KPMG

Informe de Auditoría de Explotación Apartamentos Balcón del Mar, S.L.U.

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión de Explotación Apartamentos Balcón del Mar, S.L.U. correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2025)

KPMG Auditores, S.L.
Calle Bravo Murillo, 22
35003 Las Palmas de Gran Canaria

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Al Socio Único de Explotación Apartamentos Balcón del Mar, S.L.U.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Explotación Apartamentos Balcón del Mar, S.L.U. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía.
Todos los derechos reservados.
Paseo de la Castellana, 259C 28046 Madrid

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº.S0702, y en el Registro de Sociedades del Instituto de Censores Jurados de Cuentas con el nº.10.
Reg. Mer Madrid, T. 11.961, F. 90, Sec. 8, H. M -188.007, Inscrip. 9
N.I.F. B-78510153

Reconocimiento de ingresos por prestaciones de servicios *(véanse notas 3.14 y 21)*

El reconocimiento de ingresos por ventas y prestaciones de servicios es un área de significatividad y susceptible de incorrección material, particularmente por el elevado volumen de transacciones.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la realización de pruebas de detalle sobre los ingresos reconocidos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 para una muestra de transacciones, con el objetivo de comprobar la naturaleza, exactitud y la correcta imputación temporal de la transacción. Asimismo, hemos obtenido confirmaciones externas para una muestra de facturas pendientes de cobro realizando, en su caso, procedimientos de comprobación alternativos mediante justificantes de cobro posterior o documentación soporte justificativa de la prestación del servicio para aquellos que no hubiésemos obtenido respuesta. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, 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, así como 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 2025 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, y del control interno que considere 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:

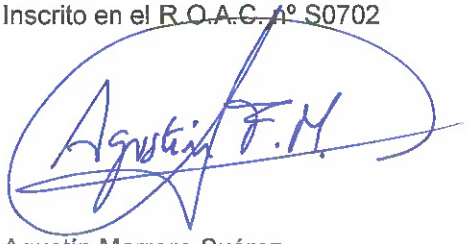
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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 Explotación Apartamentos Balcón del Mar, S.L.U., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702



Agustín Marrero Suárez
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21.581

31 de julio de 2026

EXPLOTACIÓN APARTAMENTOS BALCÓN DEL MAR S.L. (Sociedad Unipersonal)

Cuentas anuales e Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

EXPLOTACIÓN APARTAMENTOS BALCÓN DEL MAR S.L. (Sociedad Unipersonal)

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	2025	2024
ACTIVO NO CORRIENTE		**62.929.188,46**	**64.632.314,62**
Inmovilizado intangible	5	**483.742,17**	**547.517,74**
Inmovilizado material	6	**45.794.981,32**	**48.381.393,34**
Terrenos y construcciones		35.633.138,15	37.053.840,41
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado. material		9.770.263,18	11.315.455,17
Inmovilizado en curso y anticipos		391.579,99	12.097,76
Inversiones inmobiliarias	7	**7.965.382,23**	**7.074.177,25**
Terrenos		399.520,81	239.250,00
Construcciones		7.565.861,42	6.834.927,25
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**4.918.989,90**	**4.857.101,53**
Instrumentos de patrimonio	9,10	4.857.101,53	4.857.101,53
Créditos a empresas	9	61.888,37	**-**
Inversiones financieras a largo plazo	9	**3.400,00**	**3.181,24**
Otros activos financieros		3.400,00	3.181,24
Activos por impuesto diferido	19	**3.762.692,84**	**3.768.943,52**
ACTIVO CORRIENTE		**2.303.565,35**	**2.162.428,93**
Existencias	12	**208.835,21**	**247.218,79**
Comerciales		197.909,85	238.592,55
Anticipos a proveedores		10.925,36	8.626,24
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**778.741,26**	**909.359,84**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9,11	727.241,23	890.839,60
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9,11,23	49.027,52	17.678,90
Deudores varios	9,11	2.257,65	626,48
Otros créditos con las Administraciones Públicas		214,86	214,86
Inversiones en emp. Grupo y Asociadas a corto plazo		**174.957,44**	**388.961,51**
Créditos a empresas	9,11	164.412,44	388.961,51
Otros activos financieros	9,11	10.545,00	-
Inversiones financieras a corto plazo	9,11	**218,00**	**2.589,88**
Otros activos financieros.		218,00	2.589,88
Periodificaciones a corto plazo		**212.387,78**	**278.421,98**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	**928.425,66**	**335.876,93**
		65.232.753,81	**66.794.743,55**

EXPLOTACIÓN APARTAMENTOS BALCÓN DEL MAR S.L. (Sociedad Unipersonal)

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2025	2024
PATRIMONIO NETO		**20.330.380,75**	**19.397.095,56**
Fondos propios		**19.850.850,82**	**18.899.852,45**
Capital	14	3.359.283,00	3.359.283,00
Prima de emisión	14	9.624.234,59	9.624.234,59
Reservas	15	5.914.956,92	5.914.956,92
Resultados negativos de ejercicios anteriores	15	(226.498,59)	(179.241,76)
Otras aportaciones de socios		227.876,53	227.876,53
Resultado del ejercicio	16	950.998,37	(47.256,83)
Subvenciones, donaciones y legados	17	**479.529,93**	**497.243,11**
PASIVO NO CORRIENTE		**38.748.073,20**	**40.739.505,34**
Deudas a largo plazo	9,18	**20.037.541,59**	**21.965.805,11**
Deudas con entidades de crédito		18.781.452,24	20.127.893,93
Acreedores por arrendamiento financiero		15.704,85	24.271,05
Otros pasivos financieros		1.240.384,50	1.813.640,13
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	23	**18.550.688,30**	**18.607.952,53**
Otras deudas		18.550.688,30	18.607.952,53
Pasivos por impuesto diferido	19	**159.843,31**	**165.747,70**
PASIVO CORRIENTE		**6.154.299,86**	**6.658.142,65**
Deudas a corto plazo	9,18	**3.119.069,35**	**3.283.387,72**
Deudas con entidades de crédito		2.504.982,11	2.598.667,72
Acreedores por arrendamiento financiero		8.566,20	8.566,20
Otros pasivos financieros		605.521,04	676.153,80
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	23	**320.104,59**	**430.058,44**
Otras deudas		320.104,59	430.058,44
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9,18	**2.715.125,92**	**2.686.610,09**
Proveedores	9,18	487.635,93	390.341,05
Proveedores empresas del grupo	9,18,23	965.150,30	603.405,95
Acreedores varios	9,18	230.058,13	670.325,28
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	9,18	110.969,30	37.202,92
Anticipo de clientes	9,18	641.750,01	696.947,39
Otras deudas con las Administraciones Públicas		279.562,25	288.387,50
Periodificaciones a corto plazo		**-**	**258.086,40**
		65.232.753,81	**66.794.743,55**

EXPLOTACIÓN APARTAMENTOS BALCÓN DEL MAR S.L. (Sociedad Unipersonal)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

	Nota	2025	2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	21	**16.477.108,02**	**14.970.779,26**
Ventas		3.547.035,15	3.315.516,34
Prestaciones de servicios		12.930.072,87	11.655.262,92
Aprovisionamientos	21	**(2.191.740,78)**	**(2.101.128,09)**
Consumo de mercaderías		(1.538.300,77)	(1.449.066,03)
Trabajos realizados por otras empresas.		(653.440,01)	(652.062,06)
Otros ingresos de explotación		**79.609,65**	**119.764,83**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		79.609,65	119.764,83
Gastos de personal	21	**(5.335.113,25)**	**(5.034.774,96)**
Sueldos, salarios y asimilados		(4.137.728,37)	(3.872.772,31)
Cargas sociales		(1.197.384,88)	(1.162.002,65)
Otros gastos de explotación	21	**(4.145.856,13)**	**(3.901.928,92)**
Servicios exteriores		(4.081.680,80)	(3.814.829,67)
Tributos		(60.849,25)	(57.725,00)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(3.299,34)	(29.373,51)
Otros gastos de gestión corriente		(26,74)	(0,74)
Amortización del inmovilizado	5,6 y 7	**(2.706.651,66)**	**(2.713.483,14)**
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		**23.617,57**	**23.617,57**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**(14.196,51)**	**(5.578,72)**
Otros resultados		**158.729,59**	**(1.487,15)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**2.345.506,50**	**1.355.780,68**
Ingresos financieros		**-**	402,31
Gastos financieros		(1.250.036,88)	(1.558.175,14)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			-
RESULTADO FINANCIERO		**(1.250.036,88)**	**(1.557.772,83)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**1.095.469,62**	**(201.992,15)**
Impuestos sobre beneficios	20	(144.471,25)	154.735,32
RESULTADO DEL EJERCICIO		**950.998,37**	**(47.256,83)**

EXPLOTACIÓN APARTAMENTOS BALCÓN DEL MAR S.L. (Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en Euros)

	2025	2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**950.998,37**	**(47.256,83)**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
Subvenciones, donaciones y legados	(23.617,57)	(23.617,57)
Efecto Impositivo	5.904,39	5.904,39
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	**(17.713,18)**	**(17.713,18)**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**933.285,19**	**(64.970,01)**

EXPLOTACIÓN APARTAMENTOS BALCÓN DEL MAR S.L. (Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Otras aportaciones de los Socios	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 15)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
SALDO FINAL AÑO 2023	**3.359.283,00**	**9.624.234,59**	**5.891.196,50**	**227.876,53**	**-**	**(179.241,76)**	**514.956,29**	**19.438.305,15**
Corrección de errores 2023 (Nota 2.e)	-	-	-	-	-	23.760,42	-	23.760,42
SALDO AL INICIO AÑO 2024	**3.359.283,00**	**9.624.234,59**	**5.891.196,50**	**227.876,53**	**-**	**(155.481,34)**	**514.956,29**	**19.462.065,57**
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(47.256,83)	(17.713,18)	(64.970,01)
Otras variaciones de Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	23.760,42	-	(179.241,76)	155.481,34	-	-
SALDO FINAL AÑO 2024	**3.359.283,00**	**9.624.234,59**	**5.914.956,92**	**227.876,53**	**(179.241,76)**	**(47.256,83)**	**497.243,11**	**19.397.095,56**
SALDO INICIO AÑO 2025	**3.359.283,00**	**9.624.234,59**	**5.914.956,92**	**227.876,53**	**(179.241,76)**	**(47.256,83)**	**497.243,11**	**19.397.095,56**
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	**950.998,37**	(17.713,18)	**933.285,19**
Otras variaciones de Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(47.256,83)	47.256,83	-	-
SALDO FINAL AÑO 2025	-	-	-	-	-		-	-
	3.359.283,00	**9.624.234,59**	**5.914.956,92**	**227.876,53**	**(226.498,59)**	**950.998,37**	**479.529,93**	**20.330.380,75**

EXPLOTACIÓN APARTAMENTOS BALCÓN DEL MAR S.L. (Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en Euros)

	Nota	2025	2024
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**1.095.469,62**	**(201.992,15)**
Ajustes del resultado:			
- Amortización del inmovilizado	5,6,7	2.706.651,66	2.713.483,14
- Correcciones valorativas por deterioro		3.299,34	29.373,51
- Variación de provisiones		-	-
- Imputación de subvenciones	17	(23.617,57)	(23.617,57)
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	5,6,7	14.196,51	5.578,72
- Gastos financieros		1.250.036,88	1.558.175,14
- Ingresos financieros		-	(402,31)
- Otros ingresos y gastos		-	-
		3.950.566,82	**4.282.590,63**
Cambios en el capital corriente:			
- Existencias	12	38.383,58	(11.812,60)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	9,11	(130.618,58)	(182.386,73)
- Otros activos corrientes		66.034,20	112.287,36
- Acreedores y otras cuentas a pagar	9,18	28.515,83	19.717,49
- Otros pasivos corrientes		258.086,40	258.086,40
- Otros activos y pasivos no corrientes			-
		260.401,43	**195.891,92**
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Pagos de intereses		(1.250.036,88)	(1.558.175,14)
- Cobros de intereses		-	402,31
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	20	(130.898,25)	134.742,50
		(1.380.935,13)	**(1.423.030,33)**
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**3.925.502,74**	**2.853.460,07**
Pagos por inversiones:			
-Empresa del grupo	23	(147.391,93)	(388.961,51)
- Inmovilizado intangible	5	(8.146,37)	(3.695,00)
- Inmovilizado material	6	(891.718,78)	(761.489,52)
- Inversiones inmobiliarias	7	(68.514,46)	(1.081.785,39)
- Otros activos financieros		(218,76)	(1.800,00)
		(1.115.990,30)	**(2.237.731,42)**
Cobros por desinversiones:			
- Inmovilizado intangible	5	-	-
- Inmovilizado material	6	40.464,38	184.850,85
- Otros activos financieros		2.371,88	89.441,21
		42.836,26	**274.292,06**
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(1.073.154,04)**	**(1.963.439,36)**
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Emisión:			
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	23	-	1.933.235,80
Devolución y amortización de:			
- Deudas con entidades de crédito	9,18	(1.448.693,50)	(1.687.185,38)
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	23	(167.218,08)	115.204,58
- Otras deudas	9,18	(643.888,39)	(1.305.424,89)
		(2.259.799,97)	**(944.169,89)**
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**(2.259.799,97)**	**(944.169,89)**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		592.548,73	**(54.149,18)**
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		335.876,93	390.026,11
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		928.425,66	335.876,93

EXPLOTACIÓN APARTAMENTOS BALCÓN DEL MAR S.L. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

1. Información general

Explotación Apartamentos Balcón del Mar S.L. Unipersonal (en adelante, la Sociedad) se constituyó el día 28 de mayo de 1997 en Arrecife (Lanzarote), mediante escritura otorgada ante la Notario Carmen Martínez Socías con el número de protocolo 2.397, siendo su forma jurídica en el momento de su constitución la de Sociedad Limitada.

Su número de Identificación Fiscal es B35477165 y su domicilio social se encuentra en Puerto del Carmen, Calle Reina Sofía nº23, término municipal de Tías, en la provincia de Las Palmas.

De acuerdo con sus Estatutos, su objeto social es:

- La promoción, compraventa, explotación, administración y arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.
- La construcción, promoción, explotación, compraventa, de toda clase de bienes inmuebles, en especial de carácter turístico, así como las que sean actividades recreativas o deportivas.
- La explotación de toda clase de bares, restaurantes, cafeterías, salas de fiestas y espectáculos.

En los ejercicios 2025 y 2024 la actividad principal es la explotación hotelera, en concreto, el Hotel Boutique "La Isla y el Mar", las Villas Alondras, el arrendamiento del complejo Club Guinate, el Hotel César y la explotación del campo de golf del Puerto del Carmen en Lanzarote.

La Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio a formular cuentas anuales consolidadas, por no ser dominante de un grupo de Sociedades.

A 9 de diciembre de 2021, D. José Antonio Martínez Mpanga y Dña. Berta Martínez Gómez constituyen la sociedad de responsabilidad limitada Grupo Martínez Abolafio 1970, S.L., en la que se aportan las participaciones que tienen en Kufer 2000, S.L. y Afrilanz 2000, S.L., incluyendo las de la Sociedad. Desde ese momento, la Sociedad pasa a ser unipersonal.

La Sociedad dominante última es Grupo Martínez Abolafio 1970, S.L., domiciliada en España Calle Garcia Sanabria 1,, 1º en Arrecife, en Lanzarote, en la provincia de Las Palmas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Martínez Abolafio del ejercicio 2025 serán formuladas por los administradores del Grupo Martínez Abolafio 1970, S.L. dentro del plazo fijado legalmente. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General de Socios el día 30 de junio de 2025.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

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

Las cuentas anuales del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 fueron aprobadas por el Socio Único de la Sociedad con fecha 25 de julio de 2025.

El Administrador Único de la Sociedad estima que estas cuentas anuales del ejercicio 2025, que han sido formuladas el 31 de marzo de 2026, serán aprobadas por la Junta General de Socios sin modificación alguna.

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

b) Principios contables no obligatorios

Para la elaboración de las Cuentas Anuales se han seguido los principios contables y las normas de valoración generalmente aceptadas en España que se describen en la Nota 3. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, teniendo un efecto significativo en las Cuentas Anuales, se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

Aunque las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales, el Administrador Único considera que no existen estimaciones o juicios que tengan un riesgo significativo de dar empresa lugar a ajustes materiales en los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Básicamente, estas estimaciones se refieren a la vida útil de los activos materiales, recuperabilidad de activos por impuesto diferido y a las posibles pérdidas por deterioro de otros activos.

Vidas útiles

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

Recuperabilidad de activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, en concreto, deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que la Sociedad dispongan de Ganancias fiscales futuras, en el marco del consolidado fiscal en el que se integra, que permitan la aplicación de estos activos. La Dirección de la Sociedad ha llevado a cabo una estimación de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo 2026-2031 que ha servido de base para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar. Con base en dichas proyecciones, la Sociedad considera que los activos por impuesto diferido serán recuperables en el plazo previsto por la normativa contable aplicable.

Evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso. Dicho análisis se realiza a partir de estimaciones de los flujos futuros derivados de activos correspondientes al inmovilizado material y las rentas futuras esperadas a cuenta del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias con las políticas contables de las notas 3.2 y 3.3, respectivamente.

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

Recuperabilidad inversiones en patrimonio neto de empresas del Grupo y asociadas

La Sociedad comprueba si las inversiones en patrimonio empresas del Grupo y asociadas han sufrido alguna pérdida por deterioro del valor, de acuerdo con la política contable indicada en la Nota 3.6 b) El importe recuperable de la inversión se ha determinado comparando el valor contable en libros frente al importe del patrimonio neto de la sociedad dependiente.

d) Comparación de información

Se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria de las cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2025 las correspondientes al ejercicio anterior.

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales del ejercicio 2025 son comparables con las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024.

e) Agrupación de partidas

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

f) Empresa en funcionamiento

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha generado un resultado positivo de 950.998,37 euros (resultado negativo de 47.256,83 euros al 31 de diciembre de 2024) y cuenta con unos fondos propios positivos de 19.850.850,82 euros (18.899.852,45 euros a 31 de diciembre de 2024). Asimismo, el fondo de maniobra a dicha fecha es negativo en 3.850.734,51 euros (negativo en 4.495.713,72 euros en 2024).

No obstante, en la formulación de estas cuentas anuales, el Administrador Único de la Sociedad ha considerado los siguientes factores:

- La Sociedad ha obtenido un resultado antes de impuestos positivo de 1.095.469,62 euros (resultado antes de impuestos negativo de 201.992,15 euros al 31 de diciembre de 2024), como consecuencia, principalmente, del incremento del importe neto de la cifra de negocios en un 10% respecto al ejercicio anterior. Esta evolución pone de manifiesto una mejora significativa de la actividad operativa de la Sociedad.
- La Sociedad prevé mantener, e incluso incrementar, los ingresos recurrentes derivados de sus diferentes actividades, cuya contribución a la cifra de negocios se espera que siga favoreciendo la obtención de resultados positivos
- El fondo de maniobra negativo es inherente al sector hotelero en el que opera la Sociedad, donde una parte significativa de los ingresos, principalmente los derivados de la venta de habitaciones, comida y bebidas y otros servicios complementarios, se cobra al contado o mediante medios de pago de liquidación inmediata. La tesorería disponible generada por la actividad ordinaria se utiliza para financiar el activo no corriente.
- Adicionalmente, la Sociedad cuenta con el compromiso de apoyo financiero por parte de los accionistas últimos del Grupo, en caso de que fuera necesario.

En consecuencia, el Administrador Único ha formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3. Criterios contables

3.1 Inmovilizado intangible

a) Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (4 años).

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

b) Gastos de investigación y desarrollo

Los gastos de investigación se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos, mientras que los gastos de desarrollo incurridos en un proyecto se reconocen como inmovilizado intangible si éste es viable desde una perspectiva técnica y comercial, se dispone de recursos técnicos y financieros suficientes para completarlo, los costes incurridos pueden determinarse de forma fiable y la generación de beneficios es probable

Otros gastos de desarrollo se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes de desarrollo previamente reconocidos como un gasto no se reconocen como un activo en un ejercicio posterior. Los costes de desarrollo que se activan se amortizan de manera lineal durante su vida útil estimada para cada proyecto, sin superar los 5 años.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 3.5).

En caso de que varíen las circunstancias favorables del proyecto que permitieron capitalizar los gastos de desarrollo, la parte pendiente de amortizar se lleva a resultados en el ejercicio en que cambian dichas circunstancias.

3.2 Inmovilizado material

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

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

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

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

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

	Coeficiente (%)
Construcciones	2
Maquinaria	12
Utillaje	25
Otras instalaciones	10
Mobiliario y enseres	10
Equipos proceso de información	25
Otro inmovilizado material	12

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

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

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

3.3 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se componen del Hotel César, el cual fue finalizado en el ejercicio 2023 y está siendo alquilado a Staymar, empresa del grupo.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos.

3.4 Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

3.5 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

Según el Administrador Único de la Sociedad no es necesario el registro de deterioro alguno en el inmovilizado material e inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

3.6 Activos financieros

a) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni que se deben valorar al coste, y sobre los que se ha realizado la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en la cuenta de pérdidas ganancias.

Adicionalmente, se incluyen aquellos activos financieros designados, en el momento del reconocimiento inicial de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría, para eliminar o reducir significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

c) Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

i. Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).

ii. Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.

iii. Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.

iv. Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

v. Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

vi. Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación 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 esa calificación.

La valoración posterior es también a coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

3.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas participaciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de participaciones de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.8 Existencias

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

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

En las existencias que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen en el coste los gastos financieros en los mismos términos previstos para el inmovilizado.

3.9 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

Valoración posterior

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

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

3.10 Subvenciones recibidas

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

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

Las subvenciones de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las subvenciones no monetarias por el valor razonable del bien recibido, referidos ambos valores al momento de sureconocimiento.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance. Por su parte, las subvenciones no reintegrables relacionadas con gastos específicos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo ejercicio en que se devengan los correspondientes gastos y las concedidas para compensar déficit de explotación en el ejercicio en que se conceden, salvo cuando se destinan a compensar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputan en dichos ejercicios.

3.11 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

Los impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

3.12 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria.

una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable.

3.13 Combinación de negocios

Las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

En el caso de combinaciones de negocios originadas como consecuencia de la adquisición de acciones o participaciones en el capital de una empresa, la Sociedad reconoce la inversión conforme con lo establecido para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociada.

3.14 Reconocimiento de ingresos

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

a) Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de hospedaje en función de los servicios prestados en el establecimiento hotelero y villas, incluyendo los clientes que se mantienen hospedados en cada establecimiento al cierre del ejercicio, así como los ingresos provenientes de la explotación del campo de golf.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen en el periodo en que se prestan los servicios.

b) Venta de bienes al por menor

La venta al menor consiste en la venta por comida y bebida del servicio de pensión que se les ofrece a los huéspedes del hotel y las villas.

A este respecto, la Sociedad reconoce el ingreso cuando se ha realizado la venta.

3.15 Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

La Sociedad adquiere en arrendamiento financiero un determinado inmovilizado material. Los arrendamientos de inmovilizado material en los que la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la

propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable del bien arrendado o al valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento, el menor de los dos. Para el cálculo del valor actual se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés de la Sociedad para operaciones similares.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y la carga financiera. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas contingentes son gasto del ejercicio en que se incurre en ellas. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en "Acreedores por arrendamiento financiero". El inmovilizado adquirido en régimen de arrendamiento financiero se amortiza durante su vida útil.

Cuando la Sociedad es el arrendador – Arrendamiento operativo

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

3.16 Transacciones entre partes vinculadas

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

No obstante, lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

4. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección de la Sociedad que evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las directrices marcadas por el Administrador Único, el cual proporciona directrices para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

a) <u>Riesgo de crédito</u>

El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo, los instrumentos financieros derivados y los depósitos en bancos e instituciones financieras, así como por la exposición al riesgo de crédito con clientes mayoristas y minoristas, incluyendo las cuentas comerciales a cobrar y las transacciones comprometidas.

En relación con los bancos e instituciones financieras, únicamente se aceptan entidades a las que se ha calificado de forma independiente con una categoría mínima de rating.

Si los clientes mayoristas se valoran de forma independiente, entonces se utilizan dichas calificaciones. En caso contrario, si no hay una calificación independiente, el control del riesgo de crédito evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores.

Las ventas a los clientes minoristas se liquidan en efectivo o mediante el uso de tarjetas de crédito de reconocido prestigio.

b) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

La Dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad, que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo en función de los flujos de efectivo esperados.

5. Inmovilizado intangible

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inmovilizado intangible" es el siguiente:

	Euros					
	Aplicaciones informáticas	**Propiedad industrial**	**Fondo de comercio**	**Derecho de traspaso**	**Inmovilizado en curso**	**Total**
Saldo a 31.12.2023	**31.433,04**	**7.887,26**	**99.638,36**	**207.724,98**	**259.060,51**	**605.744,15**
Coste	94.445,23	22.215,65	114.498,18	255.661,51	259.060,51	745.881,08
Amortización acumulada	(71.839,80)	(5.500,78)	(14.859,82)	(47.936,53)	-	(140.136,93)
Valor contable	**22.605,43**	**16.714,87**	**99.638,36**	**207.724,98**	**259.060,51**	**605.744,15**
Altas inmovilizado	3.695,00	-	-	-	-	3.695,00
Dotación a la amortización del ejercicio	(12.121,40)	(5.500,78)	(8.039,78)	(36.259,45)	-	(61.921,41)
Saldo a 31.12.2024	**14.179,03**	**11.214,09**	**91.598,58**	**171.465,53**	**259.060,51**	**547.517,74**
Coste	98.140,23	22.215,65	114.498,18	255.661,51	259.060,51	749.576,08
Amortización acumulada	(83.961,20)	(11.001,56)	(22.899,60)	(84.195,98)	-	(202.058,34)
Valor contable	**14.179,03**	**11.214,09**	**91.598,58**	**171.465,53**	259.060,51	**547.517,74**
Altas inmovilizado	7.680,07	466,30	-	-	-	8.146,37
Traspasos	205.106,51	53.954,00	-	-	(259.060,51)	
Dotación a la amortización del ejercicio	(9.575,48)	(12.652,50)	(11.449,80)	(38.244,16)	-	(71.921,94)
Otros movimientos (amortización)	-	-	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2025	**217.390,13**	**52.981,89**	**80.148,78**	**133.221,37**	-	**483.742,17**
Coste	310.926,81	76.635,95	114.498,18	255.661,51	-	757.722,45
Amortización acumulada	(93.536,68)	(23.654,06)	(34.349,40)	(122.440,14)	-	(273.980,28)
Valor contable	**217.390,13**	**52.981,89**	**80.148,78**	**133.221,37**	**-**	**483.742,17**

a) General

Las altas del ejercicio se corresponden con diversos proyectos de implantación y desarrollo de páginas web por un importe total de 8.146,37 euros. Asimismo, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha finalizado la implantación y desarrollo de sistemas informáticos de gestión y plataformas tecnológicas, además de proyectos vinculados a canales digitales, herramientas de comercialización online, contenidos audiovisuales y otras herramientas de comercialización por un importe total de 205.106,51 euros, que han sido traspasados desde el Inmovilizado en curso.

b) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado intangible individual.

c) Inmovilizado intangible totalmente amortizado

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene elementos totalmente amortizados en el inmovilizado intangible por importe de 80.878,22 euros (70.760,24 euros al 31 de diciembre de 2024).

d) Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantías de pasivos.

6. Inmovilizado material

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Inmovilizado material es el siguiente:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Saldo a 31-12-2023	**37.484.428,43**	**12.644.612,98**	**198.527,33**	**50.327.568,74**
Coste	39.805.033,42	17.939.142,23	198.527,33	57.942.702,98
Amortización acumulada	(2.320.604,99)	(5.294.529,25)	-	(7.615.134,24)
Valor contable	**37.484.428,43**	**12.644.612,98**	**198.527,33**	**50.327.568,74**
Altas	86.680,20	480.379,75	4.000,00	571.059,95
Bajas	-	-	-	-
Traspasos	-	190.429,57	(190.429,57)	-
Dotación para amortización	(517.268,22)	(1.999.967,13)	-	(2.517.235,35)
Bajas de amortización	-	-	-	-
Saldo a 31-12-2024	**37.053.840,41**	**11.315.455,17**	**12.097,76**	**48.381.393,34**
Coste	39.891.713,62	18.609.951,55	12.097,76	58.513.762,93
Amortización acumulada	(2.837.873,21)	(7.294.496,38)	-	(10.132.369,59)
Valor contable	**37.053.840,41**	**11.315.455,17**	**12.097,76**	**48.381.393,34**
Altas	25.448,39	156.300,91	709.969,48	891.718,78
Bajas	-	(40.464,38)	-	(40.464,38)
Traspasos	30.424,23	300.063,02	(330.487,25)	-
Traspasos a inversiones inmobiliarias	(1.034.949,73)	-	-	(1.034.949,73)
Traspasos amortización acumualada a inversiones inmobiliarias	53.986,55	-	-	53.986,55
Dotación para amortización	(495.611,70)	(1.980.931,75)	-	(2.476.543,45)
Bajas de amortización	-	19.840,21	-	19.840,21
Saldo a 31-12-2025	**35.633.138,15**	**9.770.263,18**	**391.579,99**	**45.794.981,32**
Coste	38.912.636,51	19.025.851,10	391.579,99	58.330.067,60
Amortización acumulada	(3.279.498,36)	(9.255.587,92)	-	(12.535.086,28)
Valor contable	**35.633.138,15**	**9.770.263,18**	**391.579,99**	**45.794.981,32**

a) General

Las altas del ejercicio 2025 se corresponden principalmente con elementos de mobiliario, instalaciones técnicas y otros activos destinados a los establecimientos hoteleros La Isla y el Mar y Villas Alondras. Asimismo, la Sociedad ha reclasificado los terrenos y construcciones correspondientes al Hotel César desde el epígrafe Inmovilizado material al epígrafe Inversiones inmobiliarias, al destinarse a la obtención de rentas y/o plusvalías. Esta reclasificación no ha tenido impacto en el resultado del ejercicio, el patrimonio neto ni en el total del activo (ver nota 2.d y 7). Adicionalmente, se han activado 330.487,25 euros correspondientes en su mayor parte a reformas, instalaciones de placas fotovoltaicas y sistemas de seguridad.

Las altas del ejercicio 2024 se correspondieron principalmente con la activación de los costes de la reforma que se estaba realizando en el campo de Golf y que se encontraban como inmovilizado en curso en ejercicios anteriores. Además, se adquirió mobiliario nuevo para el Hotel César.

b) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material individual.

c) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado

d) Inmovilizado material afecto a garantías

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad tiene como garantía hipotecaria el hotel La Isla y el Mar, cuyo valor neto contable asciende a 10.676.801,74 euros (11.888.833,73 euros en 2024).

Dicho inmueble se encuentra afecto a la garantía del préstamo formalizado con el Banco Santander, S.A por importe de 24.000.000 euros, según consta en escritura pública otorgada el 13 de julio de 2022 (nota 18), ascendiendo el importe pendiente de pago a 19.900.612,37 euros al 31 de diciembre de 2025.

e) Bienes totalmente amortizados

	2025	2024
Utillaje	406.798,00	233.130,58
Maquinaria	55.130,75	54.671,75
Instalaciones técnicas	208.672,68	-
Otras instalaciones	243.322,76	-
Mobiliario	831.618,76	53.084,59
Equipos para procesos de información	232.114,37	226.822,96
Elementos de transporte	8.000,00	-
	1.985.657,32	**567.709,88**

7. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden las instalaciones del hotel César, que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Euros

	Terrenos	Construcciones	Total
Saldo a 01-01-2024	**239.250,00**	**5.887.468,24**	**6.126.718,24**
Altas	-	1.081.785,39	1.081.785,39
Dotación para amortización	-	(134.326,38)	(134.326,38)
Saldo a 31-12-2024	**239.250,00**	**6.834.927,25**	**7.074.177,25**
Coste	239.250,00	6.978.541,56	7.217.791,56
Amortización acumulada	-	(143.614,31)	(143.614,31)
Valor contable	**239.250,00**	**6.834.927,25**	**7.074.177,25**
Altas	-	68.514,46	68.514,46
Traspasos coste desde Inmovilizado material	160.270,81	874.678,92	1.034.949,73
Traspaso amortización acumulada desde inmovilizado material	-	(53.986,55)	(53.986,55)
Dotación para amortización	-	(158.272,66)	(158.272,66)
Saldo a 31-12-2025	**399.520,81**	**7.565.861,42**	**7.965.382,23**
Coste	399.520,81	7.921.734,94	8.321.255,75
Amortización acumulada	-	(355.873,52)	(355.873,52)
Valor contable	**399.520,81**	**7.565.861,42**	**7.965.382,23**

a) General

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha reclasificado los terrenos y construcciones correspondientes al Hotel César desde el epígrafe Inmovilizado material al epígrafe Inversiones inmobiliarias, al destinarse a la obtención de rentas y/o plusvalías. Esta reclasificación no ha tenido impacto en el resultado del ejercicio, el patrimonio neto ni en el total del activo (ver nota 2.d y 6).

Las altas del ejercicio 2024 se correspondieron con la activación de las obras finales del Hotel César, el cual entró en funcionamiento ese mismo año.

b) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2025 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro.

c) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

d) Activos afectos a garantías

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen inversiones inmobiliarias que cuenten con garantías hipotecarias.

8. Arrendamientos operativos – Arrendatario

La Sociedad tiene arrendados a terceros los restaurantes, villas y otros establecimientos en los que desarrolla su actividad en régimen de arrendamiento operativo.

El importe de las cuotas de arrendamientos operativos reconocidas como gastos es como sigue:

	Euros	
	2025	**2024**
Gastos por arrendamiento	904.928,36	939.899,85
	904.928,36	**939.899,85**

Los pagos mínimos futuros por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	Euros	
	2025	**2024**
Hasta un año	190.671,81	247.276,42
Entre uno y cinco años	297.738,18	206.058,18
	488.409,39	**453.443,60**

9. Instrumentos financieros

a) Análisis por categorías

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

	Euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados, otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a coste	4.857.101,53	4.857.101,53	-	-	4.857.101,53	4.857.101,53
Activos financieros a coste amortizado	-	-	65.288,37	3.181,24	65.288,37	3.181,24
	4.857.101,53	**4.857.101,53**	**65.288,37**	**3.181,24**	**4.922.389,90**	**4.860.282,77**

	Euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado	953.701,84	1.300.696,37	953.701,84	1.300.696,37
	953.701,84	1.300.696,37	**953.701,84**	**1.300.696,37**

	Euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Débitos y partidas a pagar (Nota 18)	18.797.157,09	20.152.164,98	19.791.072,80	20.421.592,66	38.588.229,89	40.573.757,64
	18.797.157,09	**20.152.164,98**	**19.791.072,80**	**20.421.592,66**	**38.588.229,89**	**40.573.757,64**

	Euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Débitos y partidas a pagar (Nota 18)	2.513.548,31	2.607.233,92	3.361.189,30	3.504.434,83	5.874.737,61	6.111.668,75
	2.513.548,31	**2.607.233,92**	**3.361.189,30**	**3.504.434,83**	**5.874.737,61**	**6.111.668,75**

b) Análisis por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2025, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Euros						
	Activos financieros						
	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Activos financieros a coste (Nota 10)							
- Instrumento de patrimonio	-	-	-	-	-	4.857.101,53	4.857.101,53
	-	**-**	**-**	**-**	**-**	**4.857.101,53**	**4.857.101,53**
Activos financieros a coste amortizado (Nota 11)							
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	727.241,23	-	-	-	-	-	727.241,23
- Clientes, empresas del grupo y asociadas	49.027,52	-	-	-	-	-	49.027,52
- Deudores	2.257,65	-	-	-	-	-	2.257,65
- Otros activos financieros	10.763,00	-	-	-	-	3.400,00	14.163,00
- Créditos a empresas	164.412,44	-	61.888,37	-	-	-	226.300,81
	953.701,84	**-**	**61.888,37**	**-**	**-**	**3.400,00**	**1.018.990,21**
	953.701,84	**-**	**61.888,37**	**-**	**-**	**3.400,00**	**5.876.091,74**

	Euros						
	Pasivos Financieros						
	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 18)							
- Deudas con entidades de crédito	2.504.982,11	1.145.299,62	1.172.049,67	1.199.424,47	1.227.438,67	14.037.239,80	21.286.434,34
- Acreedores por arrendamientos financieros	8.566,2	8.566,2	7.138,65		-	-	24.271,05
- Otros pasivos financieros	605.521,04	496.153,8	496.153,80	248.076,90	-	-	1.845.905,54
- Deudas con emp. grupo y asociadas	320.104,59	18.273.861,00	194.082,11	82.745,20	-	-	18.870.792,90
- Proveedores	487.635,93	-	-	-	-	-	487.635,93
- Proveedores empresas del grupo	965.150,30	-	-	-	-	-	965.150,30
- Acreedores varios	230.058,13	-	-	-	-	-	230.058,13
- Personal	110.969,30	-	-	-	-	-	110.969,30
- Anticipo de clientes	641.750,01	-	-	-	-	-	641.750,01
	5.874.737,61	**19.923.880,62**	**1.869.424,23**	**1.530.246,57**	**1.227.438,67**	**14.037.239,80**	**44.462.967,50**

c) Reclasificaciones de activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no ha realizado reclasificaciones entre las categorías de activos y pasivos financieros.

d) Compensación de activos y pasivos financieros

La Sociedad no tiene activos y pasivos financieros que se compensan.

e) Transferencia de activos financieros (cedidos y que no han causado baja en balance)

La Sociedad no dispone de activos financieros cedidos y que no han causado baja en balance.

f) Correcciones por deterioro de valor originadas por el riesgo de crédito

La Sociedad no ha registrado correcciones por deterioro de valor por riesgo de crédito de los activos financieros en los ejercicios 2025 y 2024.

10. Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Participaciones en empresas del Grupo

Con fecha 3 de noviembre de 2022 la sociedad adquirió el 50% de las participaciones de Green Lanzarote Golf, S.L. por un importe de 4.977.101,53 euros.

El desglose de las empresas del grupo en el que la sociedad participa a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Nombre y domicilio	Forma jurídica	Actividad	Fracción de capital (%)	Derechos de voto (%)
Green Lanzarote Golf, S.L.				
C/ Timanfaya, 2 1º 35510, municipio de Tías, Las Palmas	Sociedad Limitada	Gestión de instalaciones deportivas	50,00	50,00

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad participa cotiza en Bolsa.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son como sigue:

Ejercicio 2025	**Patrimonio Neto**					
Sociedad	**Capital**	**Resultados de ejercicios anteriores**	**Resultado explotación**	**Resultado ejercicio**	**Precio de adquisición**	**Deterioro de valor**
Green Lanzarote Golf, S.L.	9.290.000,00	(41.047,60)	(24.837,25)	(24.837,25)	4.977.101,53	(120.000,00)

Ejercicio 2024	**Patrimonio Neto**					
Sociedad	**Capital**	**Resultados de ejercicios anteriores**	**Resultado explotación**	**Resultado ejercicio**	**Precio de adquisición**	**Deterioro de valor**
Green Lanzarote Golf, S.L.	9.290.000,00	22.124,38	(18.923,22)	(18.923,22)	4.977.101,53	(120.000,00)

Durante el ejercicio 2025 no se ha registrado ni revertido deterioro de valor en la inversión de Green Lanzarote Golf, S.L. (durante el ejercicio 2024 no se registró deterioro).

11. Activos financieros a coste amortizado

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

	Euros	
	2025	**2024**
No corriente:		
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 23)	61.888,37	
Otros activos financieros	3.400,00	3.181,24
	65.288,37	**3.181,24**
Corriente:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	727.241,23	890.839,60
- Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 23)	49.027,52	17.678,90
- Deudores varios	2.257,65	626,48
- Fianzas	218,00	1.350,00
- Otros activos	10.545,00	1.239,88
-Créditos empresas del Grupo (Nota 23)	164.412,44	388.961,51
	953.701,84	**1.300.696,37**
	1.018.990,21	**1.303.877,61**

Los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

La Sociedad no ha reclasificado ningún activo financiero a coste amortizado en vez de a su valor razonable durante el ejercicio 2025.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido ni ganancias ni pérdidas en la venta de activos financieros a coste amortizado.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han dotado provisiones por pérdidas de valor de créditos comerciales.

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

12. Existencias

La composición de las existencias es el siguiente:

	Euros	
	2025	**2024**
Existencias comerciales	197.909,85	238.592,55
Anticipos a proveedores	10.925,36	8.626,24
	208.835,21	**247.218,79**

Las cuentas incluidas en Existencias no han sufrido deterioro del valor.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos que están sujetos las existencias por un importe máximo de 286.666 euros.

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle es el siguiente:

	Euros	
	2025	**2024**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		
Caja, euros	25.779,88	14.951,12
Bancos e instituciones de crédito	902.645,78	320.925,81
	928.425,66	**335.876,93**

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

14. Capital y prima de emisión

a) Capital

	Euros	
	2025	**2024**
Capital	3.359.283,00	3.359.283,00
	3.359.283,00	**3.359.283,00**

El capital social está representado por 113.874 participaciones al portador de 29,50 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	**Número de acciones**	**Porcentaje de participación**
Grupo Martínez Abolafio 1970, S.L.	113.874	100%
	113.874	**100%**

A 9 de diciembre de 2021, D. José Antonio Martínez Mpanga y Dña. Berta Martínez Gómez constituyen la sociedad de responsabilidad limitada "Grupo Martínez 1927, S.L.", en la que se aportan las participaciones que tienen en Kufer 2000, S.L. y Afrilanz 2000, S.L., incluyendo las participaciones de la Sociedad. A partir de ese momento, la Sociedad pasa a ser unipersonal. Con fecha 5 de mayo de 2022, la sociedad Grupo Martínez 1927, S.L. cambió de denominación a Grupo Martínez Abolafio 1970, S.L., denominación que perdura a la formulación de las presentes cuentas.

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición. A 31 de diciembre de 2025 la prima de emisión asciende a 9.624.234,59 euros (9.624.234,59 euros en el ejercicio 2024).

15. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

a) Reservas

	Euros	
	2025	**2024**
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	380.783,23	380.783,23
	380.783,23	**380.783,23**
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	5.234.173,69	5.234.173,69
- Reservas para inversiones en Canarias	300.000,00	300.000,00
	5.534.173,69	**5.534.173,69**
- Resultados negativos del ejercicio anterior	(226.498,59)	(179.241,76)
	5.688.458,33	**5.735.715,16**

Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A la fecha de cierre del ejercicio, la reserva legal aún no se encuentra totalmente constituida.

Reserva para inversiones en Canarias

La Sociedad está afectada por la Reserva para Inversiones en Canarias (RIC), regulada en la Ley 19/1994.

Dicha Ley, en el apartado 11 del artículo 27 prevé la posibilidad de llevar a cabo inversiones anticipadas, que se considerarán como materialización de la reserva para inversiones de canarias que se dote con cargo a los beneficios obtenidos en el periodo impositivo en el que se realizan las inversiones o en los tres posteriores.

Ejercicio dotación	Importe Dotación	Importe Materializado	Pendiente de Materializar
2016	300.000,00	300.000,00	-
	300.000,00	**300.000,00**	**-**

16. Resultado del ejercicio

Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a la Junta General de Socios es la siguiente:

	Euros
	2025
Base de aplicación	
Pérdidas y ganancias	950.998,37
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	226.498,59
Reserva legal	95.099,84
Reservas voluntarias	629.399,94
	950.998,37

17. Subvenciones de capital recibidas

El detalle de las subvenciones de capital no reintegrables que aparecen en el balance bajo el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" es el siguiente:

Entidad concesionaria	Importe concedido	Finalidad	Fecha de concesión
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas (Administración Estatal)	903.349,04	Inversión en activos hoteleros	29/02/2012
	903.349,04		

La subvención expuesta fue concedida para la inversión en infraestructuras hoteleras, que fueron activadas en fecha

30 de septiembre de 2015.

El movimiento de la subvención ha sido el siguiente:

	Euros	
	2025	**2024**
Saldo inicial	**497.243,11**	**514.956,29**
Imputación al resultado	(17.713,18)	(17.713,18)
Saldo final	**479.529,93**	**497.243,11**

18. Pasivos financieros a coste amortizado

El detalle de los débitos y partidas a pagar es el siguiente:

	Euros	
	2025	**2024**
No corriente:		
- Deudas con entidades de crédito	18.781.452,24	20.127.893,93
- Acreedores por arrendamiento financiero	15.704,85	24.271,05
- Deudas con empresas del grupo (Nota 23)	18.550.688,30	18.607.952,53
- Depósitos recibidos a largo plazo	1.240.384,50	1.813.640,13
	38.588.229,89	**40.573.757,64**
Corriente:		
- Deudas con entidades de crédito	2.504.982,11	2.598.667,72
- Acreedores por arrendamiento financiero	8.566,20	8.566,20
- Otros pasivos financieros	605.521,04	676.153,80
- Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 23)	320.104,59	430.058,44
- Proveedores	487.635,93	390.341,05
- Proveedores empresas del grupo (Nota 23)	965.150,30	603.405,95
- Acreedores por prestación de servicios	230.058,13	670.325,28
- Personal	110.969,30	37.202,92
- Anticipo de clientes	641.750,01	696.947,39
	5.874.737,61	**6.111.668,75**
	44.462.967,50	**46.685.426,39**

Los valores contables y los valores razonables de las deudas a largo plazo de la Sociedad no difieren. Asimismo, el valor contable de las deudas se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

a) Deudas con entidades de crédito.

La Sociedad a 31 de diciembre de 2025 mantiene las siguientes deudas con entidades de crédito:

Entidad financiera	Concedido/Límite	Tipo de interés	Deuda a corto plazo	Deuda a largo plazo	Vencimiento
Banco Santander, S.A.	1.000.000,00	1,05%	(84.946,04)	-	05/04/2026
Banco Santander, S.A.	250.000,00	4,85%	(83.333,30)	-	18/01/2026
Banco Santander, S.A.	1.500.000,00	1,24%	(142.335,53)	-	11/10/2026
Banco Santander, S.A.	24.000.000,00	3,06%	(1.119.160,13)	(18.781.452,24)	13/07/2037
Banco Santander S.A	100.000	-	(99.998,98)	-	-
Caixa Bank, S.A	43.545,00	-	(8.566,20)	(15.704,85)	01/09/2028
Caixa Bank, S.A	-	-	(975.208,13)	-	-
	26.893.545		**(2.513.548,31)**	**(18.797.157,09)**	

A 31 de diciembre de 2025 queda un importe pendiente de amortizar de 21.310.705,40 euros (21.726.780,53 euros en 2024), de los préstamos anteriormente expuestos. Asimismo, a dicha fecha la Sociedad mantiene deudas con entidades de crédito derivadas de diversas operaciones de financiación a corto plazo, incluyendo pólizas de descuento de efectos por importe de 99.998,98 euros (99.931,55 euros en el ejercicio 2024) y otras operaciones, así como líneas de confirming por importe de 975.208,13 euros (899.849,57 euros a 31 de diciembre de 2024).

El préstamo de 24 millones de euros está garantizado mediante hipoteca sobre el hotel La Isla y el Mar, propiedad de la Sociedad, según consta en escritura pública otorgada el 13 de julio de 2022. Esta garantía se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Tías y afecta a la totalidad del inmueble.

La Sociedad ha pagado todos los importes vencidos durante el ejercicio 2025. A fecha de cierre del ejercicio 2025 no existen intereses devengados no pagados. La Dirección considera que la Sociedad será capaz de cumplir puntualmente con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos en adelante.

b) Deudas con empresas del grupo

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad recoge en el epígrafe de “Deudas con empresas del grupo” no corriente lo siguiente:

Un crédito concedido por la entidad del grupo Kufer 2000, S.L., cuyo saldo asciende a 4.137.327,49 euros (4.118.857,10 euros al 31 de diciembre de 2024). Dicho crédito devenga unos intereses del 1,75% anual, reconociéndose los intereses devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha formalizado una adenda al contrato inicial, mediante la cual se amplía el plazo de vencimiento hasta el 2027.

Un crédito concedido por la entidad grupo Afrilanz 2000, S.L., cuyo saldo asciende a 3.587.527,10 euros (3.587.527,10 euros al 31 de diciembre de 2024). Dicho crédito devenga unos intereses del 1,75% anual, reconociéndose los intereses devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha formalizado una adenda al contrato inicial, mediante la cual se amplía el plazo de vencimiento hasta el 2027.

Un crédito concedido por la entidad grupo Martinez Investment 1927, S.L., cuyo saldo asciende a 9.569.530,69 euros (9.463.491,28 euros al 31 de diciembre de 2024). Dicho crédito devenga unos intereses del 1,75% anual, reconociéndose los intereses devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha formalizado una adenda al contrato inicial, mediante la cual se amplía el plazo de vencimiento hasta el 2027.

Un crédito concedido por la entidad grupo Logimarex, S.L., cuyo saldo asciende a 791.481,63 euros (791.481,63 euros al 31 de diciembre de 2024). Dicho crédito devenga unos intereses del 1,75% anual, reconociéndose los intereses devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha formalizado una adenda al contrato inicial, mediante la cual se amplía el plazo de vencimiento hasta el 2027.

Un préstamo concedido por la entidad grupo Inverlanz, S.L., cuyo saldo asciende a 464.711,41 euros a largo plazo. Siendo el importe total del préstamo 646.595,42 euros (750.000 euros en el 2024) El préstamo devenga unos intereses del 3,25% anual y su amortización final es el 31 de diciembre de 2029

c) Periodo medio de pago a proveedores

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores en los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
	Días	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	70	87
Ratio de operaciones pagadas	42	76
Ratio de operaciones pendientes de pago	234	125
		Euros
Total pagos realizados	7.424.456,35	7.795.398,36
Total pagos pendientes	1.263.813,39	2.242.397,77

La Ley 18/2022, de 29 de septiembre de creación y crecimiento de empresas ha modificado la ley sobre el periodo

medio de pago a proveedores en concreto la DA 3ª ampliando el siguiente contenido:

El volumen monetario y número de facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad.

	2025	2024
Volumen monetario (euros)	5.786.619,97	10.037.796,13
Número de facturas pagadas	5.741,00	7.118

El porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

	2025	2024
Porcentaje sobre el número total de facturas	75%	86%
Porcentaje sobre el número total de pagos	78%	78%

19. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Activos por impuestos diferidos:		
- Deducciones por I+D+i	92.467,47	92.467,47
- Deducciones por activos fijos nuevos	3.561.488,12	3.561.488,12
- Gastos financieros	93.206,08	93.206,08
- Amortización de fondo de comercio	1.789,03	1.735,55
- Bases imponibles negativas	13.742,14	20.046,30
	3.762.692,84	**3.768.943,52**
Pasivos por impuestos diferidos:		
- Pasivo por subvención de capital	159.843,31	165.747,70
	159.843,31	**165.747,70**

La variación del impuesto diferido de activo y de pasivo durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 ha sido la siguiente:

	Euros	Euros
	Variación del impuesto diferido de activo	Variación del impuesto diferido de pasivo
Ejercicio 2025	Diferencias temporarias	Diferencias temporarias
Imputación a pérdidas y ganancias:		
- A operaciones continuadas	6.250,68	5.904,39
	6.250,68	**5.904,39**

	Euros	Euros
	Variación del impuesto diferido de activo	Variación del impuesto diferido de pasivo
Ejercicio 2024	Diferencias temporarias	Diferencias temporarias
Imputación a pérdidas y ganancias:		
- A operaciones continuadas	19.992,82	5.904,39
	19.992,82	**5.904,39**

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

recuperados. El detalle es el siguiente.

Deducción por adquisición de Activos fijos nuevos

Ejercicio	Importe	Aplicado en el ejercicio	Pendiente de aplicar	Plazo
2015	214.819,93	-	214.819,93	2030
2017	103.610,54	-	103.610,54	2032
2018	34.623,44	-	34.623,44	2033
2019	106.908,97	-	106.908,97	2034
2020	144.023,11	-	144.023,11	2035
2021	1.997.420,34	-	1.997.420,34	2036
2022	693.693,16	-	693.693,16	2037
2023	138.635,37	-	138.635,37	2038
2024	138.462,85		138.462,85	2039
	3.572.197,91		**3.572.197,91**	

El Administrador Único espera obtener beneficios en los próximos ejercicios, originados por la expansión de la Sociedad y la gestión de gastos operativos y de estructura, de manera que los créditos fiscales activados podrán ser recuperados dentro de su plazo máximo de aplicación.

20. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el resultado del ejercicio con la base imponible del Impuesto de Sociedades es la siguiente:
El gasto por Impuesto de Sociedades se compone de:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		**Total**
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			1.095.469,62
	Aumentos	**Disminuciones**	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	10.597,09	(620.000,00)	(609.402,91)
Diferencias temporarias	110.591,44	-	110.591,44
Aplicación DA 19ª LIS 2025	-	-	-
Reversión DA 19ª LIS 2024 y 2023	-	(6.107,62)	(6.107,62)
Compensación BINs	-	(37.668,25)	(37.668,25)
Base imponible (resultado fiscal)			**552.882,28**

	Euros		
En el ejercicio 2024	**Cuenta de pérdidas y ganancias**		**Total**
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(47.256,83)
	Aumentos	**Disminuciones**	
Impuesto sobre Sociedades	-	(154.735,32)	(154.735,32)
Diferencias permanentes	1.487,93	-	1.487,93
Diferencias temporarias	78.351,79	-	78.351,79
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	**(122.152,43)**

	Cuenta de pérdidas y ganancias	
(Euros)	**2025**	**2024**
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	1.095.469,62	(201.992,15)
Carga impositiva teórica (25%)	273.867,41	(50.498,04)
Gastos no deducibles	30.297,13	19.959,70
Deducciones y bonificaciones	-	
Reserva de capitalización	-	
Reserva para inversiones en Canarias	(155.000,00)	
Compensación bases imponibles	(10.943,97)	15.269,05
Gasto por reducción de activos por impuesto diferido	6.250,68	(139.466,03)
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	144.471,25	(154.735,32)

El gasto por Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 25% (25% en 2024) sobre la base imponible. Las deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2025 han ascendido a 0,00 euros (0,00 euros en 2024) y las retenciones e ingresos a cuenta a 137.406,79 euros (227.662,29 euros en 2024). Las Diferencias permanentes se deben a multas, sanciones y donativos no deducibles y las diferencias temporarias se debe a Limitación de gastos financieros y diferencias entre amortización contable y fiscal y dotación a la Reservas para Inversiones en Canarias

La Sociedad solicitó durante el ejercicio 2024, el abono de las Deducciones por I+D+i pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2024, toda vez que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 39 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. No obstante, finalmente se decidió desistir de dicha solicitud, por lo que los importes de dichas deducciones continúan pendientes de aplicación. Esto supone un abono por importe de 124.197,22 euros (80% de la deducción generada).

En el ejercicio 2025 se ha producido la baja de activos que supusieron la generación de Deducción por Activos Fijos Nuevos en Canarias (DAFN) en el ejercicio 2021 y 2022, incumpliéndose el plazo de mantenimiento de 5 años. No obstante, dicha circunstancia no ha supuesto un aumento de la cuota, toda vez que dichas deducciones se encontraban pendientes de aplicación.

La Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal, en consecuencia, el importe que resulta a cobrar o pagar en la liquidación del Impuesto sobre Sociedades se registra como saldo con la empresa matriz, el Grupo Martínez Abolafio 1927, S.L. (Nota 23).

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los últimos 4 ejercicios fiscales de los principales impuestos que le son aplicables, los últimos 5 en el caso del impuesto sobre sociedades.

Como consecuencia, entre otras. de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente. podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Administrador Único considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las Cuentas Anuales.

21. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios.

El importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad que al 31 de diciembre de 2025 asciende a 16.477.108,02 euros (14.970.779,26 euros en el 2024). El importe neto de la cifra de negocios corresponde a actividades de explotación hotelera y de apartamentos de la Sociedad se ha desarrollado íntegramente en las Islas Canarias.

	Euros	
	Nacional	**Total**
2025		
Momento de reconocimiento de ingresos ordinarios	16.477.108,02	16.477.108,02
En un momento determinado		
	16.477.108,02	**16.477.108,02**

	Euros	
	Nacional	**Total**
2024		
Momento de reconocimiento de ingresos ordinarios		
En un momento determinado	14.970.779,26	14.970.779,26
	14.970.779,26	**14.970.779,26**

El desglose del importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

	Euros	
	2025	**2024**
Prestaciones de servicios	1.977.706,91	1.487.643,02
Venta habitaciones	9.990.662,84	8.902.955,62
Venta comida y bebidas	3.321.211,91	3.094.486,28
Venta varios	225.823,34	588.090,09
Comisiones TTOO	(3.255,40)	(13.837,70)
Ingresos por arrendamientos	964.958,42	911.441,95
	16.477.108,02	**14.970.779,26**

b) Consumo de mercaderías.

	Euros	
	2025	**2024**
Consumo de mercaderías		
Compras netas de devoluciones y cualquier descuento	1.507.333,23	1.460.878,63
Variación de existencias	30.967,54	(11.812,60)
Trabajos realizados por otras empresas	653.440,01	652.062,06
	2.191.740,78	**2.101.128,09**

c) Gastos de personal:

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Euros	
	2025	**2024**
Sueldos, salarios y asimilados	4.137.728,37	3.872.772,31
Cargas sociales:		
- Seguridad Social a cargo de la empresa	1.106.103,04	1.074.421,13
- Otros cargos sociales	91.281,84	87.581,52
	5.335.113,25	**5.034.774,96**

Dentro del importe de sueldos, salarios y asimilados se incluye un importe de 59.710,29 euros en concepto de indemnizaciones en el ejercicio 2025 (73.455,60 euros en el ejercicio 2024).

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

	2025	2024
Consejeros	1	1
Directores generales y presidentes ejecutivos	1	1
Resto de directores y gerentes	3	4
Técnicos y profesionales de apoyo	25	28
Resto de personal cualificado	8	14
Ocupaciones elementales	112	103
Total empleo medio	**150**	**151**

Asimismo, la distribución por categoría y sexo al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	2025			2024		
	Hombres	**Mujeres**	**Total**	**Hombres**	**Mujeres**	**Total**
Consejeros	1	-	1	1	-	1
Directores generales y presidentes ejecutivos	-	1	1	-	1	1
Resto de directores y gerentes	1	2	3	2	2	4
Técnicos y profesionales de apoyo	22	8	30	12	16	28
Resto de personal cualificado	2	7	9	11	2	13
Ocupaciones elementales	59	55	114	57	46	103
Total	**85**	**73**	**158**	**83**	**68**	**150**

La Sociedad no tiene personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad mayor o igual al 33%.

d) Gastos de explotación:

	Euros	
	2025	**2024**
Arrendamientos y cánones	904.928,36	939.899,85
Reparaciones y conservación	209.568,47	180.425,07
Servicios de profesionales independientes	544.894,14	639.568,63
Transportes	3.036,68	8.269,23
Primas de seguros	34.908,36	50.498,42
Servicios bancarios y similares	67.836,76	72.432,18
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	512.751,83	469.540,58
Suministros	779.174,78	830.340,25
Otros servicios	1.024.581,42	623.855,46
Otros tributos	60.849,25	57.725,00
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	3.299,34	29.373,51
Otros gastos de gestión corriente	26,74	0,74
	4.145.856,13	**3.901.928,92**

22. Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

a) Retribución al Consejo de Administración:

El total de las retribuciones al Administrador Único devengadas durante el ejercicio son nulos tanto en el ejercicio 2025 como en el 2024, por cualquier concepto. Asimismo, no existe ningún compromiso en materia de pensiones o seguros de vida con el Administrador Único.

Durante el ejercicio 2025, al igual que en el ejercicio 2024, la Sociedad no ha realizado aportaciones a fondos o planes de pensiones en favor de antiguos ni actuales miembros del órgano de administración, ni ha asumido obligaciones por estos conceptos.

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

b) Situaciones de conflictos de interés del Administrador Único

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

c) Retribución y préstamos al personal de alta dirección

Durante los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad no ha contado con personal de Alta Dirección, por lo que no se han devengado ni satisfecho retribuciones por este concepto

No se han contraído obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto al personal de alta dirección.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad no concedió préstamos ni anticipos al personal de Alta Dirección.

23. Otras operaciones con partes vinculadas

Las operaciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

	Sociedad dominante	Empresas del Grupo	Otras partes vinculadas	Total
Transacciones con vinculadas en 2025				
Prestación de servicios	8.600,00	860.702,00	46.391,00	915.693,00
Aprovisionamientos	(253.582,29)	(652,93)	(630.199,81)	(884.435,03)
Gastos financieros	-	(170.052,16)	(167.466,79)	(337.518,95)
	(244.982,29)	**(170.705,09)**	**(751.275,60)**	**(1.166.962,98)**

	Sociedad dominante	Empresas del Grupo	Otras partes vinculadas	Total
Transacciones con vinculadas en 2024				
Prestación de servicios	2.738,97	795.795,63	42.332,97	840.867,57
Recepción de servicios	(444.942,54)	(46.005,68)	(850.955,26)	(1.341.903,48)
Aprovisionamientos	-	(53.636,28)	(2.547,70)	(56.183,98)
Gastos financieros	(165.022,57)	-	(296.209,73)	(461.232,30)
Adquisición de inmovilizado	-	-	(7.494,07)	(7.494,07)
	(607.226,14)	**696.153,67**	**(1.114.873,79)**	**(1.025.946,26)**

El detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2025	Sociedad dominante	Empresas del Grupo	Otras partes vinculadas	Total
Cuentas a cobrar				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:				
- Clientes por ventas y prestación de servicios:	-	134,10	48.893,42	49.027,52
Inversiones en emp. Grupo y Asociadas a corto plazo				
- Créditos a empresas	164.412,44	61.888,37	-	226.300,81
	164.412,44	62.022,47	48.893,42	275.328,33
Cuentas a pagar				
Deudas a largo plazo				
- Otras deudas a largo plazo	-	(18.550.688,30)	-	(18.550.688,30)
Deudas a corto plazo				
- Otras deudas a corto plazo	-	(320.104,59)		(320.104,59)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar				
- Proveedores	-	(182.947,37)	-	(182.947,37)
- Acreedores varios	(438.643,26)	-	(343.559,66)	(782.202,92)
	(438.643,26)	**(19.053.740,25)**	**(343.559,66)**	**(19.835.943,18)**

Ejercicio 2024	Sociedad dominante	Empresas del Grupo	Otras partes vinculadas	Total
Cuentas a cobrar				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:				
- Clientes por ventas y prestación de servicios:	-	-	17.678,90	17.678,90
Inversiones en emp. Grupo y Asociadas a corto plazo				
- Créditos a empresas	362.404,79	26.556,72		388.961,51
	362.404,79	**26.556,72**	**17.678,90**	**406.640,41**
Cuentas a pagar				
Deudas a largo plazo				
- Otras deudas a largo plazo	-	(18.607.952,53)	-	(18.607.952,53)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar				
- Proveedores	-	(603.405,95)		(603.405,95)
- Acreedores varios	-	-	-	-
Otras deudas a corto plazo	(324.853,86)	(105.204,58)	-	(430.058,44)
			-	
	(324.853,86)	**(19.316.563,06)**	**-**	**(19.641.416,92)**

24. Información sobre medio ambiente

La Sociedad mantiene sus instalaciones constantemente en un estado que permite cumplir con todas las normas referentes al Medio Ambiente. No ha sido necesario incurrir en gastos particulares y tampoco fue necesaria la dotación de provisiones.

25. Hechos posteriores al cierre

En el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2025 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no han ocurrido hechos que pudieran tener un impacto significativo en dichas cuentas anuales.

26. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron en 2025 a 19.717 euros (19.500 euros en 2024).

EXPLOTACIÓN APARTAMENTOS BALCÓN DEL MAR S.L. (Sociedad Unipersonal)

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025
(Expresado en Euros)

Cumpliendo con la normativa vigente se redacta el presente Informe de gestión, referido a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales de 2025, como unidad del Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Total de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo y Memoria correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, que se eleva a la Junta General de Socios, con propuesta de aprobación.

Evolución del negocio

Explotación de Apartamentos Balcón del Mar S.L. ha alcanzado una cifra de negocios en el ejercicio 2025 de 16.477.108,02 euros, incrementándose en 1.506.328 euros respecto al ejercicio anterior. Dicha variación se corresponde principalmente a la recuperación de la ocupación y el sector turístico en general durante el año 2025. La Sociedad presenta una sólida situación financiera, así como patrimonio neto positivo, encontrándose en situación de equilibrio patrimonial. Asimismo, ha obtenido un resultado positivo en el ejercicio.

Asimismo, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo de 3.850.734,51 euros (negativo de 4.495.713,72 euros a 31 de diciembre de 2024). La causa de la situación al cierre del ejercicio 2025 viene dada, principalmente, por el endeudamiento con entidades de crédito a corto plazo por importe de 2.504.982 euros, así como acreedores y proveedores por importe total de 1.682.844,36 euros. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha continuado generando ingresos por el arrendamiento del Hotel César, registrando un incremento del 8% respecto al ejercicio 2024, así como por la explotación del Club Guinate. Se espera que estos ingresos mantengan una evolución favorable en los próximos ejercicios, en línea con la estrategia y proyecciones de la Sociedad.

La actividad de la Sociedad consiste fundamentalmente en la explotación del hotel La Isla y el Mar, las Villas Alondras, Hotel César y el campo de golf Lanzarote Golf.

Las expectativas para los próximos ejercicios son incrementar la cifra de negocios y mantener la cifra de empleados en niveles similares al ejercicio actual.

Periodo medio de pago a proveedores

El período medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2025 ha sido de 70 días (87 días en 2024).

Medio Ambiente

La Sociedad mantiene sus instalaciones en un estado que permite cumplir con todas las normas referentes al medio ambiente. Durante el ejercicio 2025 no ha sido necesario incurrir en gastos particulares y tampoco fue necesaria la dotación de provisiones.

Participaciones Propias

Esta Sociedad no posee participaciones propias, ni ha realizado ninguna operación relacionada con sus propias participaciones.

Instrumentos Financieros

Esta Sociedad no mantiene instrumentos financieros de riesgo.

I + D + i

En el ejercicio 2025 la Sociedad no tiene en curso ningún proyecto de estas características.

Personal

El número medio de empleados de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2025 ha disminuido a 150 empleados, lo que supone una disminución de una persona con respecto al ejercicio 2024. Para el ejercicio 2026 se prevé mantener la plantilla.

Acontecimientos posteriores al cierre

En el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2025 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no han ocurrido hechos que pudieran tener un impacto significativo en dichas cuentas anuales.

Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección de la Sociedad que, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las directrices marcadas por el Administrador Único. El Administrador Único proporciona directrices para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo, los instrumentos financieros derivados y los depósitos en bancos e instituciones financieras, así como por la exposición al riesgo de crédito con clientes mayoristas y minoristas, incluyendo las cuentas comerciales a cobrar y las transacciones comprometidas.

En relación con los bancos e instituciones financieras, únicamente se aceptan entidades a las que se ha calificado de forma independiente con una categoría mínima de rating.

Si los clientes mayoristas se valoran de forma independiente, entonces se utilizan dichas calificaciones. En caso contrario, si no hay una calificación independiente, el control del riesgo de crédito evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores.

Las ventas a los clientes minoristas se liquidan en efectivo o mediante el uso de tarjetas de crédito de reconocido prestigio.

b) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, el Administrador Único de la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito.

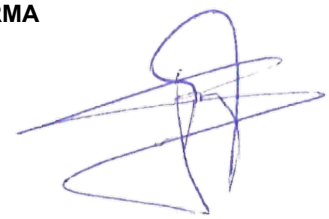
La Dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad, que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo en función de los flujos de efectivo esperados.

EXPLOTACIÓN APARTAMENTOS BALCÓN DEL MAR, S.L. (Sociedad Unipersonal)

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2025

El Administrador Único de Explotación Apartamentos Balcón del Mar, S.L. en fecha 31 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024 las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMA



Grupo Martínez Abolafio 1970, S.L.
(Administrador Único)
Representante: Don José Antonio Martínez Mpanga