

INFORME DE AUDITORIA

NUEVA ISLA BAJA, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de gestión
correspondientes al ejercicio terminado al 31 de
diciembre de 2022

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de NUEVA ISLA BAJA, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de NUEVA ISLA BAJA, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

Deterioro de valor del inmovilizado material

Descripción

El valor del establecimiento hotelero es base de la actividad de la Sociedad y su valoración al cierre del ejercicio representa un importe muy significativo de los activos totales del balance al 31 de diciembre de 2022.

El valor contable del activo hotelero dependerá del importe que se espera recuperar calculado sobre la base del valor en uso, el cual está sujeto a la aplicación de determinados juicios e hipótesis por parte de los administradores de la Sociedad. Consideramos que la alta sensibilidad de los resultados respecto a las hipótesis empleadas hace que esta área constituya un área de riesgo significativo en nuestra auditoría.

El valor recuperable a 31 de diciembre de 2022 se ha determinado en base al descuento de flujos de efectivo efectuados por la dirección, confeccionado en base a planes de negocio, descontados a una tasa de mercado y otras variables en condiciones de incertidumbre, siendo esta cuestión el riesgo más significativo de incorrección material en relación con las citadas inversiones.

Respuesta de auditoría

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos obtenido los cálculos más recientes del plan de negocio en conjunto, se ha determinado que la dirección ha aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable relativos a la realización de las estimaciones y hemos evaluado el modo en que se han realizado las estimaciones contenidas en los mencionados cálculos. Para ello hemos comparado las proyecciones para los ejercicios futuros consideradas en las mismas con la realidad de los últimos ejercicios. Así mismo, hemos revisado que las hipótesis empleadas son razonables y hemos determinado que el método empleado para la evaluación del valor recuperable del inmovilizado material en base a dichas estimaciones es razonable. También consideramos la idoneidad de la información revelada en las cuentas anuales de acuerdo con el marco normativo aplicable.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las páginas cinco y seis y es parte integrante de nuestro informe de auditoría.



Alberto Ramos Alonso
Num. R.O.A.C. 13.378
ARA auditores

Fdo. ALBERTO RAMOS ALONSO. Número de R.O.A.C. 13.378

Santa Cruz de Tenerife, 27 de junio de 2023

Calle La Música, 82.-Urbanización Las Cañas

C.P. 38.208.-La Laguna-Tenerife

Alberto Ramos Alonso
Num. R.O.A.C. 13.378
ARA auditores

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los

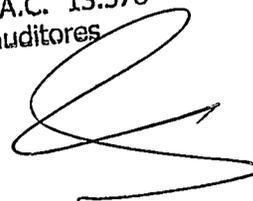
hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Alberto Ramos Alonso
Num. R.O.A.C. 13.378
ARA auditores



NUEVA ISLA BAJA, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2022**

ÍNDICE

▪ Balance de situación al 31 de diciembre de 2022	1 - 2
▪ Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	3
▪ Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	4
▪ Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	5
▪ Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	6 - 36
▪ Informe de gestión	1-2
▪ Formulación de las Cuentas Anuales y del Informe de Gestión	1

NUEVA ISLA BAJA, S.A.
Balance de situación
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

ACTIVO	Notas	2022	2021
ACTIVO NO CORRIENTE		20.155.810,93	20.574.498,70
Inmovilizado intangible	5	0,00	0,00
Aplicaciones informáticas		0,00	0,00
Inmovilizado material	5	20.131.653,91	20.233.502,36
Terrenos y construcciones		18.324.054,48	18.343.884,38
Instalaciones ,maquinaria y otro inmovilizado material		1.728.057,43	1.778.235,01
Inmovilizado en curso y anticipos		79.542,00	111.382,97
Inversiones Inmobiliarias		8.532,00	8.532,00
Terrenos y construcciones		8.532,00	8.532,00
Inversiones financieras a largo plazo		1.730,27	1.730,27
Instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
Otros activos financieros		1.730,27	1.730,27
Activo por impuestos diferidos	13	13.894,75	330.734,07
ACTIVO CORRIENTE		5.266.984,63	3.287.726,85
Existencias	7	350.873,16	294.560,08
Comerciales		83.881,92	67.102,99
Materias primas y auxiliares		76.529,40	74.547,63
Otros aprovisionamientos		186.354,84	152.909,46
Productos en curso y terminados		0,00	0,00
Anticipo a proveedores		4.107,00	0,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	3.147.918,03	664.152,52
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		390.551,80	663.952,52
Deudores varios		0,00	200,00
Otros créditos con las Administraciones Públicas		2.757.366,23	0,00
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		859.112,39	859.336,18
Créditos a empresas del grupo y asociadas		859.112,39	859.336,18
Inversiones financieras a corto plazo	6	421,00	421,00
Otros activos financieros		421,00	421,00
Periodificaciones a corto plazo		26.088,43	32.964,84
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	882.571,62	1.436.292,23
Tesorería		882.571,62	1.436.292,23
TOTAL ACTIVO		25.422.795,56	23.862.225,55

NUEVA ISLA BAJA, S.A.
Balance de situación
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

PATRIMONIO NETO		4.993.698,96	2.685.358,66
FONDOS PROPIOS		4.770.720,40	2.507.028,25
Capital	9,1	4.365.200,70	4.365.200,70
Capital escriturado		4.365.200,70	4.365.200,70
Prima de emisión		0,00	0,00
Reservas	9,2	182.382,16	182.382,16
Legal y estatutarias		181.136,25	181.136,25
Otras reservas		1.245,91	1.245,91
Resultados de ejercicios anteriores		-2.040.554,61	-1.644.169,04
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-2.040.554,61	-1.644.169,04
Resultado del ejercicio: (pérdidas)/beneficios	3	2.263.692,15	-396.385,57
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		0,00	0,00
Subvenciones		222.978,56	178.330,41
PASIVO NO CORRIENTE		16.025.329,80	17.178.830,72
Provisiones a largo plazo		44.740,46	1.601,16
Obligaciones por prestaciones a largo plazo personal		44.740,46	1.601,16
Deudas a largo plazo	11	12.217.163,03	13.506.922,43
Deudas con entidades de crédito		12.216.863,03	13.500.122,43
Otros pasivos financieros		300,00	6.800,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15	3.764.289,46	3.670.267,22
Pasivos por impuesto diferido		-863,15	39,91
PASIVO CORRIENTE		4.403.766,80	3.998.036,17
Deudas a corto plazo	11	1.319.965,02	1.137.894,89
Deudas con entidades de crédito		1.315.339,25	985.441,47
Otros pasivos financieros		4.625,77	152.453,42
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		0,00	0,00
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	3.083.801,78	2.859.384,41
Proveedores		975.011,61	934.328,35
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
Acreeedores varios		1.351.105,08	1.420.123,44
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		141.397,22	187.852,24
Otras deudas con las Administraciones Públicas		437.600,03	219.770,98
Anticipo de clientes		178.687,84	97.309,40
Ingresos anticipados		0,00	756,87
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		25.422.795,56	23.862.225,55

NUEVA ISLA BAJA, S.A.
Cuenta de Pérdidas y ganancias
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

	Notas	2022	2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	14.1	9.410.885,96	6.011.786,68
Ventas		9.258.512,28	5.914.818,67
Prestaciones de servicios		152.373,68	96.968,01
Variación existencias productos terminados y en curso de fabricación		0,00	0,00
Trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado		0,00	0,00
Aprovisionamientos		-1.423.017,11	-954.107,95
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	14.2	-1.423.017,11	-954.107,95
Trabajos realizados por otras empresas		0,00	0,00
Otros ingresos de explotación		2.845.576,04	122.000,08
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		87.107,61	59.473,72
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		2.758.468,43	62.526,36
Gastos de personal		-3.293.767,31	-2.086.104,54
Sueldos, salarios y asimilados		-2.442.751,85	-1.760.454,07
Cargas Sociales	14.3	-851.015,46	-325.650,47
Otros gastos de explotación		-4.138.966,96	-2.938.784,25
Servicios exteriores	14.4	-3.652.878,37	-2.618.236,97
Tributos		-88.821,70	-88.029,37
Otros gastos de gestión corriente		-393.322,42	-232.911,62
Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	6.2	-3.944,47	393,71
Amortización del inmovilizado	5	-459.347,56	-369.093,50
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero		18.126,85	12.916,23
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		8.147,62	412,00
Deterioro y pérdidas		0,00	0,00
Resultados por enajenaciones y otras		8.147,62	412,00
Otros resultados		-5.475,98	0,22
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.962.161,55	-200.975,03
Ingresos financieros	14.5	127,75	0,00
De participaciones en instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
De valores negociables y otros instrumentos financieros		127,75	0,00
Gastos financieros		-382.593,86	-368.655,85
Por deudas con terceros		-382.593,86	-368.655,85
Diferencias de cambio		-67,03	-85,59
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		0,00	0,00
Deterioros y pérdidas		0,00	0,00
Resultados por enajenaciones y otras		0,00	0,00
RESULTADO FINANCIERO		-382.533,14	-368.741,44
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.579.628,41	-569.716,47
Impuesto sobre beneficios	13.1	-315.936,26	173.330,90
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	2.263.692,15	-396.385,57

NUEVA ISLA BAJA, S.A.
Cuenta de Pérdidas y ganancias
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

	Notas	2022	2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	2.263.692,15	-396.385,57
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
Activos financieros disponibles para la venta			
Efectos impositivo			
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-18.126,85	-12.916,23
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-18.126,85	-12.916,23
Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		2.245.565,30	-409.301,80

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

	Capital escriturado (Nota 9.1)	Prima de emisión	Reservas (Nota 9.3)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
SALDO INICIAL DEL AÑO 2021	4.365.200,70	0,00	182.382,16	0,00	-1.644.169,04	0,00	156.011,49	3.059.425,31
Total ingresos y gastos reconocidos					-396.385,57			-396.385,57
Otras variaciones del patrimonio neto				-1.644.169,04	1.644.169,04		22.318,92	22.318,92
SALDO FINAL DEL AÑO 2021	4.365.200,70	0,00	182.382,16	-1.644.169,04	-396.385,57	0,00	178.330,41	2.685.358,66
Total ingresos y gastos reconocidos					2.263.692,15	0,00	0,00	2.263.692,15
Operaciones con socios								
Otras variaciones del patrimonio neto				-396.385,57	396.385,57		44.648,15	44.648,15
SALDO FINAL DEL AÑO 2022	4.365.200,70	0,00	182.382,16	-2.040.554,61	2.263.692,15	0,00	222.978,56	4.993.698,96

NUEVA ISLA BAJA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Euros	Notas	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	2.579.628,41	-569.716,47
Ajustes del resultado		827.698,32	724.525,00
Amortización del inmovilizado	5,6,y 7	459.347,56	369.093,50
Correcciones valorativas por deterioro		0,00	0,00
Variación de provisiones	13	3.944,47	-393,71
Imputación de subvenciones		-18.126,85	-12.916,23
Resultados por bajas y operaciones inmovilizado		0,00	0,00
Resultados por bajas y operaciones instrumentos financieros		0,00	0,00
Gastos financieros		382.593,86	368.655,85
Ingresos financieros		-127,75	0,00
Otros ingresos y gastos		67,03	85,59
Cambios en el capital circulante		-2.088.022,23	1.006.543,78
Existencias		-56.313,08	-9.866,59
Deudores y otras cuentas a cobrar		-2.483.765,51	-530.527,18
Otros activos y pasivos corrientes		101.365,88	-12.916,23
Acreedores y otras cuentas a pagar		224.417,37	1.211.538,67
Otros pasivos corrientes		126.273,11	358.385,51
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-382.533,14	-368.741,44
Pagos de intereses		-382.593,86	-368.655,85
Cobros de dividendos	16,4	0,00	0,00
Otros cobros/pagos		-67,03	-85,59
Cobro de intereses		127,75	0,00
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		936.771,36	792.610,87
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		-357.499,11	-743.175,56
Empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
Inmovilizado material		-357.499,11	-741.925,56
Otros activos/pasivos financieros		0,00	-1.250,00
Cobros por desinversiones		0,00	0,00
Empresas del grupo y asociadas			
Inmovilizado intangible		0,00	0,00
Inmovilizado material		0,00	0,00
Inversiones inmobiliarias			
Otros activos financieros			
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-357.499,11	-743.175,56
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		62.744,30	22.318,92
Subvenciones, donaciones y legados		62.744,30	22.318,92
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		0,00	0,00
Emisión		94.022,24	740.817,28
Deudas con entidades de crédito		0,00	643.041,04
Deuda con empresas del grupo		94.022,24	97.776,24
Otras deudas		0,00	0,00
Devolución y amortización de		-1.289.759,40	-155.625,00
Deudas con entidades de crédito		-1.289.759,40	-155.625,00
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		-1.132.992,86	607.511,20
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.436.292,23	779.345,72
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	882.571,62	1.436.292,23

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad se constituyó en Santa Cruz de Tenerife, ante el Notario D. Bernardo Saro Calamita, el 25 de mayo de 2004 con el número 1.451 de protocolo. Su domicilio social se encuentra en la calle General Antequera, número 4, 1º, de Santa Cruz de Tenerife.

Su objeto social lo constituye:

- a) Actividades de desarrollo y realización de tipo turístico tales como la construcción y explotación de Hoteles.
- b) Actividades de explotación turística, apartamentos, restaurantes y cafeterías
- c) Actividades de promoción inmobiliaria y construcción
- d) Actividades urbanizadoras
- e) Asimismo, constituye su objeto social, la participación en el capital social de otras sociedades o entidades civiles o mercantiles, así como la administración y gestión de dichas participaciones

La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social

En el ejercicio 2021 la actividad principal de la sociedad ha continuado siendo la explotación del Hotel MELIÁ HACIENDA DEL CONDE, junto con el campo de golf anexo, situado en Buenavista del Norte

Se le aplica la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias, así como el Plan General de Contabilidad.

Participaciones y relaciones con empresas del grupo y asociadas

La información del grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, es la siguiente:

- Sociedad dominante: Isla Bella, S.L., cuyo objeto social principal está constituido por actividades de explotación turística, promoción inmobiliaria y construcción, entre otras, con domicilio en la Calle General Antequera, número 4-1º de Santa Cruz de Tenerife, y estando depositadas las cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife. Las últimas Cuentas Anuales consolidadas formuladas han sido las correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2020
- Sociedad dominante directa Isla Bella, S.L.
- Sociedad dominante última Isla Bella, S.L.

Se detalla el objeto social y el domicilio de las sociedades integrantes del grupo:

Sociedad	Domicilio	Actividad
Multimedia Visión Canarias, S.L.	Santa Cruz de Tenerife	Patrimonial
Archipiélago Visión, S.L.	Santa Cruz de Tenerife	Patrimonial
Tefemedios, S.L.	Santa Cruz de Tenerife	Patrimonial
Isla Bella 22, S.L.	Santa Cruz de Tenerife	Inmobiliaria
Selen Verde, S.L.	Santa Cruz de Tenerife	Patrimonial

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4. Normas de registro y valoración

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Las cuentas anuales del ejercicio 2021 fueron aprobadas en Junta General con fecha 29 de junio de 2022.

2.1 Imagen fiel

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 adjuntas han sido formuladas por el Administrador Único a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones aplicadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable,

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.2 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente. Por otra parte, la Sociedad ha presentado una evolución histórica de pérdidas continuas que comportan una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la sociedad para la continuidad de sus operaciones. Sin embargo, estas cuentas anuales se han formulado bajo el principio de empresa en funcionamiento por dos razones principales:

- a) En primer lugar, la sociedad cuenta con el firme apoyo de su socio mayoritario, ISLA BELLA, S.L., que en el momento de adquirir las acciones se comprometió con las entidades financieras BBVA y BANKINTER al apoyo financiero necesario
- b) La contratación de la gestión de la explotación a la cadena MELIA HOTELS INTERNATIONAL, así como la fuerte implicación del órgano de administración y el equipo directivo de ISLA BELLA en la dirección y el control de gestión en el Hotel MELIÁ HACIENDA DEL CONDE
- c) La firma de dos préstamos ICO COVID 19 con dos entidades financieras por importe de 2.000.000 de euros, con doce meses de carencia.
- d) La firma de un préstamo ICO INVERSION TURISMO COVID-19 por importe de 1.000.000 de euros para financiar la inversión en cambio de marca del hotel.

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

La aparición del COVID-19 en España, y la consecuente declaración del estado de alarma con la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo han afectado a los estados financieros cerrados al 31 de diciembre de 2020, ya que su entrada en vigor supuso el cierre del campo de golf el día 15 de marzo y el hotel el día 18 de marzo. El campo de golf se apertura de nuevo el 17 de julio, una vez superado confinamiento y el hotel no se abrió hasta el día 21 de diciembre de 2020.

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

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

Obligaciones por arrendamientos – la Sociedad como arrendatario

La Sociedad mantiene contratos de arrendamiento para el desarrollo de su actividad. La clasificación de dichos arrendamientos como operativos o financieros requiere que la sociedad determine, basado en la evaluación de los términos y condiciones de estos contratos, quien retiene todos los riesgos y beneficios de la propiedad de los bienes, y en consecuencia con esa evaluación los contratos serán clasificados como arrendamientos operativos o como arrendamientos financieros.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como de las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

2.4 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.5. Agrupación de partidas.

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo. En su caso: se informará del desglose de las partidas que han sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

2.6. Elementos recogidos en varias partidas.

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

2.7. Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8. Corrección de errores.

Las cuentas anuales del ejercicio 2022 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

2.9. Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2022.

3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022, formulada por el Consejo de Administración y que se espera que sea aprobada por la Junta General de Accionistas es la siguiente:

CONCEPTOS	2021	2022
Base de Reparto:		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	-396.385,57	2.263.692,15
Aplicación:		
A Reserva Legal		226.369,21
A resultados negativos de ejercicios anteriores	-396.385,57	2.037.322,94

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (Nota 9.2).

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

4. NORMAS DE VALORACION

Las principales normas de valoración utilizadas por la sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio de 2022, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de contabilidad, han sido las siguientes:

a). - Inmovilizado material

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. Si se diese el caso, la Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. En este sentido los costes incurridos en la reforma de los apartamentos turísticos propiedad de la sociedad se clasifican como otro inmovilizado material. Las cuentas del inmovilizado material en curso, se

NUEVA ISLA BAJA, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se reconocen como sustitución en el momento en que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente reparación, dando de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado.

En los arrendamientos financieros se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados.

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste de los activos menos su valor residual.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias, y básicamente equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos de acuerdo con el siguiente detalle:

Descripción	Años	% Anual
Construcciones	100,00	1
Instalaciones Técnicas	14 - 5	7-20
Maquinaria	11-5	9-20
Utillaje	5	20
Otras Instalaciones	14,29	7
Mobiliario	20,00	5
Equipos Procesos de Información	7,69	13
Otro Inmovilizado	15-5	7-20

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2019 la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro de construcciones por importe de 7.500.000 euros. El Administrador considera que sigue vigente dicho deterioro.

b). - Arrendamientos

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

Sociedad como arrendatario

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

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

c). - Instrumentos financieros.

La sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Por tanto la presente norma resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

(i) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

(ii) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;

- Deudas con entidades de crédito;
 - Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;

 - Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
 - Deudas con características especiales, y

 - Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.
- (iii) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

Clasificación y valoración

Inversiones financieras a largo y corto plazo

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

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

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

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya

reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

Instrumentos de deuda

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

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

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

de acreedores. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de los mismos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuro, siempre que sea suficientemente fiable.

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

Tesorería y otros activos líquidos

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

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

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

Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

Fianzas entregadas

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones, se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

Cancelación

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

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

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

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

d). - Existencias

Las materias primas y otros aprovisionamientos se valoran al coste de adquisición, el cual se determina aplicando el método del coste medio o al valor de reposición, si fuera menor.

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

En lo que se refiere a las existencias de obras terminadas y las unidades de obra que se encuentra en ejecución parcial al cierre del ejercicio, y que no se han computado como ventas, se aplica el método de grado de avance de obra. El coste de la obra en curso incluye todos los costes directamente relacionados con cada obra y los costes indirectos de construcción siguiendo un sistema de reparto de gastos apropiado. Dado que este tipo de existencias si necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen gastos financieros en el coste de construcción.

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

e). - Subvenciones

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

Las subvenciones reintegrables se registran como pasivos de la Sociedad hasta que adquieren la condición de no reintegrables, no registrándose ningún ingreso hasta dicho momento.

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

f) Provisiones y contingencias.

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

En esta línea, este apartado incluye la provisión contable necesaria para cubrir razonablemente los compromisos con el personal por el "premio de vinculación" estipulado en el Convenio Colectivo Provincial de Hostelería, calculada teniendo en cuenta principalmente las condiciones de dicho premio, las fechas de alta de cada empleado en la empresa y sus salarios según tablas salariales.

g). - Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

En el balance de situación adjunto, los saldos se clasifican entre no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación; aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

h). - Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados.

Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

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

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

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

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

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

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

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

No se reconoce impuesto diferido en relación a las dotaciones realizadas a la Reserva para Inversiones en Canarias, al entenderse que la Sociedad materializará suficientemente, en los plazos regulados, los compromisos de inversión que asume al dotar dicho fondo, según la Ley 19/1994, de 6 de julio de Modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias. Según esta normativa, los incumplimientos de materialización de las dotaciones a la Reserva generarán un incremento, por importe del defecto de inversión producido de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio en el que el incumplimiento se produce, requiriendo igualmente de la liquidación de los intereses de demora correspondientes.

i). - Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aún siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

j). - Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

k). - Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realizará de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.

Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

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

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

l). Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

m). - Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro. Las transacciones en moneda extranjera se convierten en su valoración inicial al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de la transacción.

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

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

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022				
Inmovilizado Material	Saldo Inicial	Altas	Bajas/traspasos	Saldo Final
Terrenos y bienes naturales	3.036.065,35			3.036.065,35
Construcciones	26.503.787,49	17.047,96		26.520.835,45
Otras instalaciones y maquinaria	456.133,63	77.298,46		533.432,09
Mobiliario y enseres	1.412.919,00	247.798,77	- 20.062,10	1.640.655,67
Otro inmovilizado	899.978,68	159.197,25	- 188.145,66	871.030,27
Anticipos inmovilizado material	111.382,97	79.542,00	- 111.382,97	79.542,00
TOTAL	32.420.267,12			32.681.560,83

NUEVA ISLA BAJA, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Ejercicio 2021				
Inmovilizado Material	Saldo Inicial	Altas	Bajas/traspasos	Saldo Final
Terrenos y bienes naturales	3.036.065,35			3.036.065,35
Construcciones	26.456.739,05	47.048,44		26.503.787,49
Otras instalaciones y maquinaria	212.785,85	243.347,78		456.133,63
Mobiliario y enseres	1.129.832,36	283.086,64		1.412.919,00
Otro inmovilizado	620.459,83	279.518,85		899.978,68
Anticipos inmovilizado material	0,00	244.230,18	- 132.847,21	111.382,97
TOTAL	31.455.882,44	1.097.231,89	- 132.847,21	32.420.267,12

Ejercicio 2022				
Amortización acumulada	Saldo Inicial	Altas	Bajas/traspasos	Saldo Final
Construcciones	- 3.485.129,98	- 247.716,34	- -	- 3.732.846,32
Instalaciones, maquinaria y otro inmovilizado	- 1.201.634,78	- 116.962,31	1.536,49 -	- 1.317.060,60
TOTAL	- 4.686.764,76	- 364.678,65	1.536,49 -	- 5.049.906,92

Ejercicio 2021				
Amortización acumulada	Saldo Inicial	Altas	Bajas/traspasos	Saldo Final
Construcciones	- 3.239.027,94	- 246.102,04	- -	- 3.485.129,98
Instalaciones, maquinaria y otro inmovilizado	- 1.078.643,32	- 122.991,46	- -	- 1.201.634,78
TOTAL	- 4.317.671,26	- 369.093,50	- -	- 4.686.764,76

Ejercicio 2022				
Provisiones	Saldo Inicial	Altas	Bajas/traspasos	Saldo Final
Construcciones	- 7.500.000,00	-	- -	- 7.500.000,00
TOTAL	- 7.500.000,00	-	- -	- 7.500.000,00

Ejercicio 2021				
Provisiones	Saldo Inicial	Altas	Bajas/traspasos	Saldo Final
Construcciones	- 7.500.000,00	-	- -	- 7.500.000,00
TOTAL	- 7.500.000,00	-	- -	- 7.500.000,00

Ejercicio 2022				
VALOR NETO CONTABLE	20.233.502,36			20.131.653,91

Ejercicio 2021				
VALOR NETO CONTABLE	19.638.211,18			20.233.502,36

5.1 Movimientos del ejercicio

Las altas del ejercicio 2022 corresponden a la inversión realizada en la adquisición de maquinaria, mobiliario, instalaciones y otro inmovilizado material, reforma de los mismos y dotación de las habitaciones del Hotel Hacienda del Conde, de cara a un cambio de marca (de Meliá a Member of Meliá Collection), así como instalaciones energéticas para mejor y limpio consumo del campo de golf y renovación de la flota de buggies.

Durante el ejercicio 2022 se han enajenado elementos de transporte (buggies) con valor neto contable 0,00 euros.

Las altas del ejercicio 2021 corresponden a la inversión realizada en la adquisición de maquinaria, mobiliario, instalaciones y otro inmovilizado material, reforma de los mismos y dotación de las habitaciones del Hotel Hacienda del Conde, así como equipos técnicos del campo de golf.

Durante el ejercicio 2021 no se han enajenado elementos del inmovilizado material.

5.3 Inmuebles afectos a garantía hipotecaria

Existe un préstamo con garantía hipotecaria de primer rango sobre la parcela y la edificación donde se ubica el hotel, explotado por la Sociedad. El valor neto contable de la parcela y la construcción del hotel asciende a la cifra de 18.248.954,44 euros al 31 de diciembre de 2022 (18.473.169,34 euros en 2021).

5.4 Otra información

Los activos totalmente amortizados a 31 de diciembre son:

Inmovilizado Material	2021	2022
Instalaciones y Maquinaria	56.192,82	56.192,82
Mobiliario y enseres	503.905,00	503.905,00
Equipos para procesos de información	13.924,66	39.227,04
Otro inmovilizado	573.311,44	573.311,44

La política de la sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos del inmovilizado material. En este sentido, la compañía ha contratado diversas pólizas de seguros empresariales, entre otras, pólizas por responsabilidad civil y de daños materiales. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

No existen litigios ni embargos que afecten a los distintos bienes del inmovilizado material.

5.5 Arrendamientos operativos.

La Sociedad es arrendataria de un campo de golf en el municipio de Buenavista del Norte, anexo al hotel Meliá Hacienda del Conde. El contrato tiene una duración de 30 años, hasta el 31 de enero de 2046. El gasto de dicho contratos ha ascendido a 143.197,48 euros en el ejercicio 2022 (143.197,48 euros en el ejercicio 2021).

Los pagos futuros mínimos de este contrato de arrendamiento no cancelable al 31 de diciembre son los siguientes:

NUEVA ISLA BAJA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Euros)	2021	2022
Hasta un año	143.197,48	143.197,48
Entre uno y cuatro años	429.592,44	429.592,44
Más de cuatro años	3.007.147,08	2.863.949,60
	3.579.937,00	3.436.739,52

5.6 Inversiones inmobiliarias.

El movimiento habido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022				
Inversiones inmobiliarias	Saldo Inicial	Altas	Bajas/traspasos	Saldo Final
Terrenos y bienes naturales	8.532,00	-	-	8.532,00
TOTAL	8.532,00	-	-	8.532,00

Ejercicio 2021				
Inversiones inmobiliarias	Saldo Inicial	Altas	Bajas/traspasos	Saldo Final
Terrenos y bienes naturales	8.532,00	-	-	8.532,00
TOTAL	8.532,00	-	-	8.532,00

6. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Valores de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	Total
	2022	2021	2022	2020	2022	2021	2022	2021
Activos financieros a largo plazo								
Inversiones mantenidas hasta el vto.	0,00	0,00	0,00	0,00	1.730,27	1.730,27	480,27	1.730,27
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos disponibles para la venta valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.730,27	1.730,27	480,27	1.730,27
Activos financieros a corto plazo								
Inversiones mantenidas hasta el vto.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	0,00	0,00	4.007.451,42	1.523.909,70	4.007.451,42	1.523.909,70
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.007.451,42	1.523.909,70	4.007.451,42	1.523.909,70
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.009.181,69	1.525.639,97	4.009.181,69	1.525.639,97

NUEVA ISLA BAJA, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	Total
	2022	2021	2022	2020	2022	2021	2022	2021
Activos financieros no corrientes								
Inversiones financieras a largo plazo								
Instrumentos de patrimonio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos a empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones financieras a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	1.730,27	1.730,27	480,27	1.730,27
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.730,27	1.730,27	480,27	1.730,27
Activos financieros corrientes								
Inversiones financieras a corto plazo								
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,00	0,00	0,00	0,00	3.147.918,03	664.152,52	3.147.918,03	664.152,52
Instrumentos de patrimonio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos a empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	859.112,39	859.336,18	859.112,39	859.336,18
Otros activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	421,00	421,00	421,00	421,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.007.451,42	1.523.909,70	4.007.451,42	1.523.909,70
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.009.181,69	1.525.639,97	4.009.181,69	1.525.639,97

La Sociedad no tiene activos financieros aceptados en garantía.

6.1. Créditos a empresas del grupo, asociadas y vinculadas

La sociedad no tiene concedidos créditos relevantes a empresas del grupo, asociadas y vinculadas y de los cuales haya que informar. Adicionalmente, dado que el grupo se ha acogido al régimen fiscal de tributación consolidada a partir del ejercicio 2016, NUEVA ISLA BAJA, S.A. ha cedido al resto de empresas del grupo, fundamentalmente a la sociedad dominante ISLA BELLA, S.L., la utilización de bases imponibles negativas, deducción de activos fijos y retenciones que han originado un crédito por conceptos fiscales por importe de 859.112,39 euros (59.336,18 euros en 2021).

6.2. Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Activos financieros a largo plazo		
Créditos a empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
Créditos a empresas	0,00	0,00
Depósitos y fianzas entregadas	1.730,27	1.730,27
	1.730,27	1.730,27
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.147.918,03	664.152,52
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 13)	859.112,39	859.336,18
Otros créditos a corto plazo	421,00	421,00
	4.007.451,42	1.523.909,70

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

NUEVA ISLA BAJA, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

(Euros)	2022	2021
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	390.551,80	663.952,50
Deudores varios	0,00	200,00
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 15)	2.757.366,23	0,00
	3.147.918,03	664.152,50

Correcciones valorativas

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

(Euros)	2022	2021
Saldo inicial	-2.506,92	-2.900,63
Dotaciones netas	-3.944,47	393,71
Provisiones aplicadas a su finalidad	0,00	0,00
	-6.451,39	-2.506,92

7. EXISTENCIAS

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

(Euros)	2022	2021
Existencias comerciales	83.881,92	67.102,99
Materias primas y otros aprovisionamientos	76.529,40	74.547,63
Otros aprovisionamientos	186.354,84	152.909,46
Anticipo proveedores	4.107,00	0,00
	350.873,16	294.560,08

Las existencias comerciales se corresponden con los stocks de tiendas comerciales.

Las existencias de materias primas y otros aprovisionamientos se corresponden con los stocks de comida, bebida, artículos de limpieza, publicidad, material de oficina y otras materias auxiliares del establecimiento hotelero de la compañía, así como del importe de materiales para las reformas que se están realizando en los mismos.

No existen compromisos firmes de compra ni venta, ni contratos de futuro sobre las existencias, así como tampoco limitaciones a su disponibilidad.

Figuran las existencias suficientemente cubiertas por seguros de incendios y robos.

8. TESORERÍA Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS

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

(Euros)	2022	2021
Caja	17.211,94	15.573,86
Cuentas corrientes a la vista	865.359,68	1.420.718,37
	882.571,62	1.436.292,23

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

NUEVA ISLA BAJA, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

9. PATRIMONIO NETO – FONDOS PROPIOS**9.1. Capital social escriturado**

El capital social de la sociedad asciende a la cifra de 4.365.200,70 euros y está compuesto por 14.550.669 acciones nominativas de la misma clase y serie, de 0,30 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los socios a 31 de diciembre de 2022 son:

ACCIONISTA	Nº ACCIONES	VALOR NOMINAL	% PART
ISLA BELLA, S.L.	12.943554	3.883.066,20	88,96%
CALALU, S.A.	393.070	117.921,00	2,70%
ORAGAMA, S.L.	418.440	125.532,00	2,88%
EXPLORACIONES Y SERVICIOS HERZAM, S.L.	300.000	90.000,00	2,06%
PECA INTERMEAT, S.L.	300.000	90.000,00	2,06%
AGRÍCOLA TINERFEÑA, S.A.	150.605	45.181,50	1,04%
CLINICA DOCTOR GARCÍA ESTRADA, S.L.	45.000	13.500,00	0,30%
TOTAL	14.550.669	4.365.200,70	100,00%

Con fecha 3 de septiembre de 2020 se procedió a una reducción de capital para compensar pérdidas y dotación de la reserva legal (al máximo) por importe de 10.185.468,30 euros, por disminución del nominal de cada acción de 1 euros a 0.30 euros. Ello motivado por que el patrimonio neto de la sociedad se encontraba por debajo del 50% del capital social, siendo causa legal de disolución.

9.2.1 Reservas.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas son los siguientes:

Euros	Saldo Inicial	Altas	Trasposos	Distribución resultado	Saldo Final
Ejercicio 2022					
Reserva Legal	181.136,25	0	0	0	181.136,25
Reservas voluntarias	1.245,91	0	0	0	1.245,91
Resultados negativos años anteriores	-1.644.169,54	0	0	-396.385,57	-2.040.554,61
Otras reservas	0	0	0	0	0
	-1.461.786,88	0	0	-396.385,57	-1.858.172,45
Ejercicio 2021					
Reserva Legal	181.136,25	0	0	0	181.136,25
Reservas voluntarias	1.245,91	0	0	0	1.245,91
Resultados negativos años anteriores	0	0	0	-1.644.169,54	-1.644.169,54
Otras reservas	0	0	0	0	0
	182.382,16	0	0	-1.644.169,54	-1.461.786,88

Reserva legal

El saldo de la reserva legal alcanza el mínimo legal del 20 por ciento del Capital Social establecido en la Ley de Sociedades de Capital. Su saldo solamente puede ser utilizado para

cubrir, en su caso el saldo deudor de la cuenta de Pérdidas y Ganancias, si no existen otras reservas disponibles para este fin, y para aumentar el Capital Social en la parte de su saldo que exceda del diez por ciento del capital ya aumentado.

9.2. Acciones Propias

La sociedad no tiene a 31 de diciembre acciones propias en su poder. Durante el ejercicio 2022 tampoco ha realizado operaciones con acciones propias.

9.3. Subvenciones, donaciones y legados

La sociedad ha recibido las siguientes subvenciones:

- a) "Subvención a proyectos de inversión para pymes 2017", por la cual se subvencionó la adquisición e instalación de un sistema de producción térmica, para la reducción del consumo energético del hotel. El importe total de la inversión ascendió a 184.628,71 euros, siendo la subvención recibida de 60.510,00 euros.
- b) "Subvención para la mejora de eficiencia energética y el uso de energías renovables en empresas y edificios residenciales", cofinanciada por el Feder. La inversión consistió en la mejora de la tecnología en equipos y procesos de la planta desaladora de las instalaciones del campo de golf. La inversión ascendió a 198.400,00 euros, y la subvención concedida a 89.280,00 euros.
- c) "Subvención Canarias Fortaleza, destinadas a financiar los gastos ocasionados en los establecimientos alojativos turísticos con motivo de las obras de adaptación necesarias para garantizar la seguridad frente al COVID-19", financiada por la Consejería de Turismo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias. La inversión consistió en la adaptación con mamparas, software y hardware para evitar contactos, etc. La inversión ascendió a 45.458,08 euros, y la subvención concedida a 34.093,88 euros.
- d) "Subvención para la mejora de eficiencia energética y el uso de energías renovables en empresas y edificios residenciales", cofinanciada por el Feder. La inversión consistió en la instalación de placas solares, por un importe de 139.500,00 euros y la subvención a 62.775,00 euros.
- e) Subvención para la mejora de eficiencia energética y el uso de energías renovables en empresas y edificios residenciales", cofinanciada por el Feder. La inversión consistió en la instalación de placas solares, por un importe de 198.855,00 euros y la subvención a 89.484,75 euros.

10. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

La Sociedad no tiene contingencias ni ha registrado provisiones en el presente ejercicio.

Provisión para pensiones y obligaciones similares

Este apartado está previsto para la inclusión de la provisión contable necesaria para cubrir razonablemente los compromisos con el personal por el "premio de vinculación" estipulado en el Convenio Colectivo Provincial de Hostelería, que se han valorado sobre la base de un estudio actuarial realizado por un experto independiente.

El personal de la sociedad está sujeto al convenio de hostelería en vigor para la provincia de Santa Cruz de Tenerife, el cual incluye en su articulado el denominado Premio de vinculación por el cual todo trabajador que cause baja en la empresa, por cese voluntario, o por cualquier otra causa, a excepción de despido declarado procedente o expediente de regulación de empleo en sus diferentes modalidades, se le abonará el importe de las pagas en la cuantía que tiene establecido el Convenio Colectivo en sus tablas salariales, según la siguiente escala:

- a) Entre 16 y 18 años de antigüedad, 3 mensualidades de convenio.
- b) Entre 19 y 21 años de antigüedad, 4 mensualidades de convenio.
- c) Entre 22 y 24 años de antigüedad, 5 mensualidades de convenio.

NUEVA ISLA BAJA, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

d) A partir de 25 años de antigüedad, 6 mensualidades de convenio

Esta retribución se calculará sobre el salario donde esté encuadrado el trabajador en el momento del cese.

En el presente ejercicio se ha dotado una provisión por este capítulo de 43.139,30 euros (0,00 euros en 2021)..

Avales y garantías

Los avales y garantías concedidos por entidades financieras frente a terceros tienen el siguiente desglose:

A) La sociedad tiene a 31 de diciembre de 2021 los siguientes avales bancarios:

- a) Frente a la empresa Balsas de Tenerife, por importe de 15.900,00 euros
- b) Frente al Cabildo de Tenerife por importe de 142.349,00 euros, en concepto de fianza por el arrendamiento del campo de golf.

B) La sociedad ha recibido las siguientes garantías de terceros:

- a) Aval bancario garantizando el contrato de mantenimiento del campo de golf, por importe de 75.000,00, recibido de Ilusión Limpieza y Medio Ambiente, S.A.U.
- b) Aval bancario garantizando el contrato de mantenimiento de la desaladora, por importe de 25.000,00 euros; recibido de Tagua, S.L.
- c) De Isla Bella, S.L. garantizando las cuotas del préstamo hipotecario hasta 2026, por importe de 2.490.000,00 euros

11. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2020
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	12.216.863,03	13.500.122,43	3.764.589,46	3.677.067,22	15.981.452,49	17.177.189,65
	12.216.863,03	13.500.122,43	3.764.589,46	3.677.067,22	15.981.452,49	17.177.189,65
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	1.315.339,25	985.441,47	3.088.427,55	3.011.837,83	4.403.766,80	3.997.279,30
	1.315.339,25	985.441,47	3.088.427,55	3.011.837,83	4.403.766,80	3.997.279,30
	13.532.202,28	14.485.563,90	6.853.017,01	6.688.905,05	20.385.219,29	21.174.468,95

Durante el ejercicio no se han producido Impagos o incumplimiento de condiciones contractuales en préstamos pendientes de pago.

12.1. Deudas con entidades de crédito.

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

(Euros)	2022	2021
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	12.216.863,03	13.500.122,43
	12.216.863,03	13.500.122,43
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	1.315.339,25	985.441,47
	1.315.339,25	985.441,47

a) Los vencimientos de la deuda bancaria es el siguiente:

Año de vencimiento	2022	2021
2022		1.030.947,56
2023	1.315.339,25	1.356.299,34
2024	1.338.076,04	1.373.959,44
2025	1.190.056,53	1.219.770,85
2026	1.023.510,12	1.061.522,35
Resto hasta 2039	8.665.220,34	7.993.064,36
TOTAL	13.532.202,28	14.485.463,90

Por características, la deuda con entidades de crédito es:

Tipo	Importe	Vencimiento
Préstamo con garantía hipotecaria	10.582.500,00	31/12/2039
Préstamos ICO COVID-19	1.783.923,17	2025/2028
Préstamo ICO Inv. Turismo	891.330,12	2027
Leasing	274.448,89	2026-2027
TOTAL	13.532.202,38	

Los préstamos y créditos con entidades de crédito a corto plazo por importe total de 1.315.339,25 euros (1.030.947,56 euros en 2021) no incluyen devengo de intereses en 2022 (ni en 2021).

Las deudas con entidades de crédito de largo y corto plazo por importe total de 10.582.500,00 euros (11.205.000,00 euros en 2021) está constituida con las entidades financieras Banco Bilbao Vizcaya, S.A. y Bankinter, S.A. Dicho préstamo tiene una garantía hipotecaria de primer rango sobre la parcela y la construcción en la que se ubica el Hotel propiedad de la Sociedad.

Así mismo la compañía Isla Bella, S.L., está prestando apoyo financiero a Nueva Isla Baja, S.A. mediante aval prestado por dicho préstamo hipotecario de 15.300.000,00 euros, siendo el importe avalado de 3.112.500,00 euros correspondientes a las cuotas de amortización de principal de los ejercicios 2019 a 2026. Este aval se puede retirar en caso de cumplimiento de determinadas circunstancias. El tipo de interés será mejorado mientras exista el aval de Isla Bella, S.L.

Las deudas con entidades de crédito de largo y corto plazo por importe total de 1.783.923,17 euros (2.000.000,00 euros en 2021) está constituida con las entidades financieras Banco Bilbao Vizcaya, S.A. y Bankinter, S.A. Dichos préstamos se han formalizado acogidos a la línea ICOI COVID-19, por lo que tienen el aval del 70% del Instituto de Crédito Oficial.

En 2021 se ha firmado un crédito con Bankinter, S.A. por importe de 1.000.000,00 de euros, acogidos a la línea ICO INVERSION TURISMO COVID-19, de los cuales están pendientes de pago 891.330,12 euros.

b) El coste medio de los recursos ajenos de la compañía asciende al 2,73% (2,12% en 2021)

12.2. Derivados y otros

NUEVA ISLA BAJA, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
A largo plazo		
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	3.764.289,46	3.670.268,22
Otras deudas a largo plazo	0,00	0,00
Fianzas recibidas a largo plazo	300,00	6.800,00
	3.764.589,46	3.677.068,22
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.083.801,78	2.859.384,41
Otros pasivos financieros	4.625,77	152.453,42
	3.088.427,55	3.011.837,83

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	2022	2021
Proveedores	975.011,61	934.328,35
Acreedores varios	1.351.105,08	1.420.123,44
Personal (reenumeraciones pendientes de pago)	141.397,22	187.852,24
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	437.600,03	219.770,98
Anticipo de clientes	178.687,84	97.309,40
	3.083.801,78	2.859.384,41

13. SITUACIÓN FISCAL

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

NUEVA ISLA BAJA, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

(Euros)	2022	2021
ACTIVOS		
<u>Largo plazo</u>		
Activo por impuesto diferido	13.894,75	330.734,07
	13.894,75	330.734,07
<u>Corto plazo</u>		
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 8.4)		
Subvenciones pendientes de cobro	2.757.366,23	0,00
Devolución impuestos	0,00	0,00
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	0,00	0,00
	2.757.366,23	0,00
PASIVOS		
<u>Largo plazo</u>		
Pasivo por impuesto diferido	0,00	0,00
	0,00	0,00
<u>Corto plazo</u>		
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.480,21	9.117,13
IRPF	82.939,22	64.060,99
IGIC	106.499,12	42.626,38
Seguridad Social	149.196,73	103.966,48
Anticipo de subvenciones	89.484,75	0,00
	437.600,03	115.804,50

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

13.1 Cálculo Impuesto Sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades, y el cálculo previsto del impuesto, es lo siguiente:

NUEVA ISLA BAJA, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2022						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Operaciones continuadas			2.263.692,15			0,00
			2.263.692,15			0,00
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas			315.936,26			0,00
			315.936,26			0,00
Saldo de ingresos y gastos ejercicio antes de impuestos			2.579.628,41			0,00
Diferencias permanentes	0,00	96.590,89	96.590,89	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporarias			0,00			
Con origen en el ejercicio	0,00	46.751,53	46.751,53			
Compensación bases impositivas negativas ejer. anteriores			-1.310.488,64			
Base Imponible (resultado fiscal)			1.412.482,19			0,00
Ejercicio 2021						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Operaciones continuadas			-396.385,57			0,00
			-396.385,57			0,00
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas			-173.330,90			0,00
			-173.330,90			0,00
Saldo de ingresos y gastos ejercicio antes de impuestos			-569.716,47			0,00
Diferencias permanentes	-80.126,91	4.140,00	-75.986,91	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporarias	-159,63		-159,63			
Con origen en el ejercicio	0,00	0,00	0,00			
Compensación bases impositivas negativas ejer. anteriores			0,00			
Base Imponible (resultado fiscal)			-645.863,01			0,00

13.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuestos diferidos son los siguientes:

(Euros)	Variaciones reflejadas en			
	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final
Ejercicio 2022				
Activos por impuesto diferido				
Bases impositivas negativas	330.734,07	-316.839,32	0,00	13.894,75
	330.734,07	-316.839,32	0,00	13.894,75
Ejercicio 2021				
Activos por impuesto diferido				
Bases impositivas negativas	330.734,07	0,00	0,00	330.734,07
	330.734,07	0,00	0,00	330.734,07

La sociedad tiene las siguientes deducciones por inversiones en activos fijos nuevos pendientes de aplicación:

AÑO	DEDUCCIÓN	APLICADO	PENDIENTE	PLAZO
2010	800.961,59	156.528,55	644.433,04	2025
2011	119.212,50	0,00	---	2026
2012	14.350,00	0,00	---	2027
2015	19.959,57	19.959,57	0,00	2030

NUEVA ISLA BAJA, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

2018 (del grupo fiscal)	39.795,38	39.795,38	0,00	2032
2019 (del grupo fiscal)	20.832,98	2.856,47	17.976,51	2033
2020 (del grupo fiscal)	42.145,97	0,00	42.145,97	2034
2022 (del grupo fiscal)	104.499,26	93.917,13	10.582,13	2036

Debido a la inspección realizada por la AEAT respecto al Impuesto de Sociedades 2012-2013 las Deducciones por Inversión en Activos Fijos generadas entre 2010 y 2012 deben eliminarse a la espera de la resolución del TEAR de CANARIAS donde han sido recurridas

La sociedad tiene las siguientes bases imponibles negativas pendientes de aplicación:

AÑO	IMPORTE	APLICADO	PENDIENTE	PLAZO
2010	168.962,88	168.962,88	0,00	-
2011	320.741,96	320.741,96	0,00	-
2012	525.756,39	525.756,39	0,00	-
2013	295.027,41	295.027,41	0,00	-
2019 (del grupo fiscal)	349.876,09	0,00	349.876,09	-
2020 (del grupo fiscal)	1.720.583,95	0,00	1.720.583,95	-
TOTAL	3.380.948,68	1.310.488,64	2.070.460,04	-

14. INGRESOS Y GASTOS**14.1 Distribución del importe neto de la cifra de negocios por actividades y mercados geográficos:**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad es la siguiente:

(Euros)	2022	2021
Segmentación por categorías de actividades		
Servicios prestados (estancia)	6.287.789,36	4.613.201,13
Ventas (comidas y bebidas, otros serv)	3.123.096,60	1.398.585,55
	9.410.885,96	6.011.786,68

La totalidad de los ingresos se han producido en las Islas Canarias.

14.2 Consumos de materias primas y otros materiales consumibles

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

NUEVA ISLA BAJA, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

(Euros)	2022	2021
Compras de materias primas y otras materias consumibles		
Compras nacionales	-1.479.330,19	-963.974,54
Variación de materias primas y otros aprovisionamientos	56.313,08	9.866,59
	-1.423.017,11	-954.107,95

14.3 Personal

El detalle de sueldos y salarios es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Sueldos y salarios	-2.441.744,51	-1.749.954,07
Indemnizaciones	-1.007,34	-10.500,00
	-2.442.751,85	-1.760.454,07

El detalle de las cargas sociales es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Seguridad social	-751.523,23	-264.237,44
Aportaciones a sistemas de pensiones	0,00	0,00
Otros gastos sociales	-99.492,23	-61.413,03
	-851.015,46	-325.650,47

14.4 Otros gastos de explotación

El detalle por conceptos es el siguiente:

(Euros)	2020	2021
Arrendamientos	-185.357,58	-185.357,58
Reparaciones y conservación	-952.391,43	-952.391,43
Servicios profesionales independientes	-197.521,87	-197.521,87
Transportes	-35.465,97	-35.465,97
Primas de seguros	-30.703,76	-30.703,76
Servicios bancarios	-51.463,20	-51.463,20
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-109.693,61	-109.693,61
Suministros	-465.566,50	-465.566,50
Otros servicios	-590.073,05	-590.073,05
	-2.618.236,97	-2.618.236,97

14.5 Otros gastos de gestión corriente

El detalle de los gastos de gestión corriente es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Management sobre ventas	-243.187,25	-152.808,79
Management sobre beneficios	-82.369,77	-39.398,84
Management marketing	-67.765,40	-40.703,99
	-393.322,42	-232.911,62

14.6 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

NUEVA ISLA BAJA, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Euros)	2022	2021
Otros ingresos financieros	127,75	0,00
	127,75	0,00

14.7 Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

El detalle del deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Beneficios procedentes del inmovilizado material	8.147,62	412,00
Deterioro y pérdidas	0,00	0,00
	8.147,62	412,00

La Sociedad ha registrado contablemente el deterioro de valor que ha experimentado el Hotel Hacienda del Conde, principal activo de la Sociedad de acuerdo con informe de experto independiente. Dicho deterioro de valor viene motivado por la situación actual del sector turístico en Canarias y en el mundo en general.

15. PARTES VINCULADAS

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

(Euros)	Créditos a empresas del grupo a largo plazo		Créditos a empresas del grupo a corto plazo		Deudas con empresas del grupo a largo plazo		Deudas con empresas del grupo a corto plazo	
	2022	2021	2022	2021	2021	2020	2021	2020
Isla Bella, s.l.	0,00	0,00	813.169,03	810.353,51	-1.763.889,46	-3.670.267,22	0,00	0,00
Tefemedios, S.L.	0,00	0,00	8.757,07	8.757,07	0,00	0,00	0,00	0,00
Multimedia Visión Canaria	0,00	0,00	15.357,45	15.357,45	0,00	0,00	0,00	0,00
Isla Bella 22, S.L.	0,00	0,00	17.485,16	17.485,16	0,00	0,00	0,00	0,00
Antigualla, S.L.	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.000.400,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	854.768,71	861.953,19	-3.764.289,46	-3.670.267,22	0,00	0,00

La deuda que mantiene la compañía con la sociedad Isla Bella, S.L. se ha originado por el apoyo financiero realizado por el socio mayoritario de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato de préstamo hipotecario firmado con las entidades Bankinter y BBVA. El saldo está compuesto por un principal de 3.259.210,00 euros (3.259.210,00 euros en 2021) y 464.679,46 euros (411.057,22 euros en 2021) por los intereses que se han devengado al 31 de diciembre de 2022. En 2022, parte de la deuda fue cancelada por Antigualla, S.L., por un importe de 1.960.000,00 euros, que han devengado unos intereses de 40.400,00 euros.

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Adquisición de bienes de inversión	0,00	0,00
Gastos:		
Servicios recibidos	72.000,00	50.151,56
Gastos financieros - intereses	94.022,24	97.776,30
Ingresos:		
Ventas	0,00	0,00
Servicios prestados	0,00	0,00
Ingresos financieros-dividendos	0,00	0,00
Ingresos financieros-intereses	0,00	0,00

15.1 Administradores

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones ni de seguros de vida con respecto a los administradores de la sociedad.

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones, ni en concepto de sueldos y salarios ni en ningún otro concepto.

Los administradores no han comunicado ninguna situación de conflicto con la sociedad.

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

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son establecidas por el Consejo de Administración. En base a estas políticas, la Dirección de la Sociedad ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

16.1 Riesgo de crédito

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

Para gestionar el riesgo de crédito la Sociedad distingue entre los activos financieros originados por las actividades operativas y por las actividades de inversión.

Riesgo de crédito de actividades operativas

El riesgo de crédito se manifiesta principalmente en los créditos concedidos a clientes que tienen un plazo establecido de pago respecto a su concesión que oscila en el intervalo del mes a los seis meses aproximadamente.

La concentración del riesgo de crédito en la partida de clientes por ventas a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

TRAMO	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
Con saldo inferior a 10000	101.301,06	132.528,81
Con saldo entre 10000 y 30000	126.769,26	97.717,57
Con saldo entre 30000 y 60000	132.170,62	43.864,78
Con saldo entre 60000 y 100000€	0,00	0,00
Con saldo entre 100000 y 150000€	0,00	119.715,00
Con saldo entre 150000 y 200000€	0,00	0,00
Con saldo entre 200000 y 300000€	0,00	234.457,81
Con saldo entre 300000 y 400000€	0,00	0,00
Con Saldo superior a 400000	0,00	0,00
Facturas pendientes de emisión	30.310,86	35.668,55
TOTAL CLIENTES POR VTAS	390.551,80	663.952,52

16.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

Riesgo de tipo de interés

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

Otros riesgos de precio

Las acciones no cotizadas y los fondos de inversión están sujetos a variaciones en su valor razonable causadas por el precio de mercado de estas inversiones.

Tanto la suscripción de nuevos contratos como la posible cancelación de los activos financieros en los que invierte la Sociedad deben estar autorizadas por el Consejo de Administración.

16.3 Riesgo de liquidez

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

17. OTRA INFORMACIÓN

17.1 Estructura del personal

Las personas empleadas por la Sociedad a 31 de diciembre y distribuidas por categorías son las siguientes:

	Número personas		Total
	Hombres	Mujeres	
Ejercicio 2022			
Directores	1	1	2
Jefes de departamento	4	4	8
Subjefes de departamento	2	1	3
Administración	3	3	6
Operarios	38,12	39,36	77,48
	48,12	48,36	96,48
Ejercicio 2021			
Directores	1	1	2
Jefes de departamento	7	3	10
Subjefes de departamento	3	3	6
Administración	3	3	6
Operarios	27,4	30,5	57,9
	41,4	40,5	81,9

El Órgano de Administración está formado por 1 hombre.

18.2 Honorarios auditores

En cumplimiento de la disposición adicional decimocuarta de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, se informa que los honorarios devengados a Alberto Ramos Alonso, por la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2022 ascienden a la cifra de 7.500,00 euros (7.500,00 euros en 2021).

18.3 Información sobre el medioambiente

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

18.4 Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

En relación con la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle de los datos de pago a proveedores:

Ejercicio	2022
Periodo medio de pago a proveedores	44,48
Ratio de las operaciones pagadas	46,17
Ratio de las operaciones pendientes de pago	27,44
Importe	
Total, pagos realizados	4.828.373,38
Total, pagos pendientes	477.952,50

NUEVA ISLA BAJA, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

Ejercicio	2021
Periodo medio de pago a proveedores	41.78
Ratio de las operaciones pagadas	45.09
Ratio de las operaciones pendientes de pago	21.78
Importe	
Total, pagos realizados	2.521.502,63
Total, pagos pendientes	416.591,63

18.5 Otra información

La Sociedad ha firmado un contrato de gestión con la cadena hotelera Meliá Hotels International, S.A. para el Hotel Hacienda del Conde y del campo de golf de Buenavista. El citado contrato tiene fecha de finalización en octubre de 2025.

19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde la fecha de cierre y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se han producido los siguientes acontecimientos relacionados con la Sociedad:

Fuerte incremento de los niveles de ocupación, ingresos y beneficios de explotación en las proyecciones del primer trimestre de 2023 (meses de enero y febrero reales y marzo proyección). La ocupación ha pasado de un 72,43% en 2022 a un 78,17%. Los ingresos se han incrementado un 20,18%, y el beneficio esperado un 28,44%.

Sin embargo, se considera que va a afectar a las previsiones de la compañía la subida continua del EURIBOR, teniendo en cuenta que el 100% del endeudamiento bancario de la compañía tiene un tipo de interés variable.

El Administrador Único no considera necesario contabilizar deterioro de los activos financieros (pérdidas crediticias esperadas) y no financieros (se han actualizado los cálculos de deterioro al 31 de diciembre de 2022), ni situaciones que den lugar a reembolsos anticipados de deuda, interrupción de la cadena de suministros u otros trastornos comerciales en el turista que llega a Canaria

Isla Bella, S.L., como sociedad dominante, solicitó la SUBVENCION COVID 19 para el GRUPO FISCAL, en el que está incluida la compañía. Si bien en un principio, el GRUPO entró en la lista de espera, se ha estimado el recurso presentado, se reconoce una deuda a 31 de diciembre por importe de 4,87 millones de euros, de los cuales (en proporción los datos presentados en la solicitud) corresponde a la compañía 2.757.366,23 euros.

NUEVA ISLA BAJA, S.A.
Informe de Gestión
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. Sobre riesgos y Contingencias:

Con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio no se han producido acontecimientos que afecten substancialmente a los Estados Financieros referidos a aquella fecha o que de otra manera merezcan ser reflejados.

2. Sobre Variaciones significativas en Capital o Accionistas:

No se han producido.

3. Sobre Variaciones significativas en la Actividad de la Sociedad:

EL ejercicio 2021 se considera como un ejercicio todavía afectado por la pandemia COVID 19, El ejercicio 2022 ya se considera como un ejercicio casi normal, aunque afectado en el primer trimestre por la varianteOMICRON.

La Sociedad ha registrado una corrección valorativa del Hotel Hacienda del Conde en 2019 por importe de 7,5 millones de euros debido al deterioro de valor que presenta el mismo y de acuerdo con la tasación de valor realizada por experto independiente y análisis del valor recuperable. No se considera necesario realizar ninguna corrección en 2021, a pesar de que la comercialización bajo la marca MELIA COLLECTION ha mejorado notablemente las perspectivas de futuro.

4. Sobre aspectos que se hayan producido con posterioridad al cierre y que supongan riesgo para la Sociedad.

Estos aspectos y acontecimientos han sido reflejados en la nota 19 de Hechos posteriores al cierre de la memoria de cuentas anuales del ejercicio 2022.

5. Sobre Aspectos generales de coyuntura económica, situación social laboral, Leyes fiscales, modificaciones legales, etc.

No se han producido acontecimientos que merezcan hacerles mención y que no estén reflejados en la nota 19 de Hechos posteriores de la memoria de cuentas anuales del ejercicio 2022, y especialmente, los efectos del COVID-19 y de la guerra de Ucrania.

Actividad de la sociedad

La actividad se ha centrado en la explotación del complejo Hotel Hacienda del Conde junto con el campo de golf de Buenavista, y adicionalmente con las actividades residuales recurrentes de arrendamiento de locales de negocios. La explotación se rige por un contrato de gestión con la cadena hotelera Meliá Hotels International, S.A.

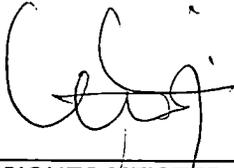
No se ha producido ningún hecho relevante desde el cierre del ejercicio hasta la elaboración de las cuentas anuales que no esté informado en la nota 19 de Hechos posteriores al cierre del ejercicio de la memoria de cuentas anuales del ejercicio 2022.

Como en años anteriores, las perspectivas para el próximo ejercicio pasan fundamentalmente por la evolución que pueda experimentar el sector turístico tanto en el sur de la isla como en el norte (donde está situado el hotel), para poder afrontar los compromisos financieros que esta entidad ha contraído al cierre del ejercicio económico, y por los efectos del COVID-19 y de la guerra de Ucrania en el sector turístico y en la economía en general, además del enfriamiento de la economía que dirige la política del Banco Central Europeo para luchar contra la inflación. .

NUEVA ISLA BAJA, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Con fecha 31 de marzo de 2023 el Administrador Único de NUEVA ISLA BAJA, S.A., ha formulado estas Cuentas Anuales (que comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria) y el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2022.



INVERSIONES MEISTER KONZEPT, S.L.

Administrador Único

Representante persona física: Enrique Hernández Moreno