

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

**RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2017**



## 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.

### Principio de Empresa en funcionamiento

Tal y como se indica en la Nota 1.2 de la Memora adjunta, la Sociedad pasó por una situación concursal desde el momento de su declaración voluntaria en el ejercicio 2012, que fue superada en 2013, fecha a partir de la cual se han comenzado a ejecutar los compromisos de pago acordados en el convenio de acreedores. En base a estas circunstancias, el principal riesgo que hemos determinado ha sido la consideración sobre la potencial existencia de una incertidumbre en relación con la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. Durante la realización de nuestro trabajo, hemos considerado los factores causantes y mitigantes de duda identificados por la Sociedad en la nota 2.3 de la Memoria adjunta, y todo ello teniendo en cuenta que la viabilidad de la Sociedad va ligada, fundamentalmente, a la contratación de nueva obra que garantice su carga de trabajo futura.

En esta área, nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros en:

- Revisión de los contratos de adjudicación de obra nueva.
- Revisión del plan de tesorería 2018 y análisis de la razonabilidad de las principales hipótesis empleadas en su elaboración, en relación con el cumplimiento de los pagos del convenio concursal, así como de los cobros previstos relativos a los contratos y acuerdos formalizados para las contrataciones de obra nueva.
- Revisión de la evolución, valoración y antigüedad de las cuentas a cobrar.
- Revisión de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad y los ratios de solvencia.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria adjunta de conformidad el marco normativo que resulta de aplicación.

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Único 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales**

El Administrador Único es responsable 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, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el Administrador Único es responsable 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 el Administrador Único tiene 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 el Administrador Único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Administrador Único, 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 el Administrador Único 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 al Administrador Único 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.



Building a better  
working world

5

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

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 50530)

---

José Luis Ruiz  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 5217)

28 de mayo de 2017

**RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017**

## ÍNDICE

- Cuentas Anuales
  - Balance al 31 de diciembre de 2017
  - Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017
  - Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017
  - Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017
  - Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017
- FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES
- Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017



**RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.**

**Balance al 31 de diciembre de 2017**

(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.200.923,04</b>	<b>3.359.118,13</b>
Inmovilizado intangible	5	-	1.102,44
Aplicaciones informáticas		-	1.102,44
Inmovilizado material	6	11.513,06	17.864,15
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		11.513,06	17.864,15
Inversiones empresas del grupo y asociadas a largo plazo		1.297.213,81	2.331.950,87
Instrumentos de patrimonio	7	11.000,00	11.000,00
Créditos a empresas	8	1.286.213,81	2.320.950,87
Inversiones financieras a largo plazo		1.892.196,17	-
Instrumentos de patrimonio	8	1.892.196,17	-
Deudores comerciales no corrientes	8	-	1.008.200,67
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>9.966.451,58</b>	<b>6.390.072,93</b>
Existencias		27.000,00	54.000,00
Comerciales	9	27.000,00	54.000,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		7.517.762,75	3.406.909,15
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	5.360.507,92	2.343.866,73
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8	1.921.965,52	966.457,04
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	235.289,31	96.585,38
Inversiones empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8	795.253,85	1.147.058,33
Otros activos financieros		795.253,85	1.147.058,33
Inversiones financieras a corto plazo	8	709.015,84	586.276,99
Instrumentos de patrimonio		135.310,58	135.310,58
Créditos a empresas		419.410,15	-
Valores representativos de deuda		60.087,77	356.070,32
Otros activos financieros		94.207,34	94.896,09
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	917.419,14	1.195.828,46
Tesorería		917.419,14	1.195.828,46
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>13.167.374,62</b>	<b>9.749.191,06</b>

## RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.

### Balance al 31 de diciembre de 2017 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31-12-2017	31-12-2016
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.834.528,46</b>	<b>1.524.243,24</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>1.834.528,46</b>	<b>1.524.243,24</b>
Capital	11.1	1.497.329,02	1.497.329,02
Capital escriturado		1.497.329,02	1.497.329,02
Reservas	11.2	299.465,80	299.465,80
Legal y estatutarias		299.465,80	299.465,80
Resultados negativos de ejercicios anteriores	11.2	(272.551,58)	(460.751,65)
Resultado del período	3	310.285,22	188.200,07
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.044.769,33</b>	<b>3.013.584,66</b>
Provisiones a largo plazo	12	996.062,60	498.340,61
Otras provisiones		996.062,60	498.340,61
Deudas a largo plazo		810.551,92	2.301.132,58
Deudas con entidades de crédito	13	80.028,65	669.250,91
Otros pasivos financieros	13	442.097,17	1.166.314,98
Otras deudas con Administraciones Públicas largo plazo	14	288.426,10	465.566,69
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13	238.154,81	214.111,47
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>9.288.076,83</b>	<b>5.211.363,16</b>
Provisiones a corto plazo	12	836.503,34	169.264,60
Deudas a corto plazo	13	1.960.388,11	1.095.120,22
Deudas con entidades de crédito		1.960.388,11	1.095.120,22
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.491.185,38	3.946.978,34
Proveedores	13.2	4.780.600,66	2.898.895,93
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	13.2	32.178,58	99.833,44
Acreedores varios	13.2	335.461,32	266.999,59
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13.2	58.289,83	20.938,70
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	1.267.142,06	660.310,68
Anticipos de clientes	13.2	17.512,93	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>13.167.374,62</b>	<b>9.749.191,06</b>

## RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.

### Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 (Expresada en euros)

	Notas	2017	2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>310.285,22</b>	<b>188.200,07</b>
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	13.738.003,32	5.529.416,01
Ventas		13.701.737,80	5.515.125,95
Prestaciones de servicios		36.265,52	14.290,06
<b>Aprovisionamientos</b>		<b>(9.307.253,35)</b>	<b>(3.522.777,01)</b>
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	16.2	(1.729.242,75)	(852.808,86)
Trabajos realizados por otras empresas	16.3	(7.551.010,60)	(2.669.968,15)
Deterioro de mercancías y materias primas	9	(27.000,00)	-
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>54.338,79</b>	<b>-</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		54.338,79	-
<b>Gastos de personal</b>		<b>(1.304.997,06)</b>	<b>(1.184.040,07)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(990.354,71)	(892.474,79)
Cargas sociales	16.4	(314.642,35)	(291.565,28)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(2.484.789,33)</b>	<b>(706.833,04)</b>
Servicios exteriores	16.5	(784.318,14)	(457.821,60)
Tributos	16.6	14.489,54	(88.207,70)
Pérdidas y variación de provisiones operaciones comerciales		(1.714.960,73)	(160.803,74)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5 y 6	<b>(16.574,08)</b>	<b>(20.640,22)</b>
<b>Otros resultados</b>	16.7	<b>772.479,10</b>	<b>606.650,18</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.451.207,39</b>	<b>701.775,85</b>
<b>Ingresos financieros</b>	16.8	<b>24.270,22</b>	<b>72.761,01</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		24.270,22	72.761,01
De empresas del grupo y asociadas		11.267,49	53.384,85
De terceros		13.002,73	19.376,16
<b>Gastos financieros</b>	16.9	<b>(482.956,46)</b>	<b>(688.763,34)</b>
Por deudas con terceros		(482.956,46)	(688.763,34)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	16.9	<b>(25.070,98)</b>	<b>-</b>
Deterioros de instrumentos financieros	16.9	(657.164,95)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.140.922,17)</b>	<b>(616.002,33)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>310.285,22</b>	<b>85.773,52</b>
Impuesto sobre beneficios	14	-	102.426,55
<b>RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>310.285,22</b>	<b>188.200,07</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	3	<b>310.285,22</b>	<b>188.200,07</b>

**RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.**

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017**  
(Expresado en euros)

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017**

	2017	2016
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>310.285,22</b>	<b>188.200,07</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO</b>	-	-
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>310.285,22</b>	<b>188.200,07</b>

**RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.**

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017**  
(Expresado en euros)

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Reservas (Nota 11.3)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO INICIO AÑO 2016</b>	<b>1.497.329,02</b>	<b>299.465,80</b>	<b>(723.735,80)</b>	<b>262.984,15</b>	<b>1.336.043,17</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	188.200,07	188.200,07
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	262.984,15	(262.984,15)	-
<b>SALDO FINAL AÑO 2016</b>	<b>1.497.329,02</b>	<b>299.465,80</b>	<b>(460.751,65)</b>	<b>188.200,07</b>	<b>1.524.243,24</b>
<b>SALDO INICIO AÑO 2017</b>	<b>1.497.329,02</b>	<b>299.465,80</b>	<b>(460.751,65)</b>	<b>188.200,07</b>	<b>1.524.243,24</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	310.285,22	310.285,22
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	188.200,07	(188.200,07)	-
<b>SALDO FINAL AÑO 2017</b>	<b>1.497.329,02</b>	<b>299.465,80</b>	<b>(272.551,58)</b>	<b>310.285,22</b>	<b>1.834.528,46</b>

**RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.**

**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017**  
(Expresado en euros)

	Notas	2017	2016
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		310.285,22	85.773,52
Ajustes del resultado		2.872.456,98	509.163,76
Amortización del inmovilizado	5 y 6	16.574,08	20.640,22
Correcciones valorativas por deterioro		550.000,00	-
Variación de provisiones		1.164.960,73	(229.905,34)
Ingresos financieros	16.8	(24.270,22)	(72.761,01)
Gastos financieros	16.9	1.165.192,39	688.763,34
Otros ingresos y gastos	16.7	-	102.426,55
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(1.782.804,29)</b>	<b>(1.364.413,73)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		(3.425.652,93)	1.295.718,96
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.642.848,64	(2.660.132,69)
<b>Otros flujos efectivo de actividades de explotación</b>		<b>(489.602,10)</b>	<b>(84.250,14)</b>
Pagos de intereses		(508.027,44)	(103.626,30)
Cobros por intereses		18.425,34	19.376,16
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>910.335,81</b>	<b>(853.726,59)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(2.530.876,21)</b>	<b>(5.916,66)</b>
Inmovilizado material		(9.120,55)	(893,78)
Otros activos financieros		(2.521.755,66)	(5.022,88)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>1.042.042,11</b>	<b>556.879,85</b>
Empresas del grupo y asociados		746.059,56	-
Otros activos financieros		295.982,55	556.879,85
<b>FLUJOS EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(1.488.834,10)</b>	<b>550.963,19</b>
<b>FLUJOS EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>300.088,97</b>	<b>(611.195,08)</b>
Emisión		1.425.150,38	-
Deudas con entidades de crédito		1.401.107,04	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		24.043,34	-
<b>Devolución y amortización de préstamos</b>		<b>(1.125.061,41)</b>	<b>(611.195,08)</b>
Deudas con entidades de crédito		(1.125.061,41)	(354.955,61)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(256.239,47)
<b>FLUJOS EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>300.088,97</b>	<b>(611.195,08)</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO</b>			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	1.195.828,46	2.109.786,94
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	917.419,14	1.195.828,46

## **RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.**

**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.**

### **1. INFORMACIÓN CORPORATIVA**

#### **1.1 Actividad de la empresa**

Rayet Construcción, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad anónima constituida el 29 de diciembre de 1988 por tiempo indefinido y que opera fundamentalmente en España.

Su objeto social se corresponde con las siguientes actividades: promoción, construcción, venta y explotación de edificaciones y realización de operaciones inmobiliarias. La actividad principal es la construcción de edificios y de obra civil.

La Junta General de Accionistas con fecha 2 de septiembre de 2002 acordó el cambio de denominación social por la de Rayet Construcción, S.A., habiéndose elevado a escritura pública dicho acuerdo el día 18 de octubre de 2002.

Por acuerdo adoptado en Junta General Universal de Accionistas el 3 de noviembre de 2010 y elevado a escritura pública ante el notario de Madrid, don José Ángel Martínez Sanchiz, la sociedad Rayet Construcción, S.A. trasladó el domicilio social de la compañía a Madrid, calle Capitán Haya nº 1, planta 16.

Sus principales instalaciones están ubicadas en Guadalajara, calle Francisco Aritio, número 76, 1ª planta, izquierda.

La Sociedad está integrada en el grupo de empresas que encabeza Restablo Inversiones, S.L.U. con domicilio social en la calle Capitán Haya número 1, planta 16 de Madrid, a través de su sociedad dominante directa, Grupo Rayet, S.A.U., domiciliada en la calle Capitán Haya número 1, planta 16 de Madrid. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 del Código de Comercio, la Sociedad está exenta de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, al cumplirse los requisitos previstos en el mencionado artículo.

El ejercicio económico coincide con el año natural.

#### **1.2 Situación concursal**

Ante la situación de grave crisis económica, Rayet Construcción, S.A. presentó el 30 de enero de 2012 la solicitud de concurso voluntario de acreedores ante el Juzgado de lo Mercantil número 4 de Madrid. El 12 de marzo de 2012 el citado Juzgado Mercantil número 4 de Madrid dictó Auto de Declaración de Concurso Voluntario de Acreedores.

El 27 de abril de 2012 la Sociedad presentó una propuesta anticipada de convenio, la cual fue admitida a trámite mediante Auto de fecha 5 de septiembre de 2012, con varias alternativas de pago a elegir por parte de los acreedores. El 8 de mayo de 2013 el Juzgado Mercantil número 4 de Madrid dictó decreto proclamando la existencia de mayoría suficiente de adhesiones para la aprobación judicial del convenio presentado por la Sociedad.

El 18 de junio de 2013 el Juzgado de lo Mercantil número 4 de Madrid dictó sentencia de aprobación del convenio y el 16 de julio de 2013 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el edicto comunicando dicha sentencia.

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad procedió al pago de la casi totalidad de los créditos privilegiados a los trabajadores reconocidos en el concurso de acreedores y consiguió aplazar la deuda privilegiada con la Agencia Tributaria y con la Tesorería de la Seguridad Social a cuatro y cinco años respectivamente con pagos trimestrales.

Durante los ejercicios 2014, 2015, 2016 y 2017 la Sociedad ha continuado pagando las cuotas aplazadas del crédito privilegiado de Seguridad Social y ha pagado todo el crédito privilegiado de la Agencia Tributaria. También ha atendido el pago de la mayoría de las cuotas correspondientes a los cuatro primeros años de pago de los créditos ordinarios en base a los acuerdos alcanzados con los distintos acreedores. El ejercicio 2018 es el último año de pago de los créditos ordinarios de la Sociedad, quedando únicamente pendiente el pago los créditos subordinados.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

Las Cuentas Anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2017 han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, estimándose que serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin ninguna modificación.

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

### **2.1. Imagen fiel**

Las Cuentas Anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la sociedad.

### **2.2. Comparación de la información y Aspectos Críticos de la valoración y estimación**

#### **2.2.1 Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establezca que no es necesario.



## 2.2.2 Aspectos críticos de la valoración y estimación

En la preparación de las Cuentas Anuales de la Sociedad, el Administrador Único ha realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua.

La valoración de los activos y pasivos se ha realizado teniendo en cuenta unas hipótesis que de variarse en el futuro provocarán la actualización de dichas valoraciones.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

### Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable el Administrador Único de la Sociedad estima los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utiliza una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

### Valoración producción - Cifra de Negocio

En el sector de la construcción donde opera la Sociedad hay que tener en cuenta que en ocasiones, los ingresos y costes de las obras pueden sufrir sensibles modificaciones durante el periodo de ejecución, que en ciertas ocasiones son de difícil anticipación y cuantificación objetiva, por lo que el presupuesto de ingresos y gastos utilizado al cierre del ejercicio corresponde a la mejor estimación realizada por la dirección de la Sociedad con los datos disponibles a esa fecha.

### Provisiones y contingencias

Las provisiones y contingencias se determinan según la mejor estimación respecto a la probabilidad de acaecimiento y valoración de los importes necesarios para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

## 2.3 Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 678.374,75 euros (1.178.709,77 euros al 31 de diciembre de 2016).

El patrimonio neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 es de 1.834.528,46 euros (1.524.243,24 euros al 31 de diciembre de 2016).

El beneficio de la Sociedad después de impuestos del ejercicio 2017 ha sido de 310.285,22 euros (188.200,07 euros en 2016).

La Sociedad cuenta en 2017 con préstamos participativos suscritos con distintos acreedores por a largo plazo los cuales tienen la consideración de patrimonio contable a efectos mercantiles.

Tal como se indica en la Nota 1, en 2013 la Sociedad superó el concurso voluntario de acreedores que se había iniciado en 2012. A partir de 2013 el Administrador Único y su equipo directivo han centrado todos sus esfuerzos en ejecutar los compromisos de pago acordados en el convenio de acreedores, los cuales durante el ejercicio 2017 hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, han consistido en continuar con el pago de las cuotas aplazadas de los créditos privilegiados de Hacienda y Seguridad Social y la mayoría de las cuotas correspondientes a los cuatro primeros años de pago de los créditos ordinarios en base a los acuerdos alcanzados con los distintos acreedores y la obtención de nuevos contratos de obra que aseguren la viabilidad de la Sociedad en el futuro.

La recuperación económica de España y del sector de la construcción en particular es cada vez más importante y a la fecha de elaboración de estas Cuentas Anuales de 2017 la Sociedad ha contratado obra nueva en edificación por importe de 34.372.125,17 euros, lo que garantiza la actividad de la empresa por un periodo superior a dos años.

El Administrador Único de la Sociedad teniendo en cuenta los factores anteriormente indicados, considera adecuado la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la preparación de las Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2017, especialmente por el volumen de obra a ejecutar ya contratada a la fecha y el apoyo financiero por parte de sus accionistas.

### 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017 de acuerdo con el Administrador Único de la Sociedad es la siguiente:

(Euros)	2017
Base de reparto	
- Beneficio del ejercicio	310.285,22
Aplicación	
- A Compensación de Pérdidas de Ejercicios Anteriores	272.551,58
- A Reservas Voluntarias	37.733,64

#### 3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los Estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio o a reservas de libre disposición.

Los beneficios obtenidos por la Sociedad en 2017 se destinarán a compensar totalmente las pérdidas pendientes de ejercicios anteriores (272.551,58 euros) y a la dotación de la partida de "Reservas Voluntarias" (37.733,64 euros). El importe de las Reservas Legales (299.465,80 euros) supone el 20 % del capital social de la Compañía.

#### **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

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

##### **4.1 Inmovilizado Intangible**

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

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

Los activos intangibles se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

##### *Aplicaciones informáticas*

Esta partida incluye los costes incurridos en relación con las aplicaciones informáticas adquiridas a terceros. Su amortización se realiza de forma lineal.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

##### **4.2 Inmovilizado material**

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

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

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no ha sido necesario capitalizar gastos financieros ya que todos los activos han necesitado menos de un año para su puesta en funcionamiento.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada. Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	<b>Años de vida útil</b>
Construcciones	33 años
Maquinaria	10 años
Utilaje	3 años
Instalaciones	7 años
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	5 años
Elementos de transporte	5 años

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

#### **4.3 Deterioro del valor de los activos no financieros**

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

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

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

#### **4.4 Arrendamientos**

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

#### Sociedad como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

#### **4.5 Activos financieros**

##### Clasificación y valoración

##### *Préstamos y partidas a cobrar*

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

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

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

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

##### *Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas*

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control, se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual o se ejerce una influencia significativa.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. En el caso de inversiones en empresas del grupo se consideran, cuando resultan aplicables, los criterios incluidos en la norma relativa a operaciones entre empresas del grupo (Nota 4.16). Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto, se mantendrán en éste, hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

#### *Activos financieros disponibles para la venta*

Incluyen los valores representativos de deuda y los instrumentos de patrimonio que no se han incluido en las categorías anteriores.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Para los instrumentos de patrimonio se incluye en el valor inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en el que el importe reconocido en patrimonio neto se imputará en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede ser estimado de manera fiable se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro de su valor.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

#### Cancelación

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

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continua reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

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

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titularizaciones de activos financieros en las que la sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

#### *Intereses y dividendos recibidos de activos financieros*

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

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

#### **4.6 Deterioro del valor de los activos financieros**

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

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

#### *Instrumentos de deuda*

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

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

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

Para los "Activos financieros disponibles para la venta", cuando existen evidencias objetivas de que un descenso en el valor razonable se debe a su deterioro, las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

#### Instrumentos de patrimonio

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados al coste, incluidos en la categoría de "las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas", la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Estas pérdidas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando directamente el instrumento de patrimonio.

La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; mientras que para los activos financieros disponibles para la venta que se valoran al coste no es posible la reversión de las correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores.

### **4.7 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.

#### Cancelación

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

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10 % del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

#### **4.8 Existencias**

Las existencias se valoran a su precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor, después de deducir cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares, y todos los gastos adicionales producidos hasta que los bienes se hallan ubicados para su venta, tales como transportes, aranceles de aduanas, seguros y otros directamente atribuibles a la adquisición de las existencias. El coste de producción se determina añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto. También se incluye la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a los productos, en la medida en que tales costes corresponden al periodo de fabricación, elaboración o construcción, en los que se haya incurrido al ubicarlos para su venta y se basan en el nivel de utilización de la capacidad normal de trabajo de los medios de producción.

Dado que las existencias de la Sociedad no necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, no se incluyen gastos financieros en el precio de adquisición o coste de producción.

La Sociedad utiliza el coste medio ponderado para la asignación de valor a las existencias.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para las materias primas y otras materias consumibles en el proceso de producción, no se realiza corrección valorativa si se espera que los productos terminados a los que se incorporarán sean vendidos por encima del coste.

#### **4.9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

#### **4.10 Provisiones y contingencias**

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones, cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

#### 4.11 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En el caso de las combinaciones de negocios en los que no se hubieran reconocido separadamente activos por impuesto diferido en la contabilización inicial por no cumplir los criterios para su reconocimiento, los activos por impuesto diferido que se reconozcan dentro del periodo de valoración y que procedan de nueva información sobre hechos y circunstancias que existan a la fecha de adquisición supondrán un ajuste al importe del fondo de comercio relacionado.

Tras el citado periodo de valoración, o por tener origen en hechos y circunstancias que no existan a la fecha de adquisición, se registrarán contra resultados o, si la norma lo requiere, directamente en patrimonio neto.

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

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

A partir del ejercicio 2016 la Sociedad ha vuelto a formar parte del grupo fiscal encabezado por Restablo Inversiones, S.L.U. al haberse declarado el 9 de febrero de 2016 la firmeza de la sentencia de aprobación del convenio de acreedores de la sociedad dominante directa Grupo Rayet, S.A.U.

Es política del grupo consolidado contabilizar el gasto por impuesto en las sociedades individuales, de acuerdo con la resolución del I.C.A.C. del 9 de octubre de 1997 modificada por la resolución del I.C.A.C. de 15 de marzo de 2002, reconociéndose créditos y débitos entre las sociedades que forman parte del grupo de consolidación fiscal.

#### **4.12 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes.

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

#### **4.13 Ingresos y gastos**

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

##### *Ingresos por ventas y prestaciones de servicios*

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

En particular los ingresos por obra ejecutada se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización en la fecha de cierre del ejercicio. El porcentaje de realización se determina en función de los costes incurridos respecto a los costes totales estimados. Cuando el resultado de la transacción no puede ser estimado de forma fiable, sólo se reconocen ingresos por la cuantía de los gastos reconocidos que se consideran recuperables.

#### **4.14 Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro.

Para realizar la conversión a la moneda de presentación, los activos y pasivos se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de balance y los ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de cierre del ejercicio. Las diferencias de conversión correspondientes se registran directamente en patrimonio neto hasta que se produzca la enajenación de la inversión, en cuyo momento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten en su valoración inicial al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en el que surjan.

Las partidas no monetarias valoradas a coste histórico se valorarán aplicando el tipo de cambio de la fecha de transacción.

Las partidas no monetarias registradas por su valor razonable se valorarán aplicando el tipo de cambio de la fecha de determinación del mismo. Las diferencias de cambio se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo que la variación del valor de la partida no monetaria se registre en patrimonio neto, en cuyo caso, las diferencias de cambio correspondientes también se registran en patrimonio neto.

#### **4.15 Negocios conjuntos**

La Sociedad registra en el balance los negocios conjuntos que no se manifiestan a través de la constitución de una empresa, en función de su participación, contabilizando la parte proporcional de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente, así como los activos afectos a la explotación conjunta que estén bajo su control y los pasivos incurridos como consecuencia del negocio conjunto.

En la cuenta de pérdidas y ganancias se registra la parte proporcional de los ingresos generados y de los gastos incurridos por el negocio conjunto que corresponden a la Sociedad, así como los gastos incurridos en relación con su participación en el negocio conjunto.

Igualmente, en el estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo se integra la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que corresponde a la sociedad en función del porcentaje de participación.

Los resultados realizados por transacciones entre la Sociedad y el negocio conjunto se eliminan en proporción a la participación. También se eliminan los importes de los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo recíprocos.

#### **4.16 Operaciones con partes vinculadas**

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valorarán, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las Cuentas Anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las Cuentas Anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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

#### 4.17 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

#### 4.18 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinde sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por la Sociedad frente a los terceros afectados.

#### 4.19 Subvenciones

Las subvenciones se califican como no reintegrables cuando se han cumplido las condiciones establecidas para su concesión, registrándose en ese momento directamente en el patrimonio neto, una vez deducido el efecto impositivo correspondiente.

Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando. Las subvenciones recibidas para adquirir activos materiales se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a su amortización.

### 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
<b>Ejercicio 2017</b>				
Coste				
Aplicaciones informáticas	18.257,71	-	-	18.257,71
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(17.155,27)	(1.102,44)	-	(18.257,71)
<b>Valor neto contable</b>	<b>1.102,44</b>	<b>(1.102,44)</b>	-	-
<b>Ejercicio 2016</b>				
Coste				
Aplicaciones informáticas	18.257,71	-	-	18.257,71
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(15.655,15)	(1.500,12)	-	(17.155,27)
<b>Valor neto contable</b>	<b>2.602,56</b>	<b>(1.500,12)</b>	-	<b>1.102,44</b>

El importe de las aplicaciones informáticas totalmente amortizados en uso al 31 de diciembre 2017 asciende a 18.257,71 euros (10.777,71 euros al 31 de diciembre de 2016).

## 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material a fecha 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
<b>Ejercicio 2017</b>				
<b>Coste</b>	<b>1.457.382,70</b>	<b>9.221,50</b>	<b>(100,95)</b>	<b>1.466.503,25</b>
Mobiliario	249.893,55	-	(100,95)	249.792,60
Maquinaria	497.282,89	9.221,50	-	506.504,39
Medios auxiliares y Utillaje	9.615,23	-	-	9.615,23
Otras instalaciones	435.368,90	-	-	435.368,90
Equipos para procesos de información	197.674,00	-	-	197.674,00
Elementos de transporte	67.548,13	-	-	67.548,13
<b>Amortización acumulada</b>	<b>(1.439.518,55)</b>	<b>(15.471,64)</b>	<b>-</b>	<b>(1.454.990,19)</b>
Mobiliario	(232.214,44)	(15.306,08)	-	(247.520,52)
Maquinaria	(497.282,89)	-	-	(497.282,89)
Medios auxiliares y Utillaje	(9.615,23)	-	-	(9.615,23)
Otras instalaciones	(435.368,90)	-	-	(435.368,90)
Equipos para procesos de información	(197.488,96)	(165,56)	-	(197.654,52)
Elementos de transporte	(67.548,13)	-	-	(67.548,13)
<b>Valor neto contable</b>	<b>17.864,15</b>	<b>(6.250,14)</b>	<b>(100,95)</b>	<b>11.513,06</b>
<b>Ejercicio 2016</b>				
<b>Coste</b>	<b>1.456.488,92</b>	<b>893,78</b>	<b>-</b>	<b>1.457.382,70</b>
Mobiliario	248.999,77	893,78	-	249.893,55
Maquinaria	497.282,89	-	-	497.282,89
Medios auxiliares y Utillaje	9.615,23	-	-	9.615,23
Otras instalaciones	435.368,90	-	-	435.368,90
Equipos para procesos de información	197.674,00	-	-	197.674,00
Elementos de transporte	67.548,13	-	-	67.548,13
<b>Amortización acumulada</b>	<b>(1.420.378,45)</b>	<b>(19.140,10)</b>	<b>-</b>	<b>(1.439.518,55)</b>
Mobiliario	(213.240,35)	(18.974,09)	-	(232.214,44)
Maquinaria	(497.282,89)	-	-	(497.282,89)
Medios auxiliares y Utillaje	(9.615,23)	-	-	(9.615,23)
Otras instalaciones	(435.368,90)	-	-	(435.368,90)
Equipos para procesos de información	(197.322,95)	(166,01)	-	(197.488,96)
Elementos de transporte	(67.548,13)	-	-	(67.548,13)
<b>Valor neto contable</b>	<b>36.110,47</b>	<b>(18.246,32)</b>	<b>-</b>	<b>17.864,15</b>

### 6.1 Descripción de los principales movimientos

Durante 2017 Rayet Construcción, S.A. ha realizado principalmente pequeñas inversiones en inmovilizado material por importe de 9.120,55 euros (893,78 euros en 2016).

### 6.2 Arrendamientos financieros

Durante los ejercicios de 2017 y 2016 la Sociedad no tiene vigente ninguna operación de arrendamiento financiero.

### 6.3 Arrendamientos operativos

Los gastos por arrendamientos operativos han ascendido a 288.309,18 euros en el ejercicio 2017 (90.969,89 euros en 2016).

Debido al desarrollo de la actividad de la Sociedad, es difícil determinar el importe de los pagos futuros mínimos, ya que normalmente los arrendamientos operativos no son constantes y se establecen según las necesidades de la obra. Fundamentalmente se trata de maquinaria, pequeños útiles y herramientas.

Los pagos futuros mínimos de los contratos de arrendamiento no cancelables a 31 de diciembre son los siguientes:

(Euros)	Pagos futuros mínimos 2018	Pagos futuros mínimos 2017
Hasta un año	14.400,00	14.400,00
Entre dos y cinco años	-	-
	<b>14.400,00</b>	<b>14.400,00</b>

### 6.4 Otra información

El detalle de los activos materiales totalmente amortizados en uso al 31 de diciembre 2017 asciende a 1.298.615,16 euros (1.287.837,45 euros al 31 de diciembre de 2016).

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

## 7. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El detalle y los movimientos de las partidas más significativas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
<b>Ejercicio 2017</b>				
Instrumentos de patrimonio	11.000,00	-	-	11.000,00
<b>Ejercicio 2016</b>				
Instrumentos de patrimonio	11.000,00	-	-	11.000,00



La información relativa a las empresas del grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Valor neto contable	Porcentaje participación directa	Capital	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total fondos propios	Resultado de explotación
<b>Ejercicio 2017</b>						
Rayet Construcción Valencia, S.L.	6.000,00	100 %	6.000,00	(447,78)	4.138,80	(447,78)
Rayet Construcción Internacional, SRL	5.000,00	100 %	5.000,00	(962,22)	61.022,50	(962,22)
	<b>11.000,00</b>		<b>11.000,00</b>	<b>(1.410,00)</b>	<b>65.161,30</b>	<b>(1.410,00)</b>
<b>Ejercicio 2016</b>						
Rayet Construcción Valencia, S.L.	6.000,00	100 %	6.000,00	(487,33)	4.586,58	(487,33)
Rayet Construcción Internacional, SRL	5.000,00	100 %	5.000,00	-	61.984,72	-
	<b>11.000,00</b>		<b>11.000,00</b>	<b>(487,33)</b>	<b>66.571,30</b>	<b>(487,33)</b>

Las sociedades Rayet Construcción Valencia, S.L. y Rayet Construcción Internacional, S.R.L. no han ejercido actividad comercial durante los ejercicios 2017 y 2016.

Ninguna de las dos sociedades cotiza en bolsa.

Rayet Construcción Valencia, S.L. es una sociedad limitada, domiciliada en la calle Capitán Haya nº 1 en Madrid. La sociedad no ha tenido actividad económica y su objeto social es la ejecución completa de obras de edificación, urbanización así como inversiones inmobiliarias y tenencia de cartera de valores.

Rayet Construcción Internacional, S.R.L. es una sociedad limitada domiciliada en Bucarest, sector 5, calle Dr. Nicolae Tomesar número 25, en Rumania. La actividad de esta sociedad es el desarrollo y la promoción inmobiliaria. El capital social suscrito es de 20.000 rones, equivalente a 5.000,00 euros.

Rayet Construcción, S.A. ha efectuado las comunicaciones correspondientes a las sociedades participadas, indicadas en la Ley de Sociedades de Capital, y no existe ningún compromiso por el que se pueda incurrir en contingencias respecto a dichas empresas.

## 8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros de Rayet Construcción, S.A. es la siguiente:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>Activos financieros no corrientes</b>	-	-	<b>3.178.409,98</b>	<b>3.329.151,54</b>	<b>3.178.409,98</b>	<b>3.329.151,54</b>
Inversiones empresas grupo I.p.	-	-	1.286.213,81	2.320.950,87	1.286.213,81	2.320.950,87
Deudores comerciales y otros	-	-	1.892.196,17	1.008.200,67	1.892.196,17	1.008.200,67
<b>Activos financieros corrientes</b>	<b>135.310,58</b>	<b>135.310,58</b>	<b>8.651.432,55</b>	<b>4.908.348,51</b>	<b>8.786.743,13</b>	<b>5.043.659,09</b>
Inversiones empresas grupo c.p.	-	-	795.253,85	1.147.058,33	795.253,85	1.147.058,33
Deudores comerciales y otros	-	-	7.282.473,44	3.310.323,77	7.282.473,44	3.310.323,77
Inversiones financieras c.p.	135.310,58	135.310,58	573.705,26	450.966,41	709.015,84	586.276,99
	<b>135.310,58</b>	<b>135.310,58</b>	<b>11.829.842,53</b>	<b>8.237.500,05</b>	<b>11.965.153,11</b>	<b>8.372.810,63</b>

La composición de los activos financieros se desglosa en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	2017	2016
<b>Activos financieros no corrientes</b>		
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	1.286.213,81	2.320.950,87
Instrumentos de patrimonio	1.892.196,17	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo	-	1.008.200,67
	<b>3.178.409,98</b>	<b>3.329.151,54</b>
<b>Activos financieros corrientes</b>		
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18.1)	795.253,85	1.147.058,33
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.282.473,44	3.310.323,77
Inversiones financieras a corto plazo	709.015,84	586.276,99
	<b>8.786.743,13</b>	<b>5.043.659,09</b>

Créditos a empresas del grupo y asociadas

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
<b>A largo plazo</b>		
Préstamo a Rayet Medio Ambiente, S.L.	1.139.615,71	1.545.856,98
Deuda concursal de Grupo Rayet, S.A.U.	-	347.597,37
Crédito a Rayet Construcción Panamá, S.A.	137.616,94	226.540,30
Crédito a Rayet Construcción Internacional, S.R.L.	-	956,22
Préstamo participativo a La Alameda Agua y Salud, S.L.	-	200.000,00
Crédito fiscal (Restablo Inversiones, S.L.)	8.981,16	-
	<b>1.286.213,81</b>	<b>2.320.950,87</b>
<b>A corto plazo</b>		
Préstamo a Rayet Medio Ambiente, S.L.	406.418,38	212.567,51
Crédito a Restablo Inversiones, S.L.	258.477,69	38.505,91
Crédito a La Molineta Agua y Salud, S.L.	60.000,00	64.147,63
Préstamo a Quabit Aguas Vivas, S.L.	-	650.000,00
Cuentas corrientes con Utes	70.357,78	181.837,28
	<b>795.253,85</b>	<b>1.147.058,33</b>

La Sociedad concedió en 2014 un préstamo a largo plazo a la sociedad del grupo, Rayet Medio Ambiente, S.L., por importe de 2.045.856,98 euros. El vencimiento del préstamo se estableció a seis años, siendo el primer año de 2015 de carencia y con devoluciones parciales de 200.000,00 euros en 2016, 300.000,00 euros en 2017, 400.000,00 euros en 2018, 500.000,00 euros en 2019 y 645.856,98 euros en 2020, que está siendo satisfecho puntualmente. El tipo de interés estipulado en el préstamo es el euribor anual más un diferencial de 0,5.

El crédito a largo plazo con Grupo Rayet, S.A.U. por importe de 347.597,37 euros en 2016 se ha provisionado en su totalidad en 2017 y se corresponde con la valoración de la deuda concursal subordinada reconocida a Rayet Construcción, S.A. en el concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U.

El crédito a largo plazo con Rayet Construcción Panamá, S.A. por importe de 137.616,94 euros en 2017 (226.540,30 euros en 2016) se corresponde con aportaciones realizadas a esta sociedad para atender pagos a proveedores de la sucursal y cubrir los retrasos en los cobros de las obras.

El préstamo participativo a La Alameda Agua y Salud, S.L. por importe de 200.000,00 euros en 2016 se ha provisionado en su totalidad en 2017 y se corresponde con la compensación parcial de la deuda que mantenía La Alameda Agua y Salud, S.L. con Rayet Construcción, S.A. por la ejecución de las obras de mejora de la piscina de Azuqueca de Henares (Guadalajara). El préstamo devenga un interés variable en función de los beneficios de la sociedad prestataria (del 0 % si los beneficios son inferiores de 50.000 euros, del 4 % si están comprendidos entre 50.000 y 100.000 euros y del 6 % si son superiores a 100.000 euros). El vencimiento del préstamo se estableció inicialmente a cuatro años prorrogables anualmente por acuerdo entre las partes.

El crédito de Rayet Construcción, S.A. a Restablo Inversiones, S.L. por importe de 258.477,69 euros (38.505,91 euros en 2016) se corresponde con aportaciones de fondos realizadas por Rayet Construcción, S.A. a Restablo Inversiones, S.L.

El préstamo de Rayet Construcción, S.A. a Quabit Aguas Vivas, S.L. por importe de 650.000,00 euros en 2016 se ha liquidado y cancelado en 2017. Se había concedido a la Cooperativa de Viviendas Residencial Aguas Vivas para la financiación parcial del pago de la parcela RC-17 de la Ampliación de Aguas Vivas en Guadalajara. El plazo de vencimiento del préstamo era de tres años y con la concesión del préstamo Rayet Construcción, S.A. se aseguraba la ejecución de las obras a realizar por la Sociedad Cooperativa. Este préstamo devengaba un interés fijo anual del 3,5%.

El crédito de Rayet Construcción, S.A. a La Molineta Agua y Salud, S.L. por importe de 60.000,00 euros en 2017 (64.147,63 euros en 2016) se corresponde con una deuda pendiente por la ejecución de las obras de la piscina de Valdepeñas (Ciudad Real).

*Inversiones financieras y créditos a terceros*

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
<b>A largo plazo</b>		
Acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A.	1.632.196,17	-
Cuenta en participación Desarrollos Urbanísticos Kuator, S.L.	260.000,00	-
	<b>1.892.196,17</b>	<b>-</b>
<b>A corto plazo</b>		
Crédito a Global Octans, S.L.	419.410,15	-
Imposiciones a corto plazo	60.087,77	356.070,32
Fianzas a corto plazo	94.207,34	94.896,09
Inversiones financieras a corto plazo	135.310,58	135.310,58
	<b>709.015,84</b>	<b>586.276,99</b>

En marzo de 2017, la compañía compró 1.015.413 acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. por 2.009.067,15 euros. El 13 de Julio de 2017 200.000 acciones fueron aportadas al capital de la compañía Global Antiles, S.L. generando una pérdida de 25.070,98 euros. Después de estas operaciones, a 31 de diciembre de 2017 Rayet Construcción, S.A. es titular de 866.183 acciones de la sociedad cotizada Quabit Inmobiliaria, S.A. valoradas en 1.632.196,17 euros.

Al 31 de diciembre de 2017 Rayet Construcción, S.A. mantiene un saldo deudor relacionado con una cuenta en participación de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Kuator, S.L. por importe de 260.000,00 euros para el desarrollo de una promoción inmobiliaria en Azuqueca de Henares (Guadalajara).

Al 31 de diciembre de 2017 la sociedad Global Octans, S.L. adeuda a Rayet Construcción, S.A. la cantidad de 419.410,15 euros, fundamentalmente por la venta de 200.000 acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A.

Dentro del epígrafe de “Imposiciones a corto plazo” por importe de 60.087,77 euros en 2017 (356.070,32 euros en 2016) se incluyen dos depósitos a plazo: uno en Banco Sabadell por importe de 50.000,00 euros y otro en Banco Santander (antes Banco Popular) por importe de 10.087,77. En 2016 se incluía también un préstamo de la Ute carreteras de Sigüenza a Valoriza Conservación de Infraestructuras, S.A. por importe de 295.982,55 euros, cancelado en 2017.

Dentro del epígrafe de “Inversiones financieras a corto plazo” por importe de 135.310,58 euros en 2017 y 2016 se incluyen principalmente acciones del Banco Sabadell que posee Rayet Construcción, S.A. por canje de las participaciones de Caja de Ahorros del Mediterráneo.

Dentro del epígrafe de “Fianzas a corto plazo” por importe de 94.207,34 euros en 2017 (94.896,09 euros en 2016) se incluyen fianzas por garantía de ejecución de las obras.

*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*

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

(Euros)	2017	2016
Deudores comerciales no corrientes	-	1.008.200,67
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corrientes	5.360.507,92	2.343.866,73
Clientes, empresas del grupo y asociadas corrientes (Nota 18.1)	1.921.965,52	966.457,04
	<b>7.282.473,44</b>	<b>4.318.524,44</b>

*Correcciones valorativas*

El saldo de la partida “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones son los siguientes:

(Euros)	2017	2016
Saldo inicial	7.552.298,28	9.004.552,97
Dotaciones netas	350.000,00	390.709,08
Provisiones aplicadas	(3.807.214,18)	(1.842.963,77)
<b>Saldo final</b>	<b>4.095.084,10</b>	<b>7.552.298,28</b>

La aplicación de la provisión se corresponde con la dotación de clientes realizada en 2016.

## 9. EXISTENCIAS

Las existencias comerciales tienen el siguiente detalle:

(Euros)	2017	2016
3 garajes calle Alcarria, nº 16 (Guadalajara)	27.000,00	54.000,00
	<b>27.000,00</b>	<b>54.000,00</b>

Durante los ejercicios 2017 ha procedido a corregir en 27.000,00 euros el valor de los tres garajes de la calle Alcarria, número 16 de Guadalajara.

## 10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2017	2016
Caja	649,39	957,40
Cuentas corrientes a la vista	916.769,75	1.194.871,06
	<b>917.419,14</b>	<b>1.195.828,46</b>

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

## 11. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

### 11.1 Capital

#### a) Capital escriturado:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de Rayet Construcción, S.A. está compuesto por 74.866.451 acciones ordinarias de 0,02 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones son de la misma clase y serie y gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
Grupo Rayet, S.A.	62,65 %	62,65 %
Restablo Inversiones, S.L.	20,30 %	20,30 %
Otros accionistas	17,05 %	17,05 %
	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

### 11.2 Reservas

#### a) Reservas y Resultados de ejercicios anteriores:

El detalle y los movimientos de las partidas de reservas y resultados de ejercicios anteriores son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Distribución resultado	Otras variaciones de patrimonio	Saldo final
<b>Ejercicio 2017</b>				
Reserva legal	299.465,80	-	-	299.465,80
Rdos. ejercicios anteriores	(460.751,65)	188.200,07	-	(272.551,58)
<b>Ejercicio 2016</b>				
Reserva legal	299.465,80	-	-	299.465,80
Rdos. ejercicios anteriores	(723.735,80)	262.984,15	-	(460.751,65)

## 12. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

### 12.1 Provisiones

El detalle de provisiones dotadas por la Sociedad a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	A largo plazo	A corto plazo	Total
<b>Ejercicio 2017</b>			
Provisión por responsabilidades	996.062,60	-	996.062,60
Provisión por terminación de obras	-	836.503,34	836.503,34
	<b>996.062,60</b>	<b>836.503,34</b>	<b>1.832.565,94</b>

(Euros)	A largo plazo	A corto plazo	Total
<b>Ejercicio 2016</b>			
Provisión por responsabilidades	498.340,61	-	498.340,61
Provisión por terminación de obras	-	169.264,60	169.264,60
	<b>498.340,61</b>	<b>169.264,60</b>	<b>667.605,21</b>

Los movimientos habidos en los epígrafes de provisiones son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
<b>Ejercicio 2017</b>				
Provisión por responsabilidades	498.340,61	766.465,03	(268.743,04)	996.062,60
Provisión por terminación de obras	169.264,60	667.238,74	-	836.503,34
	<b>667.605,21</b>	<b>1.433.703,77</b>	<b>(268.743,04)</b>	<b>1.832.565,94</b>

(Euros)	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
<b>Ejercicio 2016</b>				
Provisión por responsabilidades	463.724,73	221.629,23	(187.013,35)	498.340,61
Provisión por terminación de obras	433.785,82	-	(264.521,22)	169.264,60
	<b>897.510,55</b>	<b>221.629,23</b>	<b>(451.534,57)</b>	<b>667.605,21</b>

#### Provisión por responsabilidades

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene dotada una provisión total por responsabilidades por importe de 996.062,60 euros (498.340,61 euros en 2016) por los procesos judiciales iniciados con distintos clientes y proveedores.

#### Provisión por terminación de obras

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene dotada una provisión por importe de 836.503,34 euros (169.264,60 euros en 2016) correspondientes a la mejor estimación del Administrador Único referente a las posibles reclamaciones de clientes por defectos en la ejecución de obra que son habituales en este tipo de proyectos. Al 31 de diciembre de 2017 dentro de este epígrafe también se incluye una provisión a corto plazo por importe 492.470,36 euros correspondiente a la Ute carreteras de Sigüenza y una provisión de 69.360,73 euros en 2017 y 2016 correspondiente a la Ute conexión de Polígonos.

### 13. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Deudas entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Pasivos financieros largo plazo	80.028,65	669.250,91	680.251,98	1.380.426,45	760.280,63	2.049.677,36
Débitos y partidas a pagar	80.028,65	669.250,91	680.251,98	1.380.426,45	760.280,63	2.049.677,36
Pasivos financieros corto plazo	1.960.388,11	1.095.120,22	5.224.043,32	3.286.667,66	7.184.431,43	4.381.787,88
Débitos y partidas a pagar	1.960.388,11	1.095.120,22	5.224.043,32	3.286.667,66	7.184.431,43	4.381.787,88
	<b>2.040.416,76</b>	<b>1.764.371,13</b>	<b>5.904.295,30</b>	<b>4.667.094,11</b>	<b>7.944.712,06</b>	<b>6.431.465,24</b>

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

(Euros)	Deudas entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Pasivo financiero no corrientes	80.028,65	669.250,91	680.251,98	1.380.426,45	760.280,63	2.049.677,36
Deudas a largo plazo	80.028,65	669.250,91	-	-	80.028,65	669.250,91
Deudas grupo I.p. (N.18.1)	-	-	238.154,81	214.111,47	238.154,81	214.111,47
Acreedores comerciales	-	-	442.097,17	1.166.314,98	442.097,17	1.166.314,98
Pasivos financieros corrientes	1.960.388,11	1.095.120,22	5.224.043,32	3.286.667,66	7.184.431,43	4.381.787,88
Deudas a corto plazo	1.960.388,11	1.095.120,22	-	-	1.960.388,11	1.095.120,22
Acreedores comerciales	-	-	5.224.043,32	3.286.667,66	5.224.043,32	3.286.667,66
	<b>2.040.416,76</b>	<b>1.764.371,13</b>	<b>5.904.295,30</b>	<b>4.667.094,11</b>	<b>7.944.712,06</b>	<b>6.431.465,24</b>

Dentro de la partida "Pasivos financieros no corrientes" de 2017 por importe total de 760.280,63 euros (2.049.677,36 euros en 2016) se incluyen todos los créditos concursales a largo plazo con excepción de las deudas concursales a largo plazo con las Administraciones Públicas.

#### 13.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
A largo plazo	80.028,65	669.250,91
Préstamos y créditos de entidades de crédito	80.028,65	669.250,91
A corto plazo	1.960.388,11	1.095.120,22
Préstamos y créditos de entidades de crédito	1.960.388,11	1.095.120,22
	<b>2.040.416,76</b>	<b>1.764.371,13</b>

#### *Préstamos y créditos de entidades de crédito*

El detalle de los préstamos y créditos con entidades de crédito a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	Importe pendiente pago	
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Préstamos bancarios	2.040.390,47	1.356.114,15
Descubiertos bancarios	26,29	408.256,98
	<b>2.040.416,76</b>	<b>1.764.371,13</b>

El detalle de los préstamos con entidades de crédito a 31 de diciembre es el siguiente:

Euros	Importe pendiente de pago al final del período (valor actualizado)	Vencimiento
<b>Ejercicio 2017</b>		
Caixabank (Ute Carreteras Sigüenza)	1.005.000,00	2018
Toro Finance, S.L.U.	804.337,73	2018
Banco Sabadell (deuda concursal)	186.635,29	(*)
Caixa Bank (deuda concursal)	8.707,49	(*)
Caja Rural de Soria (deuda concursal)	21.196,63	(*)
Banco Castilla La Mancha (deuda concursal)	7.934,79	(*)
Deuda Concursal otros bancos	6.578,54	
	<b>2.040.390,47</b>	

(\*) Estos importes están todos incluidos dentro de la deuda concursal y sus vencimientos dependen de la calificación concursal del crédito entre ordinario y subordinado y de la opción elegida por el acreedor.

Euros	Importe pendiente de pago al final del período (valor actualizado)	Vencimiento
<b>Ejercicio 2016</b>		
Banco Castilla La Mancha (deuda concursal)	1.132.715,14	(*)
Banco Sabadell (deuda concursal)	175.957,89	(*)
Caixa Bank (deuda concursal)	22.887,27	(*)
Caja Rural de Soria (deuda concursal)	19.719,82	(*)
Banco Santander (deuda concursal)	1.039,76	(*)
Deuda Concursal otros bancos	3.794,27	
	<b>1.356.114,15</b>	

(\*) Estos importes están todos incluidos dentro de la deuda concursal y sus vencimientos dependen de la calificación concursal del crédito entre ordinario y subordinado y de la opción elegida por el acreedor.

El desglose por vencimientos de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
<b>Préstamos y créditos a corto plazo</b>	<b>1.960.388,11</b>	<b>1.095.120,22</b>
2017	-	1.095.120,22
2018	1.960.388,11	-
<b>Préstamos y créditos a largo plazo</b>	<b>80.028,65</b>	<b>669.250,91</b>
2018	-	608.935,86
2019	25.695,27	25.695,27
2020	11.237,02	34.619,78
2021 y siguientes	43.096,36	-
	<b>2.040.416,76</b>	<b>1.764.371,13</b>



### 13.2 Otros pasivos financieros

#### *Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar*

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

(Euros)	2017	2016
Proveedores	4.780.600,66	2.898.895,93
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	32.178,58	99.833,44
Acreeedores varios	335.461,32	266.999,59
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	58.289,83	20.938,70
Anticipos de clientes	17.512,93	-
	<b>5.224.043,32</b>	<b>3.286.667,66</b>

Durante los ejercicios 2017 y 2016 se ha procedido a reclasificar la deuda concursal de los “Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar” como pasivo no corriente si su vencimiento según el convenio aprobado es superior a un año y como pasivo corriente si el vencimiento es inferior a un año.

### 14. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas</b>	<b>235.289,31</b>	<b>96.585,38</b>
Hacienda Pública deudora por IVA	231.002,00	92.298,07
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre beneficios	4.287,31	4.287,31
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas a largo plazo</b>	<b>(288.426,10)</b>	<b>(465.566,69)</b>
Seguridad Social deuda concursal a largo plazo	(93.907,69)	(286.287,05)
Hacienda Pública deuda concursal a largo plazo	(194.518,41)	(179.279,64)
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas a corto plazo</b>	<b>(1.267.142,06)</b>	<b>(660.310,68)</b>
Hacienda Pública acreedora por IVA	(744.838,17)	(144.103,83)
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(69.478,37)	(61.128,31)
Hacienda Pública deuda concursal y otros	(127.575,02)	(231.363,75)
Seguridad Social deuda corriente	(27.100,48)	(20.674,18)
Seguridad Social deuda concursal a corto plazo	(298.150,02)	(203.040,61)
	<b>(1.320.278,85)</b>	<b>(1.029.291,99)</b>

Dentro del epígrafe de Seguridad Social a largo plazo por importe de 93.907,69 euros en 2017 (286.287,05 euros en 2016) se incluyen los créditos concursales privilegiados, ordinarios y subordinados con vencimiento a largo plazo.

Para el pago de los créditos privilegiados de la Seguridad Social reconocidos en el concurso por un importe inicial de 486.643,36 euros, la Sociedad firmó en diciembre de 2013 un aplazamiento según el cual se establecían veinte pagos trimestrales que incluyen principal e intereses al 5 %. Los cuatro pagos realizados durante el ejercicio 2017 ascienden a 121.604,36 euros sin incluir intereses (117.149,11 euros en 2016). Para el ejercicio 2018 se establecen cuatro pagos trimestrales de 32.953,64 euros cada uno. Los vencimientos a corto plazo de estos créditos han sido registrados en el epígrafe de Seguridad Social a corto plazo junto con el resto de pagos corrientes y concursales con vencimiento a corto plazo. El aplazamiento está garantizado mediante la cesión de derechos de crédito frente a la Empresa Municipal de Gestión Inmobiliaria de Alcorcón, S.A. por importe de 491.014,19 euros.

Dentro del epígrafe de Hacienda Pública a largo plazo por importe de 194.518,44 euros en 2017 (179.279,64 euros en 2016) se incluyen los créditos concursales privilegiados y subordinados con vencimiento a largo plazo.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 al haberse cobrado la reclamación de la Ute Variante Suroeste se procedió a cancelar toda la deuda concursal privilegiada con la Agencia Tributaria, quedando únicamente pendiente de liquidar el crédito concursal subordinado por importe nominal de 211.052,47 euros.

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.

En opinión del Administrador Único no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse de los ejercicios no prescritos, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

#### 14.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Miles de euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Ejercicio 2017</b>			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	310.285,22
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
<b>Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos</b>			<b>310.285,22</b>
Diferencias permanentes	1.694,74	(3.897,99)	(2.203,25)
Multas y sanciones	1.694,74	-	1.694,74
Imputación resultado sucursal Panamá	-	(3.897,99)	(3.897,99)
Diferencias temporarias	1.535.987,91	(3.356.540,04)	(1.820.552,13)
Provisión deterioro deudas empresas grupo	897.597,37	-	897.597,37
Imputación resultados de las Utes	638.390,54	(3.356.540,04)	(2.718.149,50)
<b>Base Imponible</b>			<b>(1.512.470,16)</b>
<b>Ejercicio 2016</b>			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	188.200,07
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(102.426,55)
<b>Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos</b>			<b>85.773,52</b>
Diferencias permanentes	1.878,08	-	1.878,08
Multas y sanciones	1.878,08	-	1.878,08
Diferencias temporarias	2.184.705,50	(14.239.680,81)	(12.054.975,31)
Quita concurso acreedores empresas del grupo		(13.189.260,64)	(13.189.260,64)
Actualización deuda concursal empresas del grupo		(383.997,67)	(383.997,67)
Imputación resultados de las Utes	2.184.705,50	(666.422,50)	1.518.283,00
<b>Base Imponible</b>			<b>(11.967.323,71)</b>

En los ejercicios 2017 y 2016 existen diferencias permanentes declaradas en el Impuesto sobre beneficios por importes de 1.694,74 euros y 1.878,08 euros respectivamente. Estas diferencias permanentes están referidas a multas y sanciones.

Durante el ejercicio 2017 se ha considerado una diferencia permanente negativa por importe de 3.897,99 euros referida a los resultados obtenidos por la sucursal de Panamá de Rayet Construcción, S.A. La sucursal tributa en Panamá por los beneficios obtenidos en ese país.

Durante el ejercicio 2017, Rayet Construcción, S.A. ha considerado como diferencias temporarias dos provisiones por deterioro de valor de deudas con empresas del grupo (550.000,00 euros de La Alameda Agua y Salud, S.L. y 347.597,37 euros de Grupo Rayet, S.A.U.).

Desde el ejercicio 2012 la Sociedad mantenía una diferencia temporaria declarada en el Impuesto sobre beneficios por importe de 14.307.136,67 euros en 2015, referida a la provisión por deterioro del importe del crédito concedido a la sociedad matriz Grupo Rayet, S.A.U. y cuyo concurso de acreedores fue declarado en diciembre de 2012. En noviembre de 2015 el Juzgado Mercantil número 3 de Madrid dictó sentencia de aprobación del convenio de la sociedad Grupo Rayet, S.A.U. En la sentencia se establecía que el convenio de acreedores adquiriría plena eficacia desde la fecha de la firmeza de la sentencia que se ha decretado en febrero de 2016. Por tanto, en el ejercicio 2016 se consideró deducible la quita aplicada a la deuda concursal por importe de 13.189.260,64 euros y se consideró deducible el gasto financiero por la actualización de la deuda concursal con el límite de 1.000.000 euros establecido por la Ley.

Desde el ejercicio 2015 la Sociedad integra los resultados de las uniones temporales de empresas en el impuesto sobre beneficios del año siguiente. El resultado de aplicar este criterio ha sido una disminución de la base imponible por importe de 2.718.149,50 euros en 2017 (aumento de 638.390,54 euros por el resultado fiscal de las Utes en 2016 y reducción de 3.356.540,04 euros por el resultado contable de las Utes en 2017). En el ejercicio 2016 se produjo un aumento de la base imponible por importe de 1.518.283,00 euros (aumento de 2.184.705,50 euros por el resultado fiscal de las Utes en 2015 y reducción de 666.422,50 euros por el resultado contable de las Utes en 2016).

A partir del ejercicio 2016 la Sociedad ha vuelto a formar parte del grupo fiscal encabezado por Restablo Inversiones, S.L.U. al haberse declarado el 9 de febrero de 2016 la firmeza de la sentencia de aprobación del convenio de acreedores de la sociedad dominante directa Grupo Rayet, S.A.U.

Es política del grupo consolidado contabilizar el gasto por impuesto en las sociedades individuales, de acuerdo con la resolución del I.C.A.C. del 9 de octubre de 1997 modificada por la resolución del I.C.A.C. de 15 de marzo de 2002, reconociéndose créditos y débitos entre las sociedades que forman parte del grupo de consolidación fiscal.

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades a devolver/pagar es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
Impuesto corriente	-	-
Pagos a cuenta y retenciones	(8.975,25)	(5,91)
<b>Impuesto sobre Sociedades a pagar o devolver</b>	<b>(8.975,25)</b>	<b>(5,91)</b>

## 15. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Rayet Construcción, S.A. mantiene saldos contingentes correspondientes a avales y seguros de caución concedidos por entidades bancarias y compañías de seguros.

Al 31 de diciembre de 2017 el importe de los avales bancarios pendientes de cancelar es de 2.129.277,97 euros (2.263.454,10 euros al 31 de diciembre de 2016).

Al 31 de diciembre de 2017 el importe de los seguros de caución pendientes de cancelar es de 1.082.977,84 euros (1.082.977,84 euros al 31 de diciembre de 2016).

Estos avales y seguros de caución son fundamentalmente garantías provisionales o definitivas entregados a organismos públicos para la licitación o ejecución de obras de construcción.

## 16. INGRESOS Y GASTOS

### 16.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a las operaciones continuadas por categorías de actividades, es la siguiente:

(Euros)	2017	2016
Obra residencial	9.676.923,07	1.703.042,91
Obra no residencial	203.848,63	42.048,88
Obra civil	3.857.231,62	3.784.324,22
<b>Importe total de la cifra de negocios</b>	<b>13.738.003,32</b>	<b>5.529.416,01</b>

### 16.2 Consumos de materias primas y otras materias consumibles.

El detalle de consumos de materias primas y otras materias consumibles es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
Compras de materias primas y otras materias consumibles	(1.664.312,58)	(759.849,62)
Compras de otros materiales aprovisionamientos	(64.930,17)	(92.959,24)
	<b>(1.729.242,75)</b>	<b>(852.808,86)</b>

### 16.3 Trabajos realizados por otras empresas (Contratistas)

El detalle de los trabajos realizados por otras empresas (subcontrataciones) es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
Trabajos realizados por otras empresas (subcontrataciones)	(7.551.010,60)	(2.669.968,15)
	<b>(7.551.010,60)</b>	<b>(2.669.968,15)</b>

#### 16.4 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
Seguridad social a cargo de la empresa	(253.904,05)	(208.234,45)
Otros gastos sociales	(60.738,30)	(83.330,83)
	<b>(314.642,35)</b>	<b>(291.565,28)</b>

#### 16.5 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
Arrendamientos	(288.309,18)	(90.969,89)
Reparaciones y conservación	(25.638,81)	(21.710,04)
Servicios profesionales independientes	(134.302,06)	(129.594,06)
Transportes	(22.799,73)	(54.267,88)
Primas de seguros	(38.281,69)	(60.946,84)
Servicios bancarios	(33.464,57)	(5.717,51)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(13.714,82)	(11.653,60)
Suministros	(42.443,22)	(31.707,40)
Otros servicios	(185.364,06)	(51.254,38)
	<b>(784.318,14)</b>	<b>(457.821,60)</b>

#### 16.6 Tributos

El detalle de los tributos es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
Impuesto sobre actividades económicas	(16.517,71)	(17.783,95)
Tasas municipales	(1.811,17)	(2.632,73)
Tasas judiciales	-	(2.383,22)
Tributos utes	41.989,48	(64.459,95)
Otros tributos	(9.171,06)	(947,85)
	<b>14.489,54</b>	<b>(88.207,70)</b>

## 16.7 Otros gastos e ingresos excepcionales

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
Regularización deuda concursal	402.091,54	701.674,77
Regularización Caixabank (descubiertos)	408.221,91	-
Ingresos excepcionales utes	14.662,12	61.805,81
Otros ingresos excepcionales	6.991,62	8.297,16
Retenciones pendientes de cobro obra La Solana (sentencia)	-	(78.316,84)
Responsabilidad accidente (sentencia)	(18.677,19)	(32.706,26)
Prescripción fianzas Ayuntamiento Guadalajara	(36.620,00)	-
Incautación garantía de obra de Pista Polideportiva Yebes	-	(41.446,59)
Gastos extraordinarios utes	(2.446,13)	(506,16)
Otros gastos extraordinarios	(1.744,77)	(12.151,71)
<b>TOTAL</b>	<b>772.479,10</b>	<b>606.650,18</b>

Durante el ejercicio 2017 Rayet Construcción, S.A. ha obtenido ingresos por regularización de los créditos concursales por importe total de 402.091,54 euros (701.674,77 euros en 2016).

Durante el ejercicio 2017 Rayet Construcción ha obtenido ingresos por regularización de saldos negativos por importe de 408.221,91 euros.

## 16.8 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
<b>Intereses por créditos a empresas del grupo (Nota 18.1)</b>	<b>11.267,49</b>	<b>53.384,85</b>
Ingresos de Rayet Medio Ambiente, S.L.	5.844,88	14.066,91
Ingresos de Quabit Aguas Vivas, S.L.	5.422,61	39.317,94
<b>Intereses por deudas a terceros</b>	<b>13.002,73</b>	<b>19.376,16</b>
Reclamación intereses de demora	9.669,20	-
Ingresos financieros utes	308,31	7.460,07
Otros ingresos financieros	3.025,22	11.916,09
	<b>24.270,22</b>	<b>72.761,01</b>

## 16.9 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
<b>Intereses por deudas a terceros</b>	<b>(482.956,46)</b>	<b>(688.763,34)</b>
Intereses préstamo Toro Finance	(175.057,96)	-
Gastos financieros por actualización de deuda concursal	(159.359,97)	(388.050,38)
Intereses aplazamiento Agencia Tributaria	(83.017,74)	(69.117,44)
Intereses aplazamiento Seguridad Social	(10.210,20)	(15.045,66)
Intereses por avales	(6.560,52)	(54.130,80)
Otros gastos financieros utes	(30.150,00)	-
Otros gastos financieros (descubiertos)	(18.600,07)	(142.955,86)
Reclamación intereses de demora	-	(19.463,20)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>(25.070,98)</b>	-
Pérdida acciones Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 8)	(25.070,98)	-
<b>Deterioros de valor de Instrumentos financieros</b>	<b>(657.164,95)</b>	-
Deterioro deuda concursal Grupo Rayet, S.A.U. (Nota 8)	(347.597,37)	-
Deterioro deuda Global Shyrah, S.L.	(210.838,09)	-
Deterioro deuda Ute Sigüenza	(69.164,61)	-
Deterioro deuda Ute Polígonos	(19.564,88)	-
Deterioro deuda Ute Carreteras Sigüenza	(10.000,00)	-
	<b>(1.165.192,39)</b>	<b>(688.763,34)</b>

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha procedido a reconocer un gasto financiero por importe de 159.359,97 euros (388.050,38 euros en 2016) referido a la actualización financiera de los pagos comprometidos de las deudas concursales pendientes al cierre del ejercicio.

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad procedió a reconocer un gasto financiero por importe de 19.463,20 euros referido a la diferencia entre las reclamaciones de intereses de demora solicitadas y las cantidades finalmente establecidas por sentencias judiciales.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha obtenido una pérdida por importe de 25.070,98 euros referida a la diferencia de valoración entre el precio de compra y el precio de transmisión de 200.000 acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. transmitidas en 2017.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha obtenido pérdidas por importe de 657.164,95 euros por deterioros de valor de deudas que otras entidades mantienen con Rayet Construcción, S.A.

## 17. NEGOCIOS CONJUNTOS

Rayet Construcción, S.A. desarrolla parte de la actividad de construcción tanto en obra civil como en edificación conjuntamente con otras sociedades a través de uniones temporales de empresas.

Al 31 de diciembre la Sociedad tiene constituidos los siguientes negocios conjuntos (Utes)

Nombre de la UTE.	Socio	Porcentaje de participación	
		2017	2016
U.T.E. LUZAGA	Ingeniería y Construcción Moymar, S.A.	50 %	50 %
U.T.E. MARANCHON	Ingeniería y Construcción Moymar, S.A.	50 %	50 %
U.T.E. RONDA SUROESTE DE TOLEDO	Constructora San José, S.A.	50 %	50 %
U.T.E. CONEXIÓN POLÍGONOS	Sacyr, S.A.U.	50 %	50 %
U.T.E. I-15 CONSTRUCTORA	Grupo Rayet, S.A.U.	50 %	50 %
U.T.E. SANTA POLA	Valcomar Obras y Servicios, S.A.	70 %	70 %
U.T.E. EDAR HUETE BUENDIA	Dinotec Sociedad de Aguas, S.L.	50 %	50 %
U.T.E. EDAR MINGLANILLA	Socamex, S.A.	50 %	50 %
U.T.E. TOBARRA	Saico, S.A. Intagua de Construcción	50 %	50 %
U.T.E. CARRETERAS SIGÜENZA	Valoriza, S.A.	67 %	67 %
U.T.E. SIGÜENZA	Quabit Inmobiliaria, S.A.	20 %	20 %

Los efectos que la integración de las U.T.E.s ha tenido en las partidas más significativas reflejadas en la contabilidad de Rayet Construcción, S.A. son los siguientes:

(Euros)	Total
<b>Ejercicio 2017</b>	
<b>Balance</b>	
Clientes por ventas	4.093.056,49
Deudores varios (Agencia tributaria)	56.127,89
Inversiones financieras y fianzas corrientes	17.724,00
Otros pasivos corrientes	1.243.677,86
Tesorería	806.741,20
Préstamos y créditos bancarios	(1.005.000,00)
Proveedores y acreedores comerciales	(547.979,82)
Deudas con Administraciones públicas	(745.976,48)
Provisiones	(561.831,10)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>3.356.540,04</b>
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>	
Cifra de negocios	4.960.532,64
Otros ingresos	14.970,41
Aprovisionamientos (consumo de materias primas y contrataciones)	(1.155.862,58)
Gastos de personal	(67.936,99)
Otros gastos de explotación	(395.163,44)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>3.356.540,04</b>



(Euros)	Total
<b>Ejercicio 2016</b>	
<b>Balance</b>	
Clientes por ventas	1.007.930,08
Deudores varios (Agencia tributaria)	511,12
Inversiones financieras y fianzas corrientes	313.993,67
Tesorería	1.153.766,78
Proveedores y acreedores comerciales	(1.349.403,00)
Deudas con Administraciones públicas	(146.831,65)
Provisiones	(270.397,92)
Otros pasivos corrientes	(43.146,58)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>666.422,50</b>
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>	
Cifra de negocios	2.397.948,56
Otros ingresos	73.721,88
Aprovisionamientos (consumo de materias primas y contrataciones)	(1.613.180,63)
Gastos de personal	(47.070,56)
Otros gastos de explotación	(144.996,75)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>666.422,50</b>

## 18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que Rayet Construcción, S.A. ha realizado transacciones durante los ejercicios 2017 y 2016 se expresan en el cuadro adjunto. También se expresa la naturaleza de la citada vinculación.

	Naturaleza de la vinculación
Restablo Inversiones, S.L.	Sociedad dominante del grupo
Grupo Rayet, S.A.	Sociedad dominante directa
Rayet Hoteles, S.A.	Empresa del Grupo
Rayet Medio Ambiente, S.L.	Empresa del Grupo
Editorial Nueva Alcarria, S.A.	Empresa del Grupo
Rayet Construcción Valencia, S.L.	Empresa del Grupo
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	Empresa del Grupo
Promociones Guadalajara 88, S.L.	Empresa del Grupo
Rayet Construcción Panamá, S.A.	Empresa del Grupo
La Alameda Agua y Salud, S.L.	Empresa del Grupo
La Molineta Agua y Salud, S.L.	Empresa del Grupo
Rayet Rehabilitación, S.L.	Empresa del Grupo
Grupo Rayet RU Internacional, S.R.L.	Empresa del Grupo
Quabit Comunidades S.L.	Empresa Asociada
Quabit Inmobiliaria, S.A.	Empresa Asociada
Quabit Aguas Vivas, S.L.	Empresa Asociada
Uniones temporales de empresa (Nota 17)	Negocios conjuntos

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

### 18.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

Ejercicio 2017 (Euros)	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Empresas del grupo	Negocios conjuntos	Empresas asociadas	Total
Créditos empresas l.p. (Nota 8)	8.981,16	-	1.277.232,65	-	-	1.286.213,81
Inversiones financiera cp Nota 8)	258.477,69	-	466.418,38	70.357,78	-	795.253,85
Clientes (Nota 8)	-	-	-	235.919,49	1.686.046,03	1.921.965,52
Deudas largo plazo (Nota 13)	(156.779,38)	-	(14.609,65)	-	(66.765,78)	(238.154,81)
Proveedores (Nota 13.2)	(9.632,45)	(4.698,91)	(13.543,80)	(4.303,42)	-	(32.178,58)
	<b>101.047,02</b>	<b>(4.698,91)</b>	<b>1.715.497,58</b>	<b>301.973,85</b>	<b>1.619.280,25</b>	<b>3.733.099,79</b>

Ejercicio 2016 (Euros)	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Empresas del grupo	Negocios conjuntos	Empresas asociadas	Total
Créditos empresas l.p. (Nota 8)	-	347.597,37	1.973.353,50	-	-	2.320.950,87
Inversiones financiera cp Nota 8)	38.505,91	-	276.715,14	181.837,28	650.000,00	1.147.058,33
Clientes (Nota 8)	-	-	350.000,00	252.559,43	363.897,61	966.457,04
Deudas largo plazo (Nota 13)	(144.497,12)	-	(8.079,07)	-	(61.535,28)	(214.111,47)
Proveedores (Nota 13.2)	(11.139,95)	(4.698,91)	10.439,64)	(73.554,94)	-	(99.833,44)
(Euros)	<b>(117.131,16)</b>	<b>342.898,46</b>	<b>2.581.549,93</b>	<b>360.841,77</b>	<b>952.362,33</b>	<b>4.120.521,33</b>

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

Ejercicio 2017 (Euros)	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Empresas del grupo	Negocios conjuntos	Empresas asociadas	Total
Ventas	-	-	-	175.500,00	6.762.014,28	6.937.514,28
Ingresos financieros	-	-	5.844,88	-	5.422,61	11.267,49
Servicios exteriores	(9.632,45)	-	(25.513,91)	-	-	(35.146,36)
	<b>(9.632,45)</b>	<b>-</b>	<b>(19.669,03)</b>	<b>175.500,00</b>	<b>6.767.436,89</b>	<b>6.913.635,41</b>

Ejercicio 2016 (Euros)	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Empresas del grupo	Negocios conjuntos	Empresas asociadas	Total
Ventas	-	-	-	178.200,00	812.502,77	990.702,77
Ingresos financieros	-	-	14.066,91	-	39.317,94	53.384,85
Servicios exteriores	(11.139,95)	-	(14.006,90)	-	-	(25.146,85)
(Euros)	<b>(11.139,95)</b>	<b>-</b>	<b>60,01</b>	<b>178.200,00</b>	<b>851.820,71</b>	<b>1.018.940,77</b>

## 18.2 Administradores y alta dirección

El Administrador Único y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad al más alto nivel no han participado durante los ejercicios 2017 y 2016 en transacciones inhabituales y/o relevantes de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 Rayet Construcción, S.A. no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores del Consejo de Administración ni al Administrador Único.

El detalle de las remuneraciones devengadas por los miembros de la alta dirección de la Sociedad es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
Alta dirección		
Sueldos y salarios	331.296,28	324.800,27
	<b>331.296,28</b>	<b>324.800,27</b>

El Administrador Único de la Sociedad (Grupo Rayet, S.A.U.) de conformidad con lo establecido en el artículo 229 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, comunica las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad en cuyo capital participa, directa o indirectamente, así como los cargos o funciones que, en su caso, ejerce en ellas:

Nombre	Actividad Realizada	Cargos o funciones que se ostentan o realizan en la Sociedad indicada
Restablo Inversiones, S.L.U.	Promoción inmobiliaria	Empresa propietaria del 100 % capital social del Administrador Único.
Rayet Rehabilitación, S.L., en liquidación	Construcción y Rehabilitación	Propietario del 99,99 % del capital social
Rayet Medio Ambiente, S.L.	Construcción y servicios	Administrador Único y propietario del 95,5 % del capital social.
La Alameda Agua y Salud, S.L.	Concesiones deportivas	Sociedad 100 % de Rayet Medio Ambiente, S.L.
La Molineta Agua y Salud, S.L.	Concesiones deportivas	Sociedad 100 % de Rayet Medio Ambiente, S.L.
Quabit Inmobiliaria, S.A.	Promoción Inmobiliaria	Propietario minoritario. Algunos miembros de los órganos de administración comunes.
Quabit Aguas Vivas, S.L.	Promoción Inmobiliaria	Sociedad 100 % Quabit Inmobiliaria, S.A.
Quabit Premier, S.L.	Promoción Inmobiliaria	Sociedad 100 % Quabit Inmobiliaria, S.A.
Quabit Peñuela VL Fase1, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	Sociedad 100 % Quabit Inmobiliaria, S.A.
Quabit Torrejón VP Fase1, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	Sociedad 100 % Quabit Inmobiliaria, S.A.
Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	Sociedad 100 % Quabit Inmobiliaria, S.A.

El Administrador Único confirma que no existe situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener con el interés de la Sociedad.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad no ha remunerado a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad es persona jurídica administradora.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 desde la sociedad dominante del grupo, Restablo Inversiones, S.L. se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo.

## 19. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Rayet Construcción, S.A. tradicionalmente ha desarrollado de manera fundamental su actividad en la construcción de obras residenciales para clientes privados. Sin embargo, en los últimos años la compañía dentro de su estrategia de diversificación en nuevos productos y segmentos dentro del sector de la construcción ha venido desarrollando múltiples alianzas con empresas del sector para la licitación de obra pública y la posterior ejecución de las obras por medio de uniones temporales de empresas.

A lo largo de los últimos años, Rayet Construcción, S.A. ha ido aplicando unas políticas financieras de análisis de los clientes y de los proyectos muy exhaustivas, intensificándose en los ejercicios 2017 y 2016, dada la complejidad del entorno empresarial, económico y financiero actual.

### 19.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito a 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2017	2016
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.297.213,81	2.331.950,87
Inversiones financieras a largo plazo	1.892.196,17	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar no corrientes	-	1.008.200,67
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar corrientes	7.282.473,44	3.310.323,77
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	795.253,85	1.147.058,33
Inversiones financieras a corto plazo	709.015,84	586.276,99
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	917.419,14	1.195.828,46
	<b>12.893.572,25</b>	<b>9.579.639,09</b>

El departamento financiero establece límites de crédito para cada cliente, dependiendo de la naturaleza del cliente (público o privado), de la forma de cobro y del instrumento financiero de cobro. También se analiza la información sobre el cliente que ofrece el sistema financiero para poder obtener mayor fiabilidad sobre el análisis de riesgo.

Todas las contrataciones son aprobadas por el comité de contratación y el departamento financiero una vez analizados los riesgos del cliente, del producto y de la tipología de cobro.

Mensualmente se revisa la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, lo que permite gestionar su cobro correctamente. Los créditos vencidos son reclamados mensualmente por el departamento financiero. Cuando el cobro se considera dudoso se traslada el incidente al departamento jurídico para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

El detalle de la concentración del riesgo de crédito por contraparte de los "deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a corto y largo plazo al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2017		2016	
	Nº de clientes	Importe	Nº de clientes	Importe
Con saldo superior a 1.000.000 euros	2	5.394.351,80	1	2.775.525,33
Con saldo entre 1.000.000 y 500.000 euros	1	794.652,26	-	-
Con saldo entre 500.000 y 200.000 euros	3	737.696,02	4	1.170.294,08
Con saldo entre 200.000 y 100.000 euros	1	113.475,13	2	252.559,43
Con saldo inferior a 100.000 euros	9	242.298,23	4	120.145,60
<b>Total</b>		<b>7.282.473,44</b>		<b>4.318.524,44</b>

El detalle por fecha de antigüedad de los "deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
No vencidos	6.728.965,63	2.541.165,51
Vencidos	4.648.591,91	9.329.657,21
Menos de 30 días	611,99	630.907,43
Entre 30 y 60 días	235.307,50	203.052,52
Entre 60 y 90 días	2.858,63	267.984,57
Entre 90 días y 120 días	273.170,84	252.559,43
Más de 120 días	4.136.642,95	7.975.153,26
Provisión	(4.095.084,10)	(7.552.298,28)
<b>Total</b>	<b>7.282.473,44</b>	<b>4.318.524,44</b>

## 19.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por las posibles pérdidas causadas por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado se corresponde básicamente al riesgo de tipo de interés, ya que la Sociedad no está expuesta a otros riesgos de precio.

### *Riesgo de tipo de interés*

El riesgo de tipo de interés se produce por las posibles pérdidas causadas por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar las variaciones del tipo de interés.

### 19.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias.

La Sociedad para cubrir el riesgo de liquidez realiza unas previsiones de tesorería a seis meses para poder anticipar la posible falta de liquidez en momentos puntuales. Las previsiones de tesorería son objeto de actualización semanal y el seguimiento de las mismas es llevado a cabo por el departamento financiero de la sociedad junto con el departamento financiero de la matriz.

Uno de los riesgos más importantes de la Sociedad es poder obtener la liquidez necesaria para poder hacer frente al pago del convenio de acreedores una vez se dictó el auto judicial de aprobación del convenio de acreedores en 2013. Sin embargo, durante el periodo concursal que ha atravesado la Sociedad se han realizado importantes gestiones para reclamar y hacer efectivas las liquidaciones y deudas a cobrar pendientes.

## 20. OTRA INFORMACIÓN

### 20.1 Estructura del personal

Las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías son las siguientes:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
<b>Ejercicio 2017</b>				
Altos directivos	3	-	3	3
Ingenieros y técnicos	8	4	12	9
Administrativos	-	3	3	2
Personal de producción	6	-	6	4
	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>24</b>	<b>18</b>
<b>Ejercicio 2016</b>				
Altos directivos	3	-	3	3
Ingenieros y técnicos	7	3	10	9
Administrativos	-	1	1	1
Personal de producción	2	-	2	2
	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>15</b>

Durante los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad no tiene personas empleadas con una discapacidad igual o superior al 33 %.

## 20.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios abonados en el ejercicio al auditor de cuentas son los siguientes:

(Euros)	2017	2016
Honorarios de auditoría	23.500,00	21.000,00
	<b>23.500,00</b>	<b>21.000,00</b>

## 20.3 Información sobre medioambiente

Durante el ejercicio no se ha incurrido en gastos significativos específicos destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, el Administrador Único considera que no existen pasivos, riesgos o contingencias derivados de la mejora del medioambiente, y en caso de producirse, estos no afectarían significativamente a las Cuentas Anuales.

## 20.4 Información sobre cartera de pedidos

Ejercicio 2017	Importe Contratado	Obra Facturada	Obra Pendiente de ejecutar
<b>Contratos en curso</b>			
- Edificación no residencial	2.580.452,10	1.339.097,74	1.241.354,36
- Edificación residencial	51.920.582,95	14.357.742,40	37.562.840,55
- Obra civil	39.193.822,44	20.614.017,84	18.579.804,60
	<b>93.694.857,49</b>	<b>36.310.857,98</b>	<b>57.383.999,51</b>

Ejercicio 2016	Importe Contratado	Obra Facturada	Obra Pendiente de ejecutar
<b>Contratos en curso</b>			
- Edificación no residencial	1.032.859,29	1.032.859,29	-
- Edificación residencial	16.522.409,15	8.045.523,01	8.476.886,14
- Obra civil	48.137.240,65	20.340.399,08	27.796.841,57
	<b>65.692.509,09</b>	<b>29.418.781,38</b>	<b>36.273.727,71</b>

Al 31 de diciembre de 2017 el total de obra comprometida asciende a 57.383.999,51 euros (36.273.727,71 euros al 31 de diciembre de 2016).

## 20.5 Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago	61,89	65,86
Ratio de las operaciones pagadas	58,88	64,96
Ratio de las operaciones pendientes de pago	68,11	70,21

  

(Euros)	Importe	Importe
Total pagos realizados	5.926.326,33	1.763.263,86
Total pagos pendientes	2.863.358,73	363.719,69

A efectos aclaratorios debe indicarse que para el cálculo de los ratios que aparecen en la tabla anterior se han realizado las siguientes consideraciones, a efectos de no distorsionar las prácticas habituales de pago de la Sociedad:

- No se han considerado aquellos saldos que estén en procesos litigiosos por discrepancia en el importe o contenido de la prestación del servicio, no se han considerado aquellos saldos con antigüedad mayor a dos años que, siendo susceptibles de regularización, no han sido regularizados por criterios de prudencia contable. En estos casos no se han considerado tampoco los saldos y pagos que corresponden a acuerdos de fraccionamientos /aplazamientos resultantes de negociaciones realizadas con los acreedores (concurso de acreedores).
- No se han considerado las operaciones ni los saldos correspondientes a las uniones temporales de empresas ni de las sucursales.

## **21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Durante los tres primeros meses de 2018 la Sociedad ha formalizado la contratación de obra nueva en edificación por importe de 34.372.125,17 euros, lo que garantiza la actividad de la empresa por un periodo superior a dos años.



## **INFORME DE GESTIÓN**

El sector de la construcción ha recuperado en 2016 y 2017 la senda de crecimiento perdida durante los años de la crisis. La media de crecimiento prevista en el sector para el período 2018-2020 es del 3,5 %. El sector en el que se está centrando el crecimiento es la edificación residencial y a medio plazo deberían unirse a ese crecimiento la edificación no residencial y la ingeniería civil muy condicionada por los actuales objetivos de déficit público.

En este contexto de crecimiento de la actividad constructora las perspectivas de Rayet Construcción, S.A. son cada vez más positivas. La sociedad está centrada en la contratación de obras de edificación residencial y, en menor medida, edificación no residencial y obra civil.

Durante el ejercicio 2017 y los tres primeros meses de 2018 el volumen total de nueva contratación de Rayet Construcción, S.A. ha sido de 36.242.679,32 euros (14.611.367,03 euros en 2016). Este volumen de contratación tan importante en los dos últimos años garantiza el crecimiento y la estabilidad de la empresa a medio plazo.

Durante el ejercicio 2017 el importe neto de la cifra de negocio ha sido de 13.738.003,32 euros. Esta cifra de negocio supone un incremento muy importante respecto a la cifra de 5.529.416,01 euros obtenida en el ejercicio 2016.

Durante el ejercicio 2017 el beneficio después de impuestos ha sido de 310.285,22 euros, que supone un incremento del 65 % respecto a la cifra de beneficios obtenida en el ejercicio 2016 por importe de 188.200,07 euros.

La Sociedad mantiene la presencia estable en Castilla La Mancha y la Comunidad de Madrid y continúa inmersa en el proceso de ejecución y licitación de obra pública en Panamá.

La Sociedad continúa haciendo esfuerzos para reducir el periodo medio de pago a 60 días, presentando una senda favorable ya que ha pasado de 65,86 días en 2016 a 61,89 días en 2017.

A fecha de formulación la cartera de obra comprometida de Rayet Construcción, S.A. se eleva a un importe total de 57.383.999,51 euros (36.273.727,71 euros en 2016), que contempla tanto la obra contratada nueva en edificación como la obra contratada pendiente de ejecutar antes del cierre del ejercicio.

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad renovó la clasificación de contratistas de obra pública que otorga la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Ministerio de Economía y Hacienda. Rayet Construcción, S.A. ocupa el puesto número 50 de España en el ranking de empresas clasificadas.

Rayet Construcción, S.A. considera como valores estratégicos la calidad, la seguridad y el respeto al medio ambiente en sus actuaciones. De este modo, la compañía es pionera en la obtención del certificado AENOR UNE-EN ISO 9001 de calidad, así como el certificado AENOR UNE-EN ISO 14001 medioambiental, en su ámbito geográfico.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad, no ha realizado ningún negocio sobre sus acciones, ni ha realizado ningún gasto significativo en investigación y desarrollo.

La información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros se desglosa en la nota 19 de la memoria de las Cuentas Anuales.

**RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.**

**Formulación de las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2017**

Las anteriores Cuentas Anuales, que forman un solo cuerpo y que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria correspondientes al ejercicio 2017, así como el Informe de Gestión de este mismo ejercicio, son las correspondientes a la Sociedad RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A., y han sido sometidas para su formulación al Administrador Único de la Sociedad el 30 de marzo de 2018.

  
Alberto Pérez Lejonagoitia  
Persona física representante del Administrador Único