

# **Inversiones Inmobiliarias Teguisse Resort, S.L.**

Informe de Auditoría y Cuentas Anuales  
al 31 de diciembre de 2022  
e Informe de gestión



## Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los socios de Inversiones Inmobiliarias Teguisse Resort, S.L.:

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inversiones Inmobiliarias Teguisse Resort, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio 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* 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.

### 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 del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., C/ Mayor de Triana, 89 35002 Las Palmas de Gran Canaria, España  
Tel.: +34 928 391 003/ +34 902 021 111, Fax: +34 928 386 010, [www.pwc.es](http://www.pwc.es)

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª  
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

**Aspectos más relevantes de la auditoría**

**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

**Reconocimiento del importe neto de la cifra de negocios**

Tal y como se indica en la nota 1 de la memoria adjunta, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad se corresponde con la explotación de un complejo hotelero propiedad de la misma.

Según se indica en la nota 3.11, los ingresos se registran cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes, por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de la actividad ordinaria de la Sociedad.

Nos centramos en el área de reconocimiento del importe neto de la cifra de negocios debido a la relevancia que ésta tiene en las cuentas anuales de la Sociedad.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron una actualización del entendimiento de la naturaleza del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad y su entorno de control interno.

Hemos evaluado la adecuada aplicación de la política de reconocimiento del importe neto de la cifra de negocios, así como el diseño e implementación de la misma y hemos comprobado a través de una muestra de transacciones, el registro de los ingresos asociados a dichas transacciones del ejercicio.

Nuestro trabajo también ha incluido la búsqueda y análisis de asientos vinculados al proceso de ingresos que se han considerado inusuales, sobre los cuales hemos analizado la documentación soporte de los mismos, con el objetivo de comprobar su razonabilidad.

El resultado de nuestros procedimientos es consistente con el registro contable aplicado por la Sociedad y la información incluida en las cuentas anuales relativas a esta área.

**Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, 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 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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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, 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 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, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales 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 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Pilar Valerio Díaz (16364)

25 de abril de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 12/23/00304

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

# **INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.**

Cuentas Anuales  
e Informe de Gestión al 31 de diciembre de 2022

**INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.**

**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022 (Expresado en Euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>18.239.406</b>	<b>19.395.025</b>
Inmovilizado intangible		16.994	22.239
Inmovilizado material	5	18.203.770	19.344.823
Activos por impuesto diferido	14	18.642	27.963
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>11.019.434</b>	<b>6.826.298</b>
Existencias	8	85.075	83.917
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.037.336	1.385.423
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6, 7	1.036.012	1.008.511
Deudores varios	6, 7	1.324	929
Activos por impuesto corriente	15	-	375.983
Periodificaciones a corto plazo		57.149	49.349
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		9.839.874	5.307.611
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>29.258.840</b>	<b>26.221.325</b>



**INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.**

**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022 (Expresado en Euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2022	2021
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>22.655.103</b>	<b>20.028.950</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>22.655.103</b>	<b>20.028.950</b>
Capital	9	7.898.240	7.898.240
Prima de emisión	9	3.834	3.834
Reservas	10	12.126.876	11.330.731
Resultados negativos de ejercicios anteriores	10	-	(1.065.117)
Resultado del ejercicio	11	2.626.153	1.861.262
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.238.898</b>	<b>4.319.818</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>		<b>92.986</b>	<b>92.986</b>
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	13	92.986	92.986
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>6, 12</b>	<b>3.145.912</b>	<b>4.226.832</b>
Deudas con entidades de crédito		3.143.736	4.224.656
Otros pasivos financieros		2.176	2.176
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.364.839</b>	<b>1.872.558</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>6, 12</b>	<b>1.346.274</b>	<b>527.882</b>
Deudas con entidades de crédito		1.113.352	287.470
Otros pasivos financieros		232.922	240.412
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>6, 12</b>	<b>2.018.565</b>	<b>1.344.676</b>
Proveedores		479.070	360.947
Acreedores varios		358.463	434.240
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		278.615	235.620
Pasivo por impuesto corriente	15	307.176	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	408.327	186.685
Anticipos de clientes		186.914	127.184
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>29.258.840</b>	<b>26.221.325</b>



**INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022  
(Expresada en Euros)**

	Nota	2022	2021
<b><u>OPERACIONES CONTINUADAS</u></b>			
Importe neto de la cifra de negocios	16	13.135.190	4.419.430
Ventas		13.135.190	4.419.430
Aprovisionamientos	16	(2.445.526)	(793.801)
Consumo de mercaderías		(2.445.526)	(793.801)
Otros ingresos de explotación		5.866	3.070.723
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		5.866	3.070.723
Gastos de personal	16	(4.201.740)	(2.277.524)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.207.410)	(1.502.410)
Cargas sociales		(994.330)	(775.114)
Otros gastos de explotación	16	(2.141.411)	(1.315.300)
Servicios exteriores		(1.962.254)	(1.154.197)
Tributos		(179.157)	(172.942)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	-	11.839
Amortización del inmovilizado	5	(1.368.798)	(1.097.443)
Excesos de provisiones		-	187.802
Otros resultados		40.259	70.078
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>3.023.840</b>	<b>2.263.965</b>
Ingresos financieros		2.001	748
Gastos financieros		(73.825)	(17.224)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(71.824)</b>	<b>(16.476)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.952.016</b>	<b>2.247.489</b>
Impuestos sobre beneficios	17	(325.863)	(386.227)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>2.626.153</b>	<b>1.861.262</b>

**INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en Euros)**

	Nota	2022	2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	11	<u>2.626.153</u>	<u>1.861.262</u>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		<u>-</u>	<u>-</u>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<u><b>2.626.153</b></u>	<u><b>1.861.262</b></u>

**INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en Euros)**

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO, FINAL EJERCICIO 2020</b>	7.898.240	3.834	11.330.731		(1.065.117)	18.167.687
Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2020	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores del ejercicio 2020	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO INICIO EJERCICIO 2021</b>	7.898.240	3.834	11.330.731	-	(1.065.117)	18.167.687
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.861.262	1.861.262
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	(1.065.117)	1.065.117	-
<b>SALDO, FINAL EJERCICIO 2021</b>	7.898.240	3.834	11.330.731	(1.065.117)	1.861.262	20.028.950
Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2021	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores del ejercicio 2021	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO INICIO EJERCICIO 2022</b>	7.898.240	3.834	11.330.731	(1.065.117)	1.861.262	20.028.950
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.626.153	2.626.153
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	796.145	1.065.117	(1.861.262)	-
<b>SALDO, FINAL EJERCICIO 2022</b>	7.898.240	3.834	12.126.876	-	2.626.153	22.655.103

**INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en Euros)**

	Euros	
	2022	2021
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>2.952.016</b>	<b>2.247.489</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		
- Amortización del inmovilizado	1.368.798	1.097.443
- Correcciones valorativos por deterioro	-	(11.839)
- Variación de provisiones	-	(13.860)
- Ingresos financieros	(2.001)	(748)
- Gastos financieros	73.825	17.224
	<b>1.440.622</b>	<b>1.088.220</b>
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		
- Existencias	(1.158)	(46.259)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	240.010	(903.644)
- Otros activos corrientes	(7.800)	(17.456)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	370.163	728.104
- Otros activos y pasivos no corrientes	-	26.214
	<b>601.215</b>	<b>(213.041)</b>
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		
- Pagos de intereses	(73.825)	(5.098)
- Cobros de intereses	2.001	748
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	108.077	(125.322)
	<b>36.253</b>	<b>(129.672)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>5.030.106</b>	<b>2.992.997</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>		
- Inmovilizado intangible	(3.050)	-
- Inmovilizado material	(219.450)	(22.898)
	<b>(222.500)</b>	<b>(5.773.898)</b>
<b>Cobro por desinversiones:</b>		
- Otros activos financieros	-	69.791
	<b>-</b>	<b>69.791</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(222.500)</b>	<b>(5.727.005)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		
<b>Emisión:</b>		
Devolución y amortización de otras deudas	(275.344)	4.500.000
	<b>(275.344)</b>	<b>4.500.000</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de las actividades de financiación</b>	<b>(275.344)</b>	<b>4.500.000</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>4.532.263</b>	<b>1.765.992</b>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	5.307.611	3.541.619
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	<b>9.839.874</b>	<b>5.307.611</b>

## **INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)**

#### **1. Información general**

Inversiones Inmobiliarias Teguisse Resort, S.L. (en adelante, "la Sociedad"), fue constituida el 13 de noviembre de 2002, con la denominación de SUBANUIS, S.L., con un capital inicial de 3.010 euros.

Con fecha 11 de julio de 2003 se elevó a público el incremento de capital social con prima de asunción, la cual fue totalmente desembolsada por parte del que fuera en esa fecha socio único, Caixa Holding, S.A., Sociedad Unipersonal, mediante aportación dineraria y no dineraria. La aportación no dineraria consistió en un inmueble destinado al hotel de cuatro estrellas, y ocho viviendas, todas ellas en el término municipal de Teguisse (Lanzarote).

Asimismo, en esa misma fecha la Junta de Socios de la Sociedad celebrada con carácter extraordinario y universal, acordó derogar íntegramente los Estatutos Sociales vigentes hasta esa fecha, y refundirlos en un nuevo texto, modificando el objeto social, que quedó fijado en la promoción, adquisición, construcción y explotación de cualquier negocio relacionado con la actividad hotelera.

El 11 de julio de 2003, la Sociedad Metrópolis Inmobiliarias y Restauraciones, S.L, adquiere el 40% de las participaciones a Caixa Holding, S.A.

El 23 de octubre de 2003, la Junta de Socios, celebrada con carácter extraordinaria y universal, acordó el cambio de denominación social de SUBANUIS, S.L. a Inversiones Inmobiliarias Teguisse Resort, S.L.

Desde el 1 de abril de 2011, la actividad de la Sociedad ha consistido en la explotación de un complejo hotelero situado en el término municipal de Teguisse (Lanzarote).

La Sociedad está integrada en el Grupo CaixaBank cuya sociedad dominante es CaixaBank, S.A., con domicilio social en calle Pintor Sorolla, 2-4 46002, Valencia, siendo esta sociedad la que formula Cuentas Anuales Consolidadas en las que se integra la Sociedad. Las Cuentas Anuales Consolidadas de CaixaBank S.A. y sociedades que componen el Grupo CaixaBank, correspondientes al ejercicio 2022 fueron formuladas por los Administradores de CaixaBank, S.A. en su Consejo de Administración celebrado el 16 de febrero de 2023.

Durante el ejercicio 2022 y 2021, la actividad de la Sociedad ha consistido, básicamente, en la explotación del complejo hotelero de 4 estrellas de su propiedad, Hotel Grand Teguisse Playa.

## **INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)**

#### **2. Bases de presentación**

##### a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Las citadas cuentas anuales se presentan en euros, siendo esta la moneda funcional de la Sociedad.

##### b) Aspectos críticos de valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. En todo caso los cambios se ajustan de forma prospectiva. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

##### Vidas útiles

La depreciación se calcula con base en el método lineal, según la vida útil estimada de cada clase de activo. La Sociedad evalúa periódicamente las vidas útiles asignadas a los activos fijos.

##### c) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

# INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

### 3. Criterios contables

#### 3.1 Inmovilizado intangible

##### a) Aplicaciones Informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas a tres años.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

Los elementos del inmovilizado intangible se amortizan como sigue:

	<u>Coficiente (%)</u>
Aplicaciones informáticas	33

#### 3.2 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	<u>Coficiente (%)</u>
Construcciones	3 – 6
Instalaciones técnicas	10
Maquinaria	12
Utillaje	13 – 25
Otras Instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipo para proceso de información	25
Otro inmovilizado material	10



## INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias, indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

#### 3.4 Activos financieros

##### Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

## INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

#### Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considerará que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

#### Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

#### Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

## INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

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

#### 3.5 Existencias

Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El coste se determina por el coste medio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes estimados necesarios para llevarla a cambio.

#### 3.6 Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones sociales.

#### 3.7 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa

#### Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, 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.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen 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.

## **INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)**

#### Valoración posterior

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

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

#### 3.8 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

#### 3.9 Prestaciones a los empleados

##### Antigüedad y Promoción económica

El convenio colectivo de las empresas del sector de hostelería de la provincia de Las Palmas establece un "Premio de vinculación", consistente en el pago de un número variable de mensualidades a aquellos empleados que cesen en la empresa por diferentes causas, y a la fecha de firma del convenio, 24 de octubre de 2012, tuviesen una antigüedad igual o superior a 16 años.

## INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

Para los establecimientos comprendidos en las clasificaciones Primera, Segunda y Tercera del Anexo I del citado convenio, entre los que se encuentran los hoteles de cuatro estrellas, la finalización del cómputo de antigüedad, a la que se refiere el párrafo anterior, se establecerá en el término de un año, contado a partir del mismo día de la firma del nuevo Convenio Colectivo, esto es 24 de octubre de 2013.

El importe de los compromisos devengados por este concepto se determina en función de las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad mediante cálculos individuales, con objeto de constituir sistemáticamente durante la vida laboral de los empleados los fondos necesarios para atender los compromisos contraídos (Ver Nota 13).

#### 3.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. 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 como remotos.

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

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



## INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

#### 3.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

#### a. Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alojamiento y servicios relacionados bajo contratos a precio fijo y variable. Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en el ejercicio en que se prestan los mismos.

En el caso de los contratos a precio fijo correspondientes a la prestación de servicios de alojamiento, los ingresos se reconocen sobre la base del servicio real prestado hasta el final del ejercicio sobre el que se informa, como proporción del total de servicios que se prestarán dado que el cliente recibe y consume los beneficios simultáneamente.

Los ingresos derivados de contratos a precio fijo por prestación de servicios de alojamiento se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante el periodo de duración del contrato.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

## **INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)**

#### **3.12 Subvenciones recibidas**

Las subvenciones que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos hasta cumplir las condiciones para considerarse no reintegrables, mientras que las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención. Las subvenciones no reintegrables recibidas de los socios se registran directamente en fondos propios.

A estos efectos, una subvención se considera no reintegrable cuando existe un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, se han cumplido todas las condiciones establecidas para su concesión y no existen dudas razonables de que se cobrará.

Por su parte, las subvenciones no reintegrables relacionadas con gastos específicos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo ejercicio en que se devengan los correspondientes gastos y las concedidas para compensar déficit de explotación en el ejercicio en que se conceden, salvo cuando se destinan a compensar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputan en dichos ejercicios.

#### **3.13 Arrendamientos**

Cuando la Sociedad es el arrendador – Arrendamiento operativo

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

#### **3.14 Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

#### **3.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.



## **INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)**

#### **4. Gestión del riesgo financiero.**

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

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

No existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, no teniendo endeudamiento con entidades financieras.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

## INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

#### 5. Inmovilizado material

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Inmovilizado material en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalac. Técnicas y otro inmovil. Material	Inmovilizado en Curso	Total
<b>Saldo a 31-12-2020</b>	<b>8.958.074</b>	<b>4.297.610</b>	<b>1.409.392</b>	-	<b>14.665.076</b>
Coste	8.958.074	11.982.249	5.597.449	-	26.537.772
Amortización acumulada	-	(7.684.640)	(4.188.058)	-	(11.872.698)
<b>Saldo 01-01-2021</b>	<b>8.958.074</b>	<b>4.297.609</b>	<b>1.409.391</b>	-	<b>14.665.074</b>
Ampliaciones y mejoras	-	708.645	1.067.754	3.997.499	5.773.898
Trasposos	-	1.877.633	2.119.866	(3.997.499)	-
Dotación para amortización	-	(694.834)	(399.314)	-	(1.094.149)
<b>Saldo a 31-12-2021</b>	<b>8.958.074</b>	<b>6.189.052</b>	<b>4.197.697</b>	-	<b>19.344.823</b>
Coste	8.958.074	14.568.527	8.785.069	-	32.311.670
Amortización acumulada	-	(8.379.474)	(4.587.372)	-	(12.966.847)
<b>Saldo 01-01-2022</b>	<b>8.958.074</b>	<b>6.189.052</b>	<b>4.197.697</b>	-	<b>19.344.823</b>
Ampliaciones y mejoras	-	38.446	162.283	18.721	219.450
Dotación para amortización	-	(751.172)	(609.330)	-	(1.360.503)
<b>Saldo a 31-12-2022</b>	<b>8.958.074</b>	<b>5.476.314</b>	<b>3.750.650</b>	<b>18.721</b>	<b>18.203.759</b>
Coste	8.958.074	14.606.973	8.947.352	18.721	32.531.120
Amortización acumulada	-	(9.130.647)	(5.196.702)	-	(14.327.350)
<b>Valor contable</b>	<b>8.958.074</b>	<b>5.476.326</b>	<b>3.750.650</b>	<b>18.721</b>	<b>18.203.770</b>

En los ejercicios 2022 y 2021 las altas más significativas corresponden con las mejoras en las instalaciones del complejo hotelero.

#### a) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material individual.

## INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

#### b) Inmovilizado material no afecto a la explotación

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existe inmovilizado material no afecto a la explotación.

#### c) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2022 existen elementos del inmovilizado material, todavía en uso, y totalmente amortizados por un coste de 3.052.461 euros (2.898.997 euros en 2021) que se corresponden con el siguiente detalle:

	<u>2022</u>	<u>Euros</u> <u>2021</u>
Instalaciones	223.975	223.975
Maquinaria	1.465.229	1.450.091
Mobiliario	1.096.614	1.077.909
Utillaje	117.905	64.794
Equipo de proceso de información	59.556	52.593
Otro inmovilizado material	89.181	29.635
	<u>3.052.460</u>	<u>2.898.997</u>

#### d) Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad cede en alquiler tiendas y salones bajo contratos de arrendamiento operativo.

El arrendamiento de estos bienes del inmovilizado material supone unos ingresos anuales en concepto de alquileres por importe de 28.736 euros (11.191 euros en 2021).

#### e) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

# INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

### 6. Instrumentos financieros

#### a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de Instrumentos financieros es el siguiente:

		Euros			
		Activos financieros a corto plazo			
		Créditos, derivados, otros		Total	
		2022	2021	2022	2021
Activo financiero a coste amortizado (Nota 7)		1.037.336	1.009.440	1.037.3336	1.009.440
		<b>1.037.336</b>	<b>1.009.440</b>	<b>1.037.3336</b>	<b>1.009.440</b>

		Euros					
		Pasivos financieros a largo plazo					
		Deudas con entidades de crédito		Derivados, otros		Total	
		2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivo financiero a coste amortizado o coste (Nota 12)		3.143.736	4.224.656	2.176	2.176	3.145.912	4.226.832
		<b>3.143.736</b>	<b>4.224.656</b>	<b>2.176</b>	<b>2.176</b>	<b>3.145.912</b>	<b>4.226.832</b>

		Euros					
		Pasivos financieros a corto plazo					
		Deudas con entidades de crédito		Derivados, otros		Total	
		2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivo financiero a coste amortizado o coste (Nota 12)		1.113.352	287.470	1.535.984	1.398.403	2.649.336	1.685.873
		<b>1.113.352</b>	<b>287.470</b>	<b>1.535.984</b>	<b>1.398.403</b>	<b>2.649.336</b>	<b>1.685.873</b>

# INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

### b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2022, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Euros						
	Activos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	1.036.012	-	-	-	-	-	1.036.012
- Deudores varios	1.324	-	-	-	-	-	1.324
	<b>1.037.336</b>	-	-	-	-	-	<b>1.037.336</b>
	Euros						
	Pasivos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
- Deudas con entidades de crédito	1.113.352	1.114.557	1.146.815	882.364	-	-	4.257.088
- Proveedores de Inmovilizado	232.922	-	-	-	-	-	232.922
	<b>1.346.274</b>	<b>1.114.557</b>	<b>1.146.815</b>	<b>882.364</b>	-	-	<b>4.490.010</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>							
- Proveedores	479.070	-	-	-	-	-	479.070
- Acreeedores varios	358.463	-	-	-	-	-	358.463
- Personal	278.615	-	-	-	-	-	278.615
- Anticipos de clientes	186.914	-	-	-	-	-	186.914
	<b>1.303.062</b>	-	-	-	-	-	<b>1.303.062</b>

## 7. Activos financieros a coste amortizado

El detalle de préstamos y partidas a cobrar es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
<b>Corriente:</b>		
Clientes	1.036.012	1.008.511
Deudores varios	1.324	929
Clientes de dudoso cobro	257.728	257.728
Provisión por deterioro de deudas comerciales	(257.728)	(257.728)
	<b>1.037.336</b>	<b>1.009.440</b>

## INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

Los valores razonables de los activos financieros a coste amortizado se aproximan a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar a clientes es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>Euros</u> <u>2021</u>
<b>Saldo inicial</b>	(257.728)	(314.402)
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	-	(3.606)
Cuentas a cobrar dadas de baja por incobrables	-	44.835
Reversión de importes cobrados	-	15.445
<b>Saldo final</b>	<u>(257.728)</u>	<u>(257.728)</u>

El reconocimiento y la reversión de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar se han incluido dentro de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" en la cuenta de Pérdidas y Ganancias. Normalmente se dan de baja los importes cargados a la cuenta de deterioro de valor cuando no existen expectativas de recuperar más efectivo. Durante el año 2022 no se han considerado provisiones como definitivamente incobrables (44.835 euros en 2021).

El resto de las cuentas incluidas en "Activos financieros a coste amortizado" no han sufrido deterioro del valor.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. La Sociedad no mantiene ninguna garantía como seguro.

### 8. Existencias

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>Euros</u> <u>2021</u>
Comerciales	85.075	80.944
Anticipos de proveedores	-	2.973
	<u>85.075</u>	<u>83.917</u>

Las existencias de la Sociedad se corresponden con alimentos, bebidas y otros materiales de consumo al cierre del ejercicio en los establecimientos de venta de la explotación hotelera de la Sociedad.

# INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

### 9. Capital y prima de asunción

#### a) Capital

El capital social se compone de 3.010 participaciones sociales, de 2.624 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

La composición de los partícipes a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

<u>Socio</u>	<u>% Participación</u>
CaixaBank, S.A.	60,00
Metrópolis Inmobiliarias y Restauraciones, S.L.	40,00

#### b) Prima de asunción

Esta reserva es de libre disposición. La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de asunción de las participaciones sociales para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

### 10. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

#### a) Reservas

	<u>2022</u>	<u>Euros</u> <u>2021</u>
<b>Legal y estatutarias:</b>		
Reserva legal	1.579.648	1.579.648
	<b>1.579.648</b>	<b>1.579.648</b>
<b>Otras reservas:</b>		
Reservas voluntarias	8.895.011	8.098.866
Reservas para inversiones en Canarias (RIC)	1.652.217	1.652.217
	<b>10.547.228</b>	<b>9.751.083</b>
	<b>12.126.876</b>	<b>11.330.731</b>

#### Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 24 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

#### Reservas especiales

La Sociedad está afectada por la reserva para inversiones en Canarias (R.I.C.), regulada en la ley 19/1994.



## INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

De acuerdo con dicha Ley, la reserva dotada se materializará en un plazo de tres años contados a partir del devengo del impuesto correspondiente al ejercicio en que se ha dotado. Una vez materializada la reserva en las condiciones estipuladas por la ley, los elementos deben cumplir un plazo de mantenimiento de 5 años en la Sociedad.

El total de las reservas afectas a la R.I.C. son las siguientes:

Euros			
Año	Reserva para Inversiones en Canarias	Importe materializado	Pendiente de materialización
2013	656.766	656.766	-
2014	995.451	995.451	-
<b>Total</b>	<b>1.652.217</b>	<b>1.652.217</b>	<b>-</b>

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no mantiene RIC pendiente de materializar.

#### b) Resultados de ejercicios anteriores

	Euros	
	2022	2021
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(1.065.118)
	-	<b>(1.065.118)</b>

## 11. Resultado del ejercicio

#### a) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022 a presentar a la Junta General de Socios es la siguiente. Se incluye a efectos comparativos la propuesta aprobada por la Junta General de Socios correspondiente al ejercicio 2021.

	Euros	
	2022	2021
<b>Base de aplicación</b>		
Beneficio del ejercicio	<b>2.626.153</b>	<b>1.861.262</b>
<b>Aplicación</b>		
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	-	1.065.117
Reservas voluntarias	2.626.153	796.145
	<b>2.626.153</b>	<b>1.861.262</b>

## INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

#### 12. Pasivos financieros

##### Pasivos financieros a coste amortizado

Los pasivos a coste amortizado incluyen:

	<u>2022</u>	<u>Euros</u> <u>2021</u>
<b>No corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito	3.143.736	4.224.656
Fianzas y depósitos recibidos	2.176	2.176
	<u>3.145.912</u>	<u>4.226.832</u>
<b>Corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito	1.113.352	287.470
Proveedores de inmovilizado	232.922	240.412
Proveedores	479.070	360.947
Acreedores varios	358.463	434.240
Personal	278.615	235.620
Anticipos de clientes	186.914	127.184
	<u>2.649.336</u>	<u>1.685.873</u>
	<u>5.795.248</u>	<u>5.912.705</u>

Los valores contables y los valores razonables de los pasivos financieros a coste amortizado no corrientes se aproximan.

##### a) Deudas con entidades de crédito

Las deudas con entidades de crédito vencen hasta 2026, y tienen un tipo de interés variable referenciado al euribor.

El 19 de enero de 2023 la Sociedad procedió a cancelar anticipadamente el préstamo que mantenía con CaixaBank, S.A.

##### b) Periodo medio de pago a proveedores

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Período medio de pago a proveedores	31	28
Ratio de operaciones pagadas	34	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	16	14
Total pagos realizados	4.431.493	7.964.147
Total pagos pendientes	619.035	510.283

## INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

	<b>Total</b>
Nº facturas pagadas en un periodo inferior 60 días	1.774
Importe monetario de las facturas pagadas a menos de 60 días	3.983.189
Porcentaje sobre el Nº total de facturas	76%
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	90%

### 13. Obligaciones por prestaciones a largo y corto plazo al personal

El detalle de los importes reconocidos en el balance por obligaciones por prestaciones al personal a largo plazo para los diferentes tipos de compromisos de prestación definida que la Sociedad ha contraído con sus empleados es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>Euros 2021</u>
<b>Provisiones a Largo Plazo</b>		
Premio Promoción Económica Vinculación	92.986	92.986
	<u>92.986</u>	<u>92.986</u>

En el epígrafe de provisiones a largo plazo se recoge una provisión en concepto de "Promoción económica" calculada en base al Artículo 48 del Convenio Colectivo del sector de hostelería de la provincia de Las Palmas y vinculada al personal de la Sociedad que a fecha 24 de octubre de 2013 tuvieran una antigüedad igual o superior a 16 años.

En base a las estimaciones de los Administradores, esta provisión se mantiene a largo plazo al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, al considerar que su aplicación será efectiva en un periodo superior a un año.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han reconocido gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias por actualización de la provisión por Premios de Promoción Económica por Vinculación.

Asimismo, durante el ejercicio 2022 no han existido ninguna baja de trabajador que produjera el desembolso de parte de esta provisión (13.860 euros en 2021), no existiendo reversiones por excesos de provisión en 2022 ni en 2021.

## INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

El movimiento de la provisión durante los ejercicios 2022 y 2021 han sido el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
<b>Largo Plazo</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>92.986</b>	<b>106.846</b>
Dotaciones	-	-
Aplicaciones	-	(13.860)
Excesos	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>92.986</b>	<b>92.986</b>

#### 14. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	2022	2021
<b>Activos por impuestos diferidos:</b>		
- Diferencias temporarias (limitación a la amortización)	15.534	23.302
- Deducción por reversión de medidas temporales	3.108	4.661
<b>Impuestos diferidos</b>	<b>18.642</b>	<b>27.963</b>

Los activos por impuestos diferidos se corresponden con impuestos diferidos activados en base a la limitación de deducibilidad del gasto de amortización y deducción por reversión de medidas temporales. No existen ni activos ni pasivos por impuestos diferidos compensados.

El movimiento bruto en los impuestos diferidos ha sido el siguiente:

	Euros		
	Variación del impuesto diferido de activo		
	Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Total
<b>Ejercicio 2022</b>			
<b>Imputación a pérdidas y ganancias:</b>			
- A operaciones continuadas	(9.321)	-	(9321)
<b>Ejercicio 2021</b>			
<b>Imputación a pérdidas y ganancias:</b>			
- A operaciones continuadas	(9.321)	(363.663)	(372.984)
	(9.321)	(363.663)	(372.984)

## INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida en que es probable que la Sociedad obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

La Sociedad no dispone de bases imponibles negativas ni sus activos por impuestos diferidos correspondientes a 31 de diciembre de 2021 y 2022, dado que fueron totalmente compensados en 2021.

#### 15. Administraciones Públicas

El detalle de Otros créditos y débitos con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Hacienda Pública, Deudora por IGIC	-	169.725
Hacienda Pública, Deudora por IS	-	206.258
	-	<b>375.983</b>

El detalle de Otras deudas con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Hacienda Pública, Acreedora por IRPF	(121.563)	(96.700)
Hacienda Pública, Acreedora por IGIC	(185.604)	-
Hacienda Pública Acreedora por IS	(307.176)	
Organismos Seguridad Social acreedores	(101.160)	(89.985)
	<b>(715.503)</b>	<b>(186.685)</b>

#### 16. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad obtiene ingresos de la prestación servicios en un momento determinado en las siguientes líneas de producto y áreas geográficas principales:

	Euros	
	2022	2021
Servicios:	Nacional	Nacional
Habitaciones y pensiones	12.772.420	4.259.434
Venta de comida y bebidas	290.402	144.154
Otros ingresos accesorios	176.066	51.449
Rappels sobre ventas	(103.698)	(35.607)
	<b>13.135.190</b>	<b>4.419.430</b>

## INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

b) Consumo de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles. El detalle del consumo es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
<b>Consumo de mercaderías:</b>		
Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento:		
- Compras nacionales	2.415.556	837.088
Variación de existencias	29.970	(43.287)
	<b>2.445.526</b>	<b>793.801</b>

Los principales consumos de la Sociedad se corresponden alimentos y bebidas.

c) Gastos de personal.

El desglose de gastos de personal es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	3.207.410	1.502.410
Cargas sociales:		
- Seguridad Social	910.478	727.155
- Otras cargas sociales	83.852	47.959
	<b>4.201.740</b>	<b>2.277.524</b>

La línea de "Sueldos, salarios y asimilados" incluye indemnizaciones por despido por 21.165 euros (37.003 euros en 2021).

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2022	2021
Dirección Hotelera	2	2
Jefes de departamento	10	5
Administración	3	2
Recepcionistas y botones	7	3
Cocineros y fregadores	35	11
Camareras de piso	36	14
Camareros	29	12
Otros	11	10
	<b>133</b>	<b>57</b>

## INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

El número medio, distribuido por categorías, de personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Camareros	0,5	0,5
Cocineros y fregadores	0,5	0,5
	<u>1</u>	<u>1</u>

Asimismo, la distribución por categoría y sexos al cierre del ejercicio desglosado en categorías y niveles, entre los que figuran altos directivos y consejeros del personal de la Sociedad es la siguiente:

	<u>2022</u>			<u>2021</u>		
	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Consejeros	1	2	3	1	2	3
Dirección Hotelera	1	1	2	1	1	2
Jefes de departamento	7	3	10	6	3	9
Administración	1	2	3	1	2	3
Recepcionistas y botones	2	5	7	3	5	8
Cocineros y fregadores	24	6	30	22	5	27
Camareros	17	16	33	17	12	29
Camareras de piso	4	33	37	4	29	33
Otros	8	5	13	9	3	12
	<u>65</u>	<u>73</u>	<u>138</u>	<u>64</u>	<u>62</u>	<u>126</u>

d) Otros gastos de explotación.

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

	<u>Euros</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Arrendamientos y cánones	4.483	3.487
Reparaciones y conservación	210.470	151.737
Servicios de profesionales independientes	150.415	125.119
Transportes	4.711	1.240
Primas de seguros	28.138	28.149
Servicios bancarios y similares	74.903	50.130
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	68.923	18.140
Suministros	582.536	337.776
Otros servicios	837.675	438.419
Otros tributos	179.157	172.942
Perdidas, deterioros provisiones operaciones comerciales	-	(11.839)
	<u>2.141.411</u>	<u>1.315.300</u>



## INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

#### 17. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

	Euros		
	<u>Cuenta de pérdidas y ganancias</u>		
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			<b>2.626.153</b>
	Aumentos	Disminuciones	Total
Impuesto sobre sociedades	325.863	-	<b>325.863</b>
Diferencias temporales			
- con origen en ejercicios anteriores	-	(31.070)	<b>(31.070)</b>
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>2.920.946</b>

Las diferencias temporarias se corresponden principalmente a la recuperación de la limitación a la amortización fiscalmente deducible de los ejercicios 2013 y 2014, de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 16/2012, por la cual a partir del ejercicio 2015 se puede recuperar dicha limitación. La recuperación consta de dos alternativas, que son durante 10 años linealmente o en función de la vida útil de los activos. La Sociedad ha optado por la recuperación de forma lineal en 10 años.

El gasto por el impuesto sobre sociedades se compone de lo siguiente:

	Euros	
Imputación a pérdidas y ganancias:	2022	2021
Impuesto corriente	316.542	13.243
Impuesto diferido	9.321	372.984
	<b>325.863</b>	<b>386.227</b>

El impuesto sobre sociedades corriente, resultado de aplicar el 25% sobre la base imponible. Las deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2022 y 2021 han sido las siguientes:

	Euros	
	2022	2021
Deducción por Inversión en Activos Fijos	412.141	187.076
	<b>412.141</b>	<b>187.076</b>

Las retenciones e ingresos a cuenta han ascendido a 5.365 euros y 4.002 euros, respectivamente (2.126 euros y 123.195 euros en 2021, respectivamente). El importe a pagar por la sociedad asciende a 307.176 euros (a devolver por la Administración 112.079 euros en 2021).

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad mantiene deducciones pendientes de aplicar por importe de 867.950 euros.

## **INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)**

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables (5 en relación al impuesto de Sociedades).

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

#### **18. Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección**

##### **a) Retribución a los miembros del órgano de administración**

Durante el ejercicio 2022 y 2021 los miembros del Consejo de Administración no han devengado ni recibido retribución en concepto de remuneración como consejeros ni como personal de Alta Dirección.

Durante el ejercicio 2022, al igual que en 2021, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año. Asimismo, durante el ejercicio 2022, al igual que en 2021, la prima pagada en concepto de seguro de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados por actos u omisiones ha sido satisfechas por los socios.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

## INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

#### b) Retribución y préstamos al personal de alta dirección

	Euros	
	2022	2021
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	91.381	91.567
Obligaciones contraídas en materia de pensiones, de las cuales:	-	-
- Obligaciones con miembros antiguos de la alta dirección	-	-
- Obligaciones con miembros actuales de la alta dirección	-	-
Primas de seguros de vida, de las cuales:	-	-
- Primas a miembros antiguos de la alta dirección	-	-
- Primas a miembros actuales de la alta dirección	-	-
Indemnizaciones por cese	-	-
Pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	-
Primas del seguro de responsabilidad civil	-	-
Anticipos y créditos concedidos	-	-
	<b>91.381</b>	<b>91.567</b>

La remuneración total devengada en el ejercicio 2022 por el personal de alta dirección, asciende a un importe íntegro de 91.381 euros (91.567 euros en 2021).

Durante los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no concedió préstamos al personal de alta dirección ni ha satisfecho remuneraciones en concepto de indemnizaciones por personal de alta dirección que ha cesado en su cargo u obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros.

#### c) Información sobre los Administradores. Situaciones de conflicto de interés de los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los Administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

### 19. Otras operaciones con partes vinculadas

La Sociedad pertenece al Grupo CaixaBank. La Sociedad está controlado por CaixaBank, S.A., que posee el 60,00% de las acciones de la Sociedad. El 40,00% restante de las acciones se encuentra en manos de Metrópolis Inmobiliarias y Restauraciones, S.L. (ver Nota 9a).

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad formalizó un contrato de préstamo con CaixaBank, S.A. por importe de 4.500.000 euros quedando pendiente a 31 de diciembre de 2022 4.226.520 euros. El cual ha devengado durante el ejercicio 2022 73.825 euros en concepto de intereses (17.224 euros en 2021).

## **INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)**

El importe de los saldos con empresas del grupo o vinculadas a 31 de diciembre de 2022 y 2021 se corresponde con el saldo de las cuentas bancarias, que son de libre disposición, que la Sociedad posee en la entidad financiera CaixaBank, S.A., y que ascienden a 9.835.430 euros (5.302.611 euros en 2021), así como un préstamo formalizado en el ejercicio 2021 con importe pendiente de 4.226.519 euros, de los cuales 3.143.735 euros corresponden con deudas a largo plazo y 1.082.784 euros con deudas a corto plazo. Por otro lado, en el epígrafe de deudas a corto plazo se incluyen 30.568 euros (12.126 euros en 2021) correspondientes a intereses devengados no vencidos derivados del préstamo mencionado.

#### **20. Información sobre medio ambiente**

La Sociedad no ha realizado inversiones en activos fijos por motivos medioambientales.

La Sociedad no ha realizado gastos ordinarios en el ejercicio como consecuencia de aspectos relacionados con el medio ambiente.

No existen al día de la fecha contingencias abiertas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, así como tampoco existen compromisos de inversiones futuras en materia medioambiental.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental ni ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medio ambiente.

#### **21. Hechos posteriores al cierre**

El 19 de enero de 2023 la Sociedad procedió a amortizar anticipadamente el préstamo que mantenía con CaixaBank, S.A.

En el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, no han ocurrido otros acontecimientos posteriores al cierre que pudieran tener un impacto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas.

#### **22. Honorarios de auditores de cuentas**

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 17.000 euros (15.000 euros en 2021) y 23.500 euros por otros servicios en 2022 (0 euros a 2021).

Asimismo, no existen honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades que utilizan la marca PwC como consecuencia de otros servicios prestados a la Sociedad.

# INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022 (Expresado en Euros)

La entidad Inversiones Inmobiliarias Teguisse Resort, S.L. tiene como actividad principal la gestión de la explotación de complejos turísticos.

### 1.- Evolución De Los Negocios.

Durante el ejercicio 2022 se ha alcanzado un volumen de negocio de 13.135.190 euros, lo que supone un aumento de 8.715.760 euros con respecto al año anterior.

Los resultados obtenidos se pueden resumir mediante las siguientes cifras:

Beneficios de la explotación : 3.023.840 euros  
Resultados de ejercicio : 2.626.153 euros

El número medio de empleados ha sufrido un incremento respecto al ejercicio anterior motivado por la adecuación de la estructura de la Sociedad a las necesidades del negocio en el ejercicio 2022.

Dada la situación del turismo en la isla de Lanzarote derivada del Covid-19, la Sociedad se muestra optimista con el devenir de la actividad y prevé seguir en esta tendencia alcista en sus ingresos.

### 2.- Periodo Medio De Pago A Proveedores.

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	31	28
Ratio de operaciones pagadas	34	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	16	14
Total pagos realizados	4.431.493	7.964.147
Total pagos pendientes	619.035	510.283

	<u>Total</u>
Nº facturas pagadas en un periodo inferior 60 días	1.774
Importe monetario de las facturas pagadas a menos de 60 días	3.983.189
Porcentaje sobre el Nº total de facturas	76%
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	90%

### 3.- Medio Ambiente

La Sociedad mantiene sus instalaciones en un estado que permite cumplir con todas las normas referentes al medio ambiente. Durante el ejercicio 2022 no ha sido necesario incurrir en gastos particulares y tampoco la necesidad de dotación de provisiones.

## **INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.**

### **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022 (Expresado en Euros)**

#### **4.- Investigación Y Desarrollo**

La Sociedad no ha realizado actividades relacionadas con la Investigación y Desarrollo (I + D) durante el ejercicio.

#### **5.- Acontecimientos Significativos Ocurridos Posteriores Al Cierre Del Ejercicio.**

El 19 de enero de 2023 la Sociedad procedió a amortizar anticipadamente el préstamo que mantenía con CaixaBank, S.A.

En el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, no han ocurrido otros acontecimientos posteriores al cierre que pudieran tener un impacto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas.

#### **6.- Adquisición De Participaciones Propias.**

No se han adquirido participaciones propias por la Sociedad.

#### **7.- Instrumentos Financieros**

La Sociedad no ha hecho uso de derivados financieros en el ejercicio. Adicionalmente no se considera que exista posible riesgo de cambio dado que prácticamente la totalidad de transacciones se hace en la zona euro.

#### **8.- Riesgos E Incertidumbres**

No se tiene constancia de riesgos o incertidumbres significativas que puedan afectar al negocio.

En Lanzarote, a 27 de marzo de 2023



**INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.L.**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN**

Diligencia que extienden los consejeros de Inversiones Inmobiliarias TeguiResort, S.L. (la "**Sociedad**"), para hacer constar que con fecha 27 de marzo de 2023 los Administradores han formulado las cuentas anuales e informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 (en adelante, las "**Cuentas**") y que el Secretario del Consejo ha procedido a firmar las Cuentas que constan en 36 hojas de papel común, más la presente hoja, en la que consta la firma de los Administradores a continuación de la presente diligencia.

FIRMANTES:

FIRMA



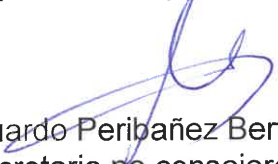
Inversiones Corporativas Digitales, S.L.U. (Presidente)  
(Representada por Dña. Marta Palacio Canal)



Metrópolis Inmobiliarias y Restauraciones, S.L.(Vocal)  
(Representada por D. Oscar Garriga Benaiges)



Web Gestión 7, S.A.U. (Vocal)  
(Representada por Dña. Estefanía Puig Roig)



Eduardo Peribañez Bertrán  
(Secretario no consejero)