

**SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL REAL SITIO
DE COVADONGA, S.A.**

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL REAL SITIO DE COVADONGA, S.A.

BALANCE DE PYMES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Importes redondeados en euros)

ACTIVO	NOTA DE LA MEMORIA	2018	2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		111.681	115.101
I. Inmovilizado Intangible			
II. Inmovilizado material			
III. Inversiones inmobiliarias	5.A	111.681	115.101
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
V. Inversiones financieras a largo plazo			
VI. Activos por impuesto diferido			
VII. Deudores comerciales no corrientes			
B) ACTIVO CORRIENTE		40.501	41.000
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta			
II. Existencias			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.B	26.557	26.407
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		15.621	15.451
2. Accionistas (socios) por desembolsos no exigidos			
3. Otros deudores		10.936	10.956
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo			
V. Inversiones financieras a corto plazo			
VI. Periodificaciones a corto plazo			
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.C	13.944	14.592
TOTAL ACTIVO (A + B)		152.182	156.101

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL REAL SITIO DE COVADONGA, S.A.

BALANCE DE PYMES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Importes redondeados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA DE LA MEMORIA	2018	2017
A) PATRIMONIO NETO		152.119	155.904
A-1) Fondos Propios	5.D	152.119	155.904
I. Capital		205.513	205.513
1. Capital escriturado		205.513	205.513
2. (Capital no exigido)			
II. Prima de emisión			
III. Reservas		3	3
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)			
V. Resultados de ejercicios anteriores		-49.612	-45.446
VI. Otras aportaciones de socios			
VII. Resultado del ejercicio		-3.785	-4.166
VIII. (Dividendo a cuenta)			
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
B) PASIVO NO CORRIENTE			
I. Provisiones a largo plazo			
II. Deudas a largo plazo			
1. Deudas con entidades de crédito			
2. Acreedores por arrendamiento financiero			
3. Otras deudas a largo plazo			
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
IV. Pasivos por impuesto diferido			
V. Periodificaciones a largo plazo			
C) PASIVO CORRIENTE		63	197
I. Provisiones a corto plazo			
II. Deudas a corto plazo			
1. Deudas con entidades de crédito			
2. Acreedores por arrendamiento financiero			
3. Otras deudas a corto plazo			
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		63	197
1. Proveedores		36	117
2. Otros acreedores		27	80
V. Periodificaciones a corto plazo			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B +C)		152.182	156.101

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL REAL SITIO DE COVADONGA S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES DEL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Importes redondeados en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	NOTA DE LA MEMORIA	2018	2017
1. Importe neto de la cifra de negocios	6.B	15.315	15.148
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo			
4. Aprovisionamientos			
5. Otros ingresos de explotación			
6. Gastos de personal			
7. Otros gastos de explotación	6.A.2	-15.681	-15.894
8. Amortización del inmovilizado	6.A.1	-3.420	-3.420
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			
10. Excesos de provisiones			
11. Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio			
13. Otros resultados		1	
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		-3.785	-4.166
14. Ingresos financieros			
15. Gastos financieros			
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros			
17. Diferencia de cambio			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero			
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)			
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)		-3.785	-4.166
20. Impuestos sobre beneficios			
D) RESULTADO DEL PERIODO (C+20)		-3.785	-4.166

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE PYMES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2018 DE LA SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL REAL SITIO DE COVADONGA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE PYMES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultados del ejercicio	Total
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017	205.513	3	-41.610	-3.836	160.070
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias				-4.166	-4.166
IV. Otras variaciones del patrimonio neto			-3.836	3.836	0
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	205.513	3	-45.446	-4.166	155.904
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	205.513	3	-45.446	-4.166	155.904
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias				-3.785	-3.785
II. Ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto					
III. Operaciones con socios o propietarios					
IV. Otras variaciones del patrimonio neto			-4.166	4.166	0
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	205.513	3	-49.612	-3.785	152.119

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL REAL SITIO DE COVADONGA, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2018

- 
- 
1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.
 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.
 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS.
 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN:
 - a) Inversiones Inmobiliarias.
 5. ACLARACIONES A PARTIDAS DEL BALANCE:
 - A. Inversiones Inmobiliarias.
 - B. Deudores.
 - C. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
 - D. Fondos propios.
 6. ACLARACIONES A LAS PARTIDAS DE INGRESOS Y GASTOS:
 - A. Gastos:
 1. Dotación amortización inversiones inmobiliarias.
 2. Otros gastos de explotación.
 - B. Ingresos:
 1. Explotación.
 2. Ingresos Financieros.
 7. SITUACIÓN FISCAL.
 8. OTRA INFORMACIÓN:
 - A. Personal.
 - B. Consejo de Administración:
 1. Remuneración.
 2. Composición.
 3. Participación en el capital de sociedades con la misma actividad.
 - C. Información sobre medio ambiente.
 - D. Honorarios de Auditoría.
 - E. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera Ley 15/2010, de 5 de julio

SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL REAL SITIO DE COVADONGA, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2018



En cumplimiento de lo establecido en los artículos 34 y 35 del Código de Comercio, así como de los artículos 253 a 254 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), presentamos en las páginas siguientes la información necesaria para completar, ampliar y comentar el Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias de esta Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de Diciembre de 2018. Cabe indicar que, según lo señalado en los artículos 257, 258 y 261 del Texto Refundido, las Cuentas de esta Sociedad pueden formularse en la forma abreviada, al no superar ninguno de los límites que allí se fijan. Igualmente, según lo establecido en el artículo 257.3 la Sociedad no está obligada a presentar ni el estado de cambios del patrimonio neto ni el estado de flujos de efectivo, no obstante presenta con carácter voluntario el estado de cambios del patrimonio neto. Asimismo el apartado 3 del artículo 262 del TRLSC recoge que tampoco está obligada a presentar el informe de gestión.



Por otra parte de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 del Real Decreto 1515/2007, esta Sociedad puede formular sus Cuentas Anuales de acuerdo con los modelos que el PGC establece para PYMES.

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

Se constituyó la SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL REAL SITIO DE COVADONGA, S.A. mediante escritura pública otorgada el 17 de noviembre de 1960.

Su domicilio social está situado en el edificio del Hotel de la Reconquista, en la calle Gil de Jaz de Oviedo.

El objeto social, según la adaptación realizada de los Estatutos y aprobada por la Junta General de accionistas celebrada el 8 de marzo de 1991 es:

1. El estudio, promoción y construcción de edificios acogidos o no a la legislación de Viviendas de Protección Oficial o a la normativa que pudiera dictarse en sustitución de la actual, como adquisición de terrenos, su urbanización y parcelación, uso, arrendamiento y venta de los edificios y la realización de operaciones inmobiliarias en toda su amplitud.

2. El desarrollo de actividades características del negocio de hostelería en locales propios o ajenos.

3. Convenir o adquirir participaciones en negocios inmobiliarios y hosteleros, con actividades similares o análogas a las consignadas en los dos apartados anteriores.

La Sociedad fue titular de la explotación del Hotel Pelayo de Covadonga hasta el 21 de abril de 2004, en virtud del contrato de arrendamiento establecido por el Ilustre Cabildo del Real Sitio de Covadonga, de fecha 31 de Mayo de 1961 y elevado a escritura pública el 18 de Abril de 1964. El objeto del contrato es:

a) Facilitar los medios necesarios para la reconstrucción y amueblamiento del Hotel Pelayo.

b) Convenir un contrato de arrendamiento para la explotación del mismo, una vez reconstruido.

Esta Sociedad se comprometía a realizar lo establecido en el apartado a) quedando el edificio resultante propiedad del Ilmo. Cabildo de Covadonga, quien, para resarcir a la Sociedad de esta inversión, le cede en arrendamiento el mencionado Hotel durante un plazo de 25 años y con derecho a cinco prórrogas de 10 años cada una.

La renta establecida en el contrato está sujeta a revisiones periódicas, según una fórmula convenida en el mismo.

A lo largo del ejercicio 2004 se negoció y llegó a un acuerdo entre esta Sociedad y el Cabildo de Covadonga en el que manteniendo la vigencia del contrato existente, se prorrogaba su duración y se subarrendaba la explotación del Hotel a la Sociedad Hostelería del Real Sitio S.L., quien se hacía cargo del personal existente en la plantilla, excepto dos empleados con los que se negoció un acuerdo de baja en la empresa.

El contrato fue firmado el 21 de abril y en el mismo se estipula la renta y su revisión, que será facturada por el Cabildo a esta Sociedad, quien a su vez efectuará el correspondiente cargo a Hostelería del Real Sitio.

En consecuencia, a partir de ese momento, la actividad de la Sociedad pasa a ser de arrendamiento de negocio.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel: Las Cuentas Anuales se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad Inmobiliaria del Real Sitio de Covadonga S.A. Las Cuentas Anuales del ejercicio 2018 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de

2018 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1515/2007, la Sociedad ha optado por valorar todos los elementos patrimoniales del balance conforme a los principios y normas vigentes al 31 de diciembre de 2007.

b) Empresa en funcionamiento: Las cuentas han sido confeccionadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, ya que el importe pendiente de amortizar del Activo fijo se hará en los cuarenta años de vigencia del contrato, sin tener en cuenta la minoración que pueda representar el acuerdo a que se llegue en dicho momento como importe a recuperar con la entrega de las instalaciones.

c) Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio no ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el artículo 38 de Código de Comercio y la parte primera del Plan general de contabilidad.

d) Otros aspectos:

1.- De acuerdo con la aplicación del principio de uniformidad, las cuentas anuales son comparables con las del ejercicio de 2017 precedente.

2.- No existen elementos patrimoniales de Activo o Pasivo que figuren en más de una partida del balance.

3.- No se han realizado en el presente ejercicio cambios en los criterios contables ni se han detectado errores que obliguen a reformar las cuentas por ajustes en las estimaciones.

3. APLICACION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2018, que el Consejo de Administración propone a la Junta General de Accionistas, es como sigue:

	Euros
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas del ejercicio	-3.784,99
TOTAL	-3.784,99
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	-3.784,99
TOTAL	-3.784,99

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los criterios contables aplicados en relación con las diferentes partidas son los siguientes:

a) Inversiones inmobiliarias: Todos los bienes incluidos en este apartado, destinados exclusivamente a la obtención de rentas, se encuentran valorados a su precio de adquisición, el cual incluye los gastos necesarios hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

Se presentan en el balance de situación por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones, tal como se reflejaba en el "Inmovilizado material" en ejercicios anteriores.

En ningún caso se han incluido gastos financieros, ni se han efectuado revalorizaciones o actualizaciones de valores.

Se han considerado como incrementos del inmovilizado las ampliaciones o mejoras que dieron lugar a una mayor duración del bien, así como las sustituciones siempre que se conozca o se pueda averiguar el valor del elemento sustituido y la amortización que le corresponde, efectuando, en consecuencia, la deducción en las cuentas correspondientes. Hay que señalar en este sentido, que la reforma y renovación llevada a cabo en las dependencias e instalaciones del Hotel en el año 1.987 se consideraron como un mayor valor de Activo, sin anular en aquel momento las inversiones anteriores ni su amortización, que alcanzaba su práctica totalidad. Este importe es el que se traspasó a esta nueva denominación.

La dotación anual a la amortización del único elemento que permanece, se calcula por el método lineal, en función de la vida útil estimada de acuerdo a lo establecido en el contrato de subarriendo que es de 40 años, a razón del 2,5% anual.

5. ACLARACIONES A PARTIDAS DEL BALANCE

Se detallan a continuación para cada una de las agrupaciones del Balance el contenido de sus saldos, movimientos del año, etc., a fin de aportar una información más completa de la situación de la Sociedad, debiendo indicar que se reflejan exclusivamente aquellas partidas que tienen saldo en el balance.

A. Inversiones inmobiliarias

En el Plan de Contabilidad de 1990 el importe de este grupo estaba considerado como Inmovilizado material. Se recoge aquí el importe de las reformas y mejoras realizadas en el edificio del Hotel Pelayo a partir de 1987, ya que las anteriores estaban totalmente amortizadas y sin valor de uso ni de recuperación, por lo que en el ejercicio 2005 causaron baja contablemente todas las inversiones. Dado que en el ejercicio 2004 se firmó un contrato de subarriendo tal como se recoge en el apartado de "Actividad de la sociedad" de esta Memoria y la Sociedad subarrendataria se encargó de la renovación total del Hotel a su cargo.

La situación a final de 2018 es la siguiente:

	Inversión	Amortización		Valor neto contable
		Año	Acumulado	
Construcciones	235.259	3.420	123.578	111.681

B. Deudores

Se incluyen en este grupo las partidas siguientes en euros:

Hacienda Pública deudora por IVA	17
Hacienda Pública por retenciones y pagos a cuenta	10.919
Hostelería del Real Sitio	15.621
Total	26.557

C. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de su saldo es de 13.944 euros y corresponde exclusivamente a Bancos e instituciones de crédito, C.C. en depósitos totalmente disponibles.

D. Fondos propios

1. Capital social: Está totalmente suscrito y desembolsado, representado por 76.116 acciones de 2,70 euros nominales cada una, de una sola clase y cuyos titulares, que han suscrito como consecuencia de la operación "acordeón" y de la ampliación y reducción de capital realizadas en los ejercicios 2004 y 2005, tal como se refleja en memorias de ejercicios anteriores, son los siguientes:

Accionistas	Acciones	%
Principado de Asturias	75.804	99,59
Herederos de D. Enrique Pidal Mtnez. de Irujo	200	0,26
Familia Figaredo (9 titulares)	112	0,15
TOTAL	76.116	100

2. Reservas: Recoge los siguientes tipos, en euros:

	Saldo 31-12-2017	Movimientos 2018	Saldo 31-12-2018
Diferencias por ajustes al euro	3	-	3
TOTAL	3	-	3

6. ACLARACIONES A PARTIDAS DE INGRESOS Y GASTOS

Se detalla a continuación las principales partidas de Ingresos y Gastos, que conforman el resultado del ejercicio, todo ello expresado en euros y referido exclusivamente a los que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

A. GASTOS

Al haber cesado la Sociedad en la explotación del Hotel Pelayo, los gastos se refieren fundamentalmente a la amortización de las reformas realizadas en 1987 y pendiente de amortizar, tal como se indicó en anteriores apartados, así como la renta que factura el Cabildo y se le repercute a la Sociedad subarrendataria, cuyo importe en el ejercicio es de 15.315 euros.

1. Dotación amortización inversiones inmobiliarias.- La dotación en el ejercicio ha sido 3.420 euros, al igual que el ejercicio anterior.

2. Otros gastos de explotación.- Recoge el importe de la renta que factura el Cabildo y se repercute al subarrendatario, por importe de 15.315 euros, así como gastos diversos que ascienden a 366 euros.

B. INGRESOS

1. Explotación.- Importe de la renta convenida, que se repercute al subarrendatario por el mismo importe que factura el Cabildo.

2. Ingresos financieros: Intereses de la c/c y depósitos bancarios.

7. SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad tiene pendiente de inspección los últimos cuatro ejercicios de todos los impuestos a que está sometida. Como consecuencia de las diferentes interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrán surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

Por otra parte, de los resultados negativos del ejercicio no se deriva importe a pagar en concepto de impuesto sobre beneficios ni se ha reflejado importe alguno en concepto de crédito impositivo.

8. OTRA INFORMACIÓN

A. Personal.

Esta Sociedad carece de personal asalariado ni de otro tipo que deba incluirse en el apartado de "Gastos de personal".

B. Consejo de Administración:

1. Remuneración.

Durante el ejercicio no se ha satisfecho importe alguno al conjunto de los miembros del Consejo de Administración.

No hay contraída ninguna obligación en concepto de pensiones o primas de seguros.

2. Composición.

La composición del Consejo de Administración a la fecha de la formulación de las cuentas es la siguiente:

Presidente: - D. Julio Manuel González Zapico

Secretario: - D. Alejandro Pidal García

Vicesecretaria: - D^a. M^a Luzdivina Rodríguez Duarte

Vocales: - D. Severino García Fernández
- D. Víctor Figaredo Alvargonzález

3. Conflictos de interés.

Al cierre del ejercicio 2018 ningún miembro del Consejo de Administración ni las personas vinculadas a los mismos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han comunicado situación alguna de conflicto de interés directo o indirecto con el de la Sociedad.

C. Información sobre medio ambiente: La empresa al no ser la titular de la explotación del hotel, no tiene necesidad de adoptar medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, a fin de cumplir la normativa vigente al respecto.

D. Honorarios de auditoría: La Sociedad no está obligada a auditar sus Cuentas Anuales por lo que no se ha efectuado nombramiento de auditor ni solicitado informe.

E. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera Ley 15/2010, de 5 de julio:

	2018	2017
	Días	Días
Periodo Medio de Pago	1,48	1,97

En Oviedo, a 25 de marzo de 2019

D. Alejandro Pidal García, Secretario del Consejo de Administración de la SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL REAL SITIO DE COVADONGA, S.A.,

CERTIFICA:

Que las Cuentas Anuales de la Sociedad Inmobiliaria del Real Sitio de Covadonga, S.A., correspondientes al ejercicio 2018, contenidas en las anteriores trece páginas firmadas por mi, junto con el Presidente, corresponden a las formuladas y aprobadas por el Consejo de Administración de esta Sociedad en su reunión del día 25 de marzo de 2019, cuyos componentes firman a continuación en prueba de conformidad.



D. Julio M. González Zapico
PRESIDENTE



D. Alejandro Pidal García
SECRETARIO



Dª Mª Luzdivina Rodríguez Duarte
VICESECRETARIA



D. Víctor Figaredo Alvargonzález
VOCAL



D. Severino García Fernández
VOCAL