución y liquidación de la esta, previa la preceptiva autorización por parte del Parlamento de Navarra que establece el artículo 12. 1 de la Ley Foral 8/2009, de 18 de junio, de creación de la sociedad Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. La liquidación se haría de manera ordenada, liquidando la totalidad de los pasivos con terceras partes no vinculadas.

En las cuentas anuales del ejercicio 2017 los elementos patrimoniales se presentan por los importes por los que los Administradores consideran que serían realizados los activos y liquidados los pasivos. En todo caso, dadas las características de los activos y de los pasivos de la Sociedad, esos importes no diferirían significativamente de los resultantes de aplicar principios de continuidad.



(3) Distribución de Resultados

La propuesta de aplicación de las pérdidas correspondientes al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2017, formulada por los Administradores de la Sociedad y pendiente de aprobación por el Accionista Único, consiste en su traspaso íntegro a Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores.

(4) Normas de Registro y Valoración

(a) Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad fundamental contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

(b) Existencias

Las existencias se muestran valoradas como sigue:

- Terrenos y solares: A coste de adquisición, incluyendo los gastos inherentes a su compra. Asimismo, se registran bajo este concepto los gastos incurridos en estudios y proyectos técnicos previos a la adquisición de parcelas. La Sociedad sigue el criterio de capitalizar estos gastos cuando existen motivos fundados para considerar que la parcela ha sido adquirida para su futura promoción, llevándose directamente a pérdidas en caso contrario.
- Promociones en curso y edificios construidos: A coste de adquisición de los terrenos, incrementado en los costes de edificación incurridos. Se consideran costes de edificación los correspondientes a las certificaciones de obra emitidas por empresas constructoras contratadas y los costes directos imputables al proyecto. Los gastos financieros de préstamos y créditos directamente relacionados con las promociones en construcción se incorporan como mayor coste hasta que las obras concluyan.

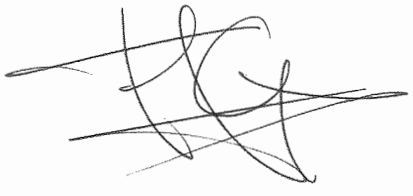
La Sociedad incluye en el coste de las existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

En la medida en que la financiación se haya obtenido específicamente, el importe de los intereses a capitalizar se determina en función de los gastos financieros devengados por la misma. El importe de los intereses a capitalizar correspondiente a la financiación genérica de carácter no comercial, se determina aplicando un tipo de interés medio ponderado a la inversión en curso, descontando la parte financiada específicamente y la parte financiada con fondos propios, con el límite de los gastos financieros devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

La capitalización de los intereses comienza cuando se ha incurrido en los gastos relacionados con los activos, se devengan los intereses y se están llevando a cabo las obras necesarias para preparar los activos o partes de los mismos para su uso, explotación o venta y finaliza cuando se han completado todas o prácticamente todas las obras necesarias, independientemente de que se hayan obtenido los permisos administrativos necesarios, sin considerar las interrupciones.

El periodo de realización de las existencias, por su propia naturaleza, puede exceder de un año. No obstante, la Sociedad realiza dotaciones a la provisión por depreciación de existencias cuyo coste excede a su valor de mercado o cuando existen dudas sobre su recuperabilidad.

El valor de coste de las existencias es objeto de corrección valorativa en aquellos casos en los que su coste exceda su valor neto realizable. A estos efectos se entiende por valor neto realizable:



- Para los terrenos y solares y los edificios construidos: su precio estimado de venta, menos los costes necesarios para la venta;

La corrección valorativa reconocida previamente se revierte contra resultados, si las circunstancias que causaron la rebaja del valor han dejado de existir o cuando existe una clara evidencia de un incremento del valor neto realizable como consecuencia de un cambio en las circunstancias económicas. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias.

Las correcciones valorativas y reversiones por deterioro de valor de las existencias se reconocen contra el epígrafe de "Aprovisionamientos" o de "Variación de existencias de promociones en curso".

(c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

(d) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

(e) Reconocimiento de ingresos por venta de promociones

Los ingresos ordinarios por la venta de inmuebles se reconocen en el momento en el que los inmuebles se encuentran prácticamente terminados y se ha otorgado la escritura pública de compraventa.

No obstante, la Sociedad no reconoce ingresos en aquellos casos en los que exista un compromiso continuo de la misma en los inmuebles vendidos o existan cláusulas contingentes fuera del control de la Sociedad o cuando los términos que determinan el pago de los mismos no aportan evidencia suficiente del compromiso del comprador a proceder al desembolso total de las cantidades acordadas, que puedan ser indicativos que no se ha producido la transferencia de los riesgos y beneficios.

(f) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

(i) Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

Las diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos.

(ii) Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

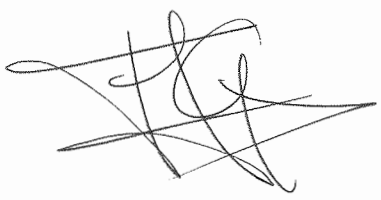
Las diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que resulte probable que existan bases imponibles positivas futuras suficientes para su compensación excepto en aquellos casos en las que las diferencias surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

(iii) Valoración

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

(iv) Compensación y clasificación

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance de situación como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.



(g) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

La Sociedad presenta el balance de situación clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos, se clasifican como activos y pasivos corrientes aquellos que se espera realizar o liquidar en el transcurso del ciclo normal de explotación de la Sociedad dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio y como no corrientes en caso contrario.

(h) Medioambiente

La Sociedad realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

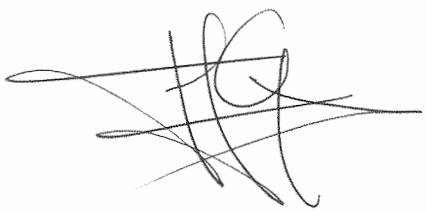
Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como "Otros gastos de explotación" en el ejercicio en el que se incurren. No obstante la Sociedad reconoce provisiones medioambientales y, en su caso, los derechos de reembolso mediante la aplicación de los criterios generales que se desarrollan en el apartado de provisiones.

Los elementos del inmovilizado material adquiridos con el objeto de ser utilizados de forma duradera en su actividad y cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura de las operaciones de la Sociedad, se reconocen como activos mediante la aplicación de criterios de valoración, presentación y desglose consistentes con los que se mencionan en el apartado del inmovilizado material.

(i) Operaciones con partes vinculadas

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

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.



(5) Existencias

El detalle del epígrafe de existencias es como sigue:

	Euros	
	2017	2016
Negocio inmobiliario		
Terrenos y solares	534.097	534.097
Deterioro de valor terrenos y solares	(88.075)	(74.416)
Edificios Terminados	-	246.705
Deterioro de valor edificios terminados	-	(81.705)
Total	446.022	624.681

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad mantiene en su stock unos terrenos situados en Echauri y Tajonar adquiridos hace años al Gobierno de Navarra con un coste de 534 miles de euros. Dichos terrenos para los que existe un deterioro registrado de 88 y 74 miles de euros, a cierre de 2017 y 2016, respectivamente, se encuentran pendientes de pago por lo que la deuda asociada a los mismos figura en el pasivo del balance en el epígrafe "deudas a largo plazo – otros pasivos financieros".

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha vendido el último de los unifamiliares de la promoción de Tudela siendo el precio de venta el valor neto contable al que figuraba en el balance de la Sociedad por lo que no se ha producido ningún efecto en resultados como consecuencia de esta operación.

(6) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre es la siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Cuentas corrientes a la vista	162.546	140.914
	162.546	140.914

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas. No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

(7) Fondos Propios

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el Estado de cambios en el patrimonio neto.

(a) Capital

El capital social al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está compuesto por 200 miles de acciones ordinarias nominativas de 80 céntimos de euro de valor nominal cada una. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.U posee el 100% de las acciones de la sociedad, ya que durante el ejercicio 2015, adquirió la participación del resto de socios.

(b) Otras aportaciones de Socios

Durante el primer trimestre del ejercicio 2017, el accionista único, Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.U. (NASUVINSA), realizó una aportación económica por un importe total de 20 miles de euros con la finalidad de compensar las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores y restablecer el equilibrio patrimonial de la compañía.

Asimismo durante el primer trimestre del ejercicio 2016, el accionista único, Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.U. (NASUVINSA), realizó una aportación económica por un importe total de 114 miles de euros con la finalidad de compensar las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores y restablecer el equilibrio patrimonial de la compañía.

El detalle y movimiento de "Otras aportaciones de Socios" es el siguiente:

	Euros		
	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Otras aportaciones de Socios	1.576.873	20.000	1.606.873

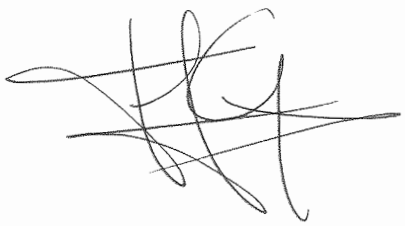
(8) Pasivos Financieros

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre es la siguiente:

	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	-	-	558.896	558.896	558.896	558.896
	-	-	558.896	558.896	558.896	558.896
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	-	143.622	2.201	2.922	2.201	146.544
	-	143.622	2.201	2.922	2.201	146.544
	-	143.622	561.097	561.818	561.097	705.440

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	-	-	558.896	558.896	558.896	558.896
	-	-	558.896	558.896	558.896	558.896
Pasivos financieros corrientes						
Deudores a corto plazo	-	143.622	733	733	733	144.355
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	-	34	-	34
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	1.468	2.155	1.468	2.155
	-	143.622	2.201	2.922	2.201	146.544
	-	143.622	561.097	561.818	561.097	705.440



(a) Débitos y partidas a pagar – deudas con entidades de crédito

El préstamo hipotecario existente en 2016, tenía garantía hipotecaria sobre una vivienda de la promoción de Tudela ya terminada, que se ha vendido en 2017 y, por tanto, el préstamo se ha amortizado completamente en el presente ejercicio.

(b) Débitos y partidas a pagar – derivados y otros

El detalle de las deudas es como sigue:

	Euros	
	Derivados y otros	
	2017	2016
Pasivos financieros no corrientes		
Otras deudas no corrientes (nota 15)	558.896	558.896
	558.896	558.896
Pasivos financieros corrientes		
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 15)	-	34
C/C con uniones temporales empresas	733	733
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.468	2.155
	2.201	2.922
	561.097	561.818

Otras deudas no corrientes

Recoge el importe pendiente de pago al Gobierno de Navarra por la compra de determinados terrenos y cuyo vencimiento se producirá en el momento de la venta de la última vivienda que se construya en dichos terrenos.

C/C Uniones Temporales Empresas

Recoge el importe residual retenido tras la disolución de una UTE, para cubrir los gastos legales de disolución.

Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar del pasivo corriente es como sigue:

	Euros	
	2017	2016
Acreedores varios	1.468	650
Personal	-	1.505
Total	1.468	2.155

(9) Situación Fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	Euros	
	2017	2016
Activos		
Activos por impuesto corriente	9	362
Impuesto sobre valor añadido	77	478
	86	840
Pasivos		
Retenciones	-	71
	-	71

El detalle del gasto por impuesto sobre beneficios es como sigue:

	Euros	
	2017	2016
Ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	(33.367)	(19.239)
Diferencias permanentes	-	-
Base imponible	(33.367)	(19.239)
Cuota	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	(9)
Pasivo (Activo) por impuesto sobre beneficios de las operaciones continuadas	-	(9)

El detalle del saldo del epígrafe de Activos por impuesto corriente es como sigue:

	Euros	
	2017	2016
Activos por impuesto generados en el ejercicio anterior	9	353
Activos por impuesto corriente del propio ejercicio	-	9
	9	362

El gasto (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades se calcula como sigue:

	Euros	
	2017	2016
Base imponible	(33.367)	(19.239)
Cuota	-	-
Deducciones	-	-
Gasto (Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	-	-

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, actualmente establecido en cuatro años. La sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. Los Administradores de la Sociedad no esperan que, de los ejercicios abiertos a inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

La Sociedad posee deducciones por inversión y creación de empleo pendientes de compensar contra beneficios económicos futuros según el siguiente detalle:

Año de origen	Euros	Compensable hasta
2007	7.332	2022
2008	16.964	2023
2009	27.099	2024
2010	25.250	2025
	76.645	

La Sociedad posee bases imponibles negativas compensables con beneficios económicos futuros según el siguiente detalle:

Año de origen	Euros	Compensable hasta
2010	94.018	2025
2011	1.923.881	2026
2012	548.017	2027
2013	593.357	2028
2014	255.416	2029
2015	163.950	2030
2016	19.239	2031
2017	33.367	2032
	3.631.245	

(10) Información Medioambiental

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente.

La Sociedad no ha realizado inversiones, ni ha incurrido en gastos, durante los ejercicios 2017 y 2016 en relación a la protección y mejora del medio ambiente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no tiene registrada provisión alguna por posibles riesgos medioambientales dado que los Administradores estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con posibles litigios, indemnizaciones u otros conceptos.

(11) Ingresos y Gastos

(a) Importe neto de la cifra de negocios

La composición del importe neto de la cifra de negocios por actividad, que ha sido realizada en territorio nacional, se muestra a continuación:

	Euros	
	2017	2016
Venta de viviendas	165.000	837.000
	165.000	837.000

(b) Gastos de personal

Durante 2017, la Sociedad no ha tenido gasto de personal y en 2016, el importe de 3.026 euros, correspondía a la paga extraordinaria que no se abonó en 2012 a un trabajador.

(12) Información sobre empleados

El número de empleados al final de los ejercicios 2017 y 2016 incluidos los Administradores, desglosado por sexos y categorías es como sigue:

	2017		2016	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Administradores	2	1	2	1
	2	1	2	1

(13) Información relativa al Consejo de Administración y Alta Dirección

Los Administradores de la Sociedad no han recibido importe alguno en concepto de sueldos, dietas y remuneraciones durante los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2017 y 2016 ni mantienen saldos deudores o acreedores a dichas fechas.

En los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad no ha tenido personal de alta dirección.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 421 euros, cada año.

(14) Honorarios de Auditoría

La empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad, y aquellas otras personas y entidades vinculadas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 19/1988, de 12 de julio, de Auditoría de Cuentas, han facturado durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, honorarios por servicios profesionales de auditoría por importe de 1.468 euros. En el ejercicio 2016, el importe fue de 1.300 euros.

Los importes indicados en el párrafo anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante cada ejercicio, con independencia del momento de su facturación.

(15) Operaciones con Partes Vinculadas

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2017 y 2016, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Partes vinculadas	Naturaleza de la vinculación
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.U.	Sociedad dominante directa
Gobierno de Navarra	Otras entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Sociedad dominante directa	Otras entidades vinculadas	Total
Ejercicio 2017			
Deudas a largo plazo (Nota 8 b)	-	(558.896)	(558.896)
Ejercicio 2016			
Deudas a largo plazo (Nota 8 b)	-	(558.896)	(558.896)
Deudas con empresas del grupo c/p (Nota 8 b)	(34)	-	(34)

Durante el ejercicio 2017, no se han producido transacciones con entidades vinculadas. Por su parte, el detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas en 2016 es el siguiente:

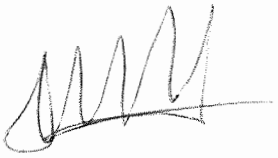
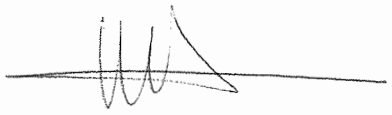
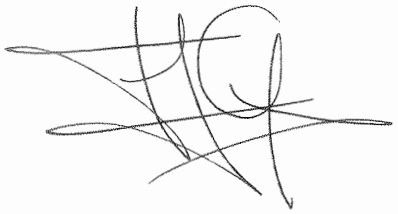
(Euros)	Sociedad dominante directa	Total
Ejercicio 2016		
Servicios exteriores	(34)	(34)

(16) Acontecimientos posteriores al cierre

Tal y como se menciona en la Nota 2.e), en el Consejo de Administración de formulación de Cuentas del ejercicio 2017, se decide liquidar la sociedad, definitivamente en el 2018 y traspasar todos los activos y pasivos al Accionista Único.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

En cumplimiento del artículo 253 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, estampan su firma en este folio los Sres. Administradores por su conformidad con las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio económico de 2017, formuladas por el Consejo de Administración en sesión de fecha 26 de marzo de 2018, que se adjuntan en 21 hojas de impresos oficiales y papel común y que han sido rubricadas por el Secretario de dicho órgano social.

NOMBRE	FIRMA
D. Jose Mª Ayerdi Fernández Barrena	
Dña. Idoia Madariaga López	
Dña. Mª de Lladó López Mina	
D. Francisco Javier García Noain (Secretario No Consejero)