



ONLY APARTMENTS, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión
correspondientes al ejercicio 2014
junto con el informe de auditoría
independiente de cuentas anuales

ONLY APARTMENTS, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión
correspondientes al ejercicio 2014
junto con el informe de auditoría independiente
de cuentas anuales

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2014:

Balances al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2014 y 2013

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2014 y 2013

Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2014 y 2013

Memoria del ejercicio 2014

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2014



ONLY APARTMENTS, S.A.

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

Informe de auditoría independiente de cuentas anuales

A los accionistas de **ONLY APARTMENTS, S.A.**

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad **ONLY APARTMENTS, S.A.**, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2014, 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.

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 **ONLY APARTMENTS, S.A.**, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opini3n

En nuestra opini3n, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situaci3n financiera de la sociedad **ONLY APARTMENTS, S.A.** a 31 de diciembre de 2014, as3 como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de informaci3n financiera que resulta de aplicaci3n y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gesti3n adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situaci3n de la sociedad, la evoluci3n de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la informaci3n contable que contiene el citado informe de gesti3n concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificaci3n del informe de gesti3n con el alcance mencionado en este mismo p3rrafo y no incluye la revisi3n de informaci3n distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

BDO Auditores, S.L.



Santiago Sañe Figueras
Socio-Auditor de Cuentas

29 de abril de 2015



ONLY APARTMENTS, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2014

ONLY APARTMENTS, S.A.**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DE 2013**

(Expresados en euros)

ACTIVO		31/12/2014	31/12/2013
ACTIVO NO CORRIENTE		2.261.844,98	1.268.772,65
Inmovilizado intangible	Nota 5	1.619.915,31	976.250,49
Desarrollo		1.588.688,10	929.295,32
Patentes, licencias, marcas y similares		625,50	706,31
Aplicaciones informáticas		30.601,71	46.248,86
Inmovilizado material	Nota 6	140.978,04	158.461,59
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		140.978,04	158.461,59
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		382.198,37	-
Instrumentos de patrimonio	Nota 11	82,37	-
Créditos a empresas	Notas 8.2 y 19.1	382.116,00	-
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8.2	606,68	623,43
Otros activos financieros		606,68	623,43
Activos por impuesto diferido	Nota 15	118.146,58	133.437,14
ACTIVO CORRIENTE		2.658.792,33	1.738.206,93
Existencias		1.050,00	1.462,95
Anticipos a proveedores	Nota 8.2	1.050,00	1.462,95
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		687.318,84	312.862,61
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 8.2	10.689,19	8.960,96
Clientes empresas del grupo y asociadas	Notas 8.2 y 19.1	67.208,47	-
Activos por impuesto corriente	Nota 15	428.534,22	222.501,27
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15	180.886,96	81.400,38
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		28.500,00	-
Créditos a empresas	Nota 8.2	28.500,00	-
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 8.2	829.634,76	4.161,01
Créditos a empresas		25.000,00	-
Otros activos financieros		804.634,76	4.161,01
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8.1	1.112.288,73	1.419.720,36
Tesorería		925.088,73	1.269.720,36
Otros activos líquidos equivalentes		187.200,00	150.000,00
TOTAL ACTIVO		4.920.637,31	3.006.979,58

ONLY APARTMENTS, S.A.**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DE 2013**

(Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		31/12/2014	31/12/2013
PATRIMONIO NETO		2.864.386,94	928.121,21
Fondos propios	Nota 13	2.864.386,94	928.121,21
Capital	Nota 13.1	774.406,00	503.006,00
Capital escriturado		774.406,00	503.006,00
Prima de emisión	Nota 13.2	3.148.240,00	-
Reservas	Nota 13.3	(14.951,26)	156.610,76
Legal y estatutarias		27.451,65	601,20
Otras Reservas		(42.402,91)	156.009,56
(Acciones y participaciones en patrimonio propios)	Nota 13.4	(173.600,00)	-
Resultado del ejercicio		(869.707,80)	268.504,45
PASIVO NO CORRIENTE		901.333,91	1.238.306,80
Deudas a largo plazo	Nota 9.1	899.677,33	1.236.225,91
Deudas con entidades de crédito		899.677,33	1.236.225,91
Pasivos por impuesto diferido	Nota 15	1.656,58	2.080,89
PASIVO CORRIENTE		1.154.916,46	840.551,57
Deudas a corto plazo	Nota 9.1	352.426,11	329.631,71
Deudas con entidades de crédito		352.343,74	329.631,71
Otros pasivos financieros		82,37	-
Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo	Notas 9.1 y 19.1	224.595,00	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		577.895,35	510.919,86
Proveedores	Nota 9.1	48,40	21.788,57
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Notas 9.1 y 19.1	12.977,67	2.878,53
Acreeedores varios	Nota 9.1	410.609,69	382.360,92
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 9.1	19.308,75	4.934,34
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15	134.950,84	98.957,50
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		4.920.637,31	3.006.979,58

ONLY APARTMENTS, S.A.**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013**
(Expresadas en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		2014	2013
Importe neto de la cifra de negocio	Nota 21	3.854.172,77	4.255.506,20
Prestaciones de servicios		3.854.172,77	4.255.506,20
Trabajos realizados por la empresa para su activo	Nota 5	984.554,85	942.922,16
Gastos de personal		(1.949.172,92)	(1.698.785,78)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.544.398,13)	(1.317.137,95)
Cargas sociales	Nota 16.a	(404.774,79)	(381.647,83)
Otros gastos de explotación		(3.394.025,52)	(3.267.329,42)
Servicios exteriores		(3.379.430,13)	(3.236.464,77)
Tributos		(2.874,13)	(6.972,59)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(11.721,26)	-
Otros gastos de gestión corriente		-	(23.892,06)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	(380.364,77)	(64.619,26)
Otros resultados		(5.040,02)	(1.772,94)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(889.875,61)	165.920,96
Ingresos financieros		5.672,29	18.845,98
Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas		5.618,79	2.782,19
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		53,50	16.063,79
Gastos financieros		(77.387,94)	(86.301,80)
Por deudas con terceros		(77.387,94)	(86.301,80)
Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros		-	57.316,69
Resultados por enajenaciones y otras		-	57.316,69
RESULTADO FINANCIERO		(71.715,65)	(10.139,13)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(961.591,26)	155.781,83
Impuesto sobre beneficios	Nota 15	91.883,46	112.722,62
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(869.707,80)	268.504,45
RESULTADO DEL EJERCICIO		(869.707,80)	268.504,45

ONLY APARTMENTS, S.A.**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013**

(Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Total
SALDO, FINAL DEL AÑO 2012	3.006,00	-	(199.241,47)	-	1.127.352,23	931.116,76
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	268.504,45	268.504,45
Operaciones con socios o propietarios	500.000,00	-	-	-	-	500.000,00
Aumentos de capital	500.000,00	-	-	-	-	500.000,00
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	355.852,23	-	(1.127.352,23)	(771.500,00)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	355.852,23	-	(1.127.352,23)	(771.500,00)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2013	503.006,00	-	156.610,76	-	268.504,45	928.121,21
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(869.707,80)	(869.707,80)
Operaciones con socios o propietarios	271.400,00	3.148.240,00	(440.066,47)	(173.600,00)	-	2.805.973,53
Aumentos de capital	271.400,00	3.148.240,00	(434.249,72)	-	-	2.985.390,28
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(5.816,75)	(173.600,00)	-	(179.416,75)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	268.504,45	-	(268.504,45)	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	268.504,45	-	(268.504,45)	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	774.406,00	3.148.240,00	(14.951,26)	(173.600,00)	(869.707,80)	2.864.386,94

ONLY APARTMENTS, S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013**

(Expresados en euros)

	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(761.654,04)	(235.561,87)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(961.591,26)	155.781,83
Ajustes al resultado	460.249,69	132.075,08
Amortización del inmovilizado	380.364,77	64.619,26
Ingresos financieros	(5.672,29)	(18.845,98)
Gastos financieros	77.387,94	86.301,80
Otros ingresos y gastos	8.169,27	-
Cambios en el capital corriente	(89.313,58)	219.257,74
Existencias	412,95	7.946,21
Deudores y otras cuentas a cobrar	(156.702,02)	(64.807,83)
Acreedores y otras cuentas a pagar	66.975,49	276.119,36
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(170.998,89)	(742.676,52)
Pago de intereses	(77.387,94)	(86.301,80)
Cobro de intereses	5.672,29	18.845,98
Pagos por impuesto sobre beneficios	(99.283,24)	(675.220,70)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(2.242.701,41)	(566.731,62)
Pagos por inversiones	(2.242.701,41)	(1.008.684,61)
Empresas del grupo y asociadas	(410.698,37)	-
Inmovilizado intangible	(995.061,49)	(962.922,16)
Inmovilizado material	(11.484,55)	(45.762,45)
Otros activos financieros	(825.457,00)	-
Cobros por desinversiones	-	441.952,99
Empresas del grupo y asociadas	-	30.000,00
Otros activos financieros	-	411.952,99
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	2.696.923,82	808.183,66
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	3.010.678,00	500.000,00
Emisión de instrumentos de patrimonio	2.985.390,28	500.000,00
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	(19.621,00)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	44.908,72	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(313.754,18)	1.079.683,66
Emisión	82,37	1.700.000,00
Deudas con entidades de crédito	-	1.700.000,00
Otras	82,37	-
Devolución y amortización de	(313.836,55)	(620.316,34)
Deudas con entidades de crédito	(313.836,55)	(605.142,38)
Otras	-	(15.173,96)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-	(771.500,00)
Dividendos	-	(771.500,00)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(307.431,63)	5.890,17
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.419.720,36	1.413.830,19
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	1.112.288,73	1.419.720,36

ONLY APARTMENTS, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2014

NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD

a) Constitución y Domicilio Social

ONLY APARTMENTS, S.A. (en adelante "la Sociedad"), fue constituida en Barcelona el ejercicio 2006. Su domicilio social se encuentra en Av Drassanes, 6-8, 15 de Barcelona.

En escritura de 23 de mayo de 2014 la Sociedad ha cambiado su denominación social de **RESERVATIONS BOOKINGS BCN, S.L.** a la actual.

El ejercicio 2014, es el primero que las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

b) Actividad

La actividad principal desarrollada por la sociedad es la explotación de apartamentos privados y propios a través de agencia o empresa organizada.

Only-Apartments está especializada en el alquiler online de apartamentos de calidad para estancias cortas y actúa como intermediario directo entre propietario y viajero. Ofrece una amplia gama de más de 30.000 apartamentos en 2.000 destinos, 109 países y en 25 idiomas.

Los propietarios de viviendas tanto particulares como profesionales (agencias, aparthoteles, etc.) tienen la posibilidad de listar sus alojamientos privados para el alquiler a corto plazo de forma gratuita. El sitio web especifica claramente los precios, fechas disponibles y las condiciones de alquiler para el cliente. Los viajeros pueden hacer las reservas al instante. Se establece una comisión por cada reserva del 18% del precio total que paga el viajero en nuestros principales 20 destinos y 15% en el resto del mundo.

Only-apartments, S.A. es propiedad en un 63,62% de la sociedad Gouamp Group S.L. domiciliada en calle Blasco de Garay, 79 de Barcelona y el restante es de inversores que han adquirido parte de las acciones de la compañía en el MAB.

Por otro lado Only-apartments es propietaria del 100% de la compañía norteamericana Only-apartments inc. Fundada el año 2014 y domiciliada en Coral Gables, Florida, cuya actividad principal es la captación de propiedades y abrir mercado en el continente Americano.

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, se indicará para simplificar "ejercicio 2014".

c) Régimen Legal

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades de Capital.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2014 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

b) Principios Contables Aplicados

Las cuentas anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

c) Moneda de Presentación

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales se presentan expresadas en euros.

d) Aspectos Críticos de la Valoración y Estimación de la Incertidumbre

No existen incertidumbres significativas ni aspectos acerca del futuro que puedan llevar asociado un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente.

Las pérdidas incurridas en el ejercicio 2014 que ascienden a 869.707,80 euros no suponen ningún riesgo para la continuidad de la Sociedad. Dichas pérdidas se deben a la inversión realizada para su posicionamiento en el sector y están contempladas en el plan de negocio elaborado por los Administradores de la Sociedad. El mencionado plan de negocio contempla la suficiente generación de beneficios en ejercicios futuros.

Desde su creación, hace 9 años, Only Apartments ha experimentado un crecimiento orgánico debido a la situación del mercado de apartamentos turísticos y su evolución a lo largo del último decenio. A partir de 2013 los esfuerzos de la compañía tienen que ir hacia el enfrentamiento directo con el mercado y la consecución de unos objetivos claros para poder llegar a ser una de las empresas de referencia en el mercado a través de la planificación de acciones y estrategias claras a corto, medio y largo plazo.

Con la entrada de nuevos “players” la compañía trabaja desde el año 2013 para hacerse un espacio entre las grandes empresas del sector, para eso necesita una fuerte inversión en Marketing acompañada de importantes mejoras tecnológicas.

Está previsto que la financiación obtenida con la salida al MAB sirviera para estos dos objetivos a pesar de una pérdida de beneficio económico temporal para recuperarlo y aumentarlo en años futuros.

Only Apartments tiene que evolucionar en el mercado de apartamentos turísticos y colocarse como un referente en el sector. Para poder llegar a este objetivo tiene que alejarse de la concepción (a todos los niveles de la estructura empresarial) de empresa local y evolucionar a un 2º nivel como compañía y competir de manera clara con las empresas que en los últimos años han crecido a nivel internacional.

El entorno competitivo en el cual se encuentra la empresa tiene que ser visto como un estímulo al crecimiento, al conocimiento de los propios puntos fuertes y después de su análisis a promocionar y seguir la estrategia de Marketing conveniente, aplicándola a todos los canales, existentes y futuros, que utiliza Only Apartments. Los objetivos estratégicos del departamento de Marketing para conseguir el crecimiento previsto son los siguientes:

-Posicionamiento de Marca

El proceso de crecimiento de la empresa tiene que pasar forzosamente por un incremento del reconocimiento de marca dentro del sector turístico en general y de los apartamentos turísticos en particular. La Marca tiene que conseguir transmitir a todos los niveles (desde la imagen hasta la usabilidad pasando por la información presente en la web) los valores que puede aportar a los clientes (valores que se han analizado anteriormente) y sus ventajas competitivas en el competitivo entorno de los apartamentos turísticos. Con el tiempo los clientes tienen que reconocer claramente las ventajas que conlleva utilizar Only Apartments y reconocerla claramente en el sector. El proceso de Branding tiene el propósito de ayudar a la consecución de este posicionamiento y la estrategia global de Marketing tiene que conseguir que la empresa consiga hacerse con un posicionamiento claro y fuerte

- Incremento del número de visitas y su posterior repercusión en las ventas/ingresos

Para el posicionamiento de Only Apartments se entiende que debemos conseguir un aumento del número de usuarios y visitas que acceden a la web, para así conseguir:

- Incremento del número de reservas
- Incremento del Ratio de Conversión
- Incremento de la facturación
- Posicionamiento en los mercados claves
- Introducción de la empresa en los mercados emergentes
- Aumentar el número de canales de promoción

Hay que recordar siempre que Only Apartments tiene dos tipos de clientes: los viajeros y los propietarios. Todos los objetivos de Marketing tienen que tener en consideración ambos clientes y ver en el detalle como aplicar la estrategia a cada uno de ellos

La otra parte esencial en cuanto a crecimiento se refiere, es el proceso de captación de más apartamentos, del cual hay dos elementos que van jugar un papel importantísimo para el crecimiento de la cartera de productos de la empresa y que tienen una fuerte componente tecnológica:

-Integraciones B2B

A través de integraciones XML con proveedores de producto a nivel internacional, Only Apartments puede llegar a disponer de una cartera de producto nuevo y de manera inmediata que sin el uso de esta integración no podría ser tan rápido. La posibilidad de poder importar producto a través de estos canales B2B (especialmente un producto más estándar y especializado, como los Aparthoteles) facilita el crecimiento de la empresa y al mismo tiempo evita gastar unos recursos (humanos, de tiempo y económicos) muy elevados. Al mismo tiempo pueden ser el primer paso para después poder empezar un proceso, más gradual, de captación y contratación directa de los mismos apartamentos.

-Channel Managers

Su primera función es la de facilitar la gestión de precios y disponibilidades para los propietarios y consecuentemente permitir a los canales online (como Only Apartments) de poder disponer de unos precios competitivos y disponibilidades en tiempo real y constantemente actualizadas. El valor añadido de estos canales es que dan la posibilidad de captación de nuevos propietarios: la facilidad de gestión de su producto (hay que recordar que la mayoría de los propietarios no son profesionales del sector turístico), sobretodo de la disponibilidad, hace que los propietarios quieran publicar sus apartamentos en canales que disponen de estas integraciones.

e) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración 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 2014 las correspondientes al ejercicio anterior. Debido a que en el ejercicio 2013 se formularon cuentas anuales abreviadas y que el ejercicio 2014 se han formulado cuentas anuales normales, se han adaptado las cifras comparativas del ejercicio 2013 al modelo normal para que las partidas de ambos ejercicios sean comparables y homogéneas.

f) Agrupación de Partidas

A efectos de facilitar la comprensión del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

g) Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad. En las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en las mismas, y que, básicamente se refieren a la evaluación de las pérdidas por deterioro de determinados activos, a la vida útil de los activos no corrientes y a la probabilidad de ocurrencia de provisiones.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios. En tal caso, ello se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

Las propuestas de distribución del resultado de los ejercicios 2014 y 2013, formuladas por el Consejo de Administración, son las que se muestran a continuación, en euros:

	2014	2013
Base de reparto:		
Pérdida obtenida en el ejercicio	(869.707,80)	268.504,45
Distribución a:		
Reserva legal	-	26.850,45
Reservas voluntarias	-	241.654,00
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(869.707,80)	-
	(869.707,80)	268.504,45

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2014, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado Intangible

Los bienes comprendidos en el inmovilizado intangible se valoraran por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, minorado por la correspondiente amortización acumulada, en el caso de que tengan vida útil definida, y por las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado.

Gastos de desarrollo

Los gastos de investigación se reconocen como gastos del ejercicio en el que se incurren.

Los gastos de desarrollo activados están específicamente individualizados por proyectos y su coste está claramente establecido para que pueda ser distribuido en el tiempo. Asimismo, la Dirección de la Sociedad tiene motivos fundados del éxito técnico y de la rentabilidad económico-comercial de dichos proyectos.

Los gastos de desarrollo que figuran en el activo se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 25% anual.

En el momento en que existen dudas razonables sobre el éxito técnico o la rentabilidad económico-comercial de un proyecto, los importes registrados en el activo correspondientes al mismo, se imputan directamente a pérdidas del ejercicio.

Propiedad Industrial

Corresponde a los gastos de desarrollo capitalizados para los que se ha obtenido la correspondiente patente o similar, e incluyen los costes de registro y formalización de la propiedad industrial, así como los costes de adquisición a terceros de los derechos correspondientes.

Se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 10% anual y son objeto de corrección valorativa por deterioro.

Aplicaciones Informáticas

Las licencias para aplicaciones informáticas adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas.

Las aplicaciones informáticas, se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 25 - 33% anual.

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas incurridos durante el ejercicio se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

b) Inmovilizado Material

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Otras instalaciones	5-10	10 - 20
Mobiliario	5-12,5	8 - 20
Equipos informáticos	12,5-25	4-8
Elementos de transporte	10-25	4-10

Las inversiones realizadas por la Sociedad en locales arrendados, que no son separables del activo arrendado, se amortizan en función de su vida útil que se corresponde con la menor entre la duración del contrato de arrendamiento incluido el periodo de renovación cuando existen evidencias que soportan que la misma se va a producir, y la vida económica del activo.

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

c) Arrendamientos y Otras Operaciones de Carácter Similar

La Sociedad clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

Los gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

d) Instrumentos Financieros

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los instrumentos financieros utilizados por la Sociedad, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

Préstamos y Partidas a Cobrar y Débitos y Partidas a Pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo.

Débitos y Partidas a Pagar

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría, se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, 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, y 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 resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, 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 lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La pérdida por deterioro del valor de préstamos y cuentas a cobrar, corresponde 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 calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro de deudores al 31 de diciembre de 2014, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento

Corresponden, básicamente, a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor del activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

Inversiones en el Patrimonio de Empresas del Grupo

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

El importe de la corrección valorativa se determina como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración la parte proporcional del patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que corresponden a elementos identificables en el balance de la participada.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Baja de Activos Financieros

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Baja de Pasivos Financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

Fianzas Entregadas

Las fianzas entregadas por arrendamientos operativos se valoran por el importe desembolsado.

e) Existencias

Las existencias corresponden íntegramente a anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros y se valoran por su coste.

f) Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran contablemente por su contravalor en euros, utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se realizan.

Al cierre de cada ejercicio, las partidas monetarias se valoran aplicando el tipo de cambio a la fecha de cierre. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originan en este proceso, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

g) Impuesto sobre Beneficios

El Impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, en función de donde se encuentran registradas las ganancias o pérdidas que lo han originado. El impuesto sobre beneficios de cada ejercicio recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede.

El importe por impuesto corriente es la cantidad a satisfacer por la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal, generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, según corresponda.

Los activos por impuesto diferido se reconocen únicamente en la medida en que resulta probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

En cada cierre de balance se analiza el valor contable de los activos por impuestos diferidos registrados, y se realizan los ajustes necesarios en la medida en que existan dudas sobre su recuperabilidad fiscal futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

h) Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

i) Transacciones con Partes Vinculadas

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

j) Estados de Flujos de Efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

Efectivo o Equivalentes: el efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la tesorería de la Sociedad, son convertibles en efectivo, tienen vencimientos iniciales no superiores a tres meses y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Flujos de Efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de Explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de Inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de Financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2014, es el siguiente:

	31/12/2013	Altas	31/12/2014
Coste:			
Desarrollo	942.922,16	984.554,85	1.927.477,01
Propiedad industrial	808,10	-	808,10
Aplicaciones informáticas	79.518,66	10.506,64	90.025,30
	1.023.248,92	995.061,49	2.018.310,41
Amortización Acumulada:			
Desarrollo	(13.626,84)	(325.162,07)	(338.788,91)
Propiedad industrial	(101,79)	(80,81)	(182,60)
Aplicaciones informáticas	(33.269,80)	(26.153,79)	(59.423,59)
	(46.998,43)	(351.396,67)	(398.395,10)
Inmovilizado Intangible, Neto	976.250,49	643.664,82	1.619.915,31

Las altas del coste activado en 2014 corresponden a los trabajos de Creación y Desarrollo de una nueva Plataforma y Portal web del Proyecto Web OA 2.0 realizados por el propio personal de la empresa y otros gastos externos.

La inversión se comienza a realizar en el 2013. Es un plan con dos grandes fases:

Fase 1) Transformación de la arquitectura hacia una plataforma ecommerce con las siguientes características:

- modelización mediante programación a objetos de negocio ya que se provenía de una arquitectura sobre base de datos.
- aplicaciones con capas diferenciadas: Frontend para la lógica comercial, de experiencia de usuario y conversión del tráfico, Backend para las reglas de negocio y base de datos para las relaciones.
- con APIs de conexión entre aplicaciones internas y externas. Estas últimas son proveedores de producto y vendedores del mismo.

Esta fase va desde enero 2013 hasta julio del 2014.

Fase 2) Implementación de algoritmos de recomendación. Para ello de debe preparar la plataforma previamente con el fin de captar y medir todas las variables sobre las que luego se codifican los algoritmos.

- Se debe tratar estadísticamente la información para el diseño de los algoritmos. Estos han de ser expertos. es decir, aprender de si mismos retroalimentándose con sus propios resultados.
- Programación de las ecuaciones en el Backend y la interacción del usuario en el Frontend.

Esta fase va de julio del 2014 a diciembre del 2015.

A nivel de negocio se persiguen los siguientes principales objetivos, entre muchos otros:

- Adquisición masiva de apartamentos de plataformas intermediarias, pasando a gestionar de 25mil apartamentos aproximadamente actuales a cientos de miles.
- Venta de nuestro producto por terceros, tanto en cobranding como en marca blanca.
- Incremento notable de la conversión para un mismo tráfico adquirido

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2013, es el siguiente:

	31/12/2012	Altas	31/12/2013
Coste:			
Desarrollo	-	942.922,16	942.922,16
Propiedad industrial	808,10	-	808,10
Aplicaciones informáticas	59.518,66	20.000,00	79.518,66
	60.326,76	962.922,16	1.023.248,92
Amortización Acumulada:			
Desarrollo	-	(13.626,84)	(13.626,84)
Propiedad industrial	-	(101,79)	(101,79)
Aplicaciones informáticas	(8.871,23)	(24.398,57)	(33.269,80)
	(8.871,23)	(38.127,20)	(46.998,43)
Inmovilizado Intangible, Neto	51.455,53	924.794,96	976.250,49

Las altas del coste activado en 2013 correspondían a los trabajos de Creación y Desarrollo de una nueva Plataforma y Portal web del Proyecto Web OA 2.0 realizados por el propio personal de la empresa y otros gastos externos tal y como se indica anteriormente.

Los importes activados en el epígrafe de desarrollo, se encuentran específicamente individualizados y tienen un coste establecido, la Sociedad los activa por qué tiene motivos fundados del éxito técnico y de la rentabilidad económica y comercial de los proyectos activados.

Elementos Totalmente Amortizados y en Uso

No existen a fecha 31 de diciembre de 2014 y 2013, elementos totalmente amortizados.

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2014, es el siguiente:

	31/12/2013	Altas	31/12/2014
Coste:			
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	145.129,70	-	145.129,70
Equipos proceso de información	42.518,76	11.484,55	54.003,31
Elementos de transporte	10.381,36	-	10.381,36
	198.029,82	11.484,55	209.514,37
Amortización Acumulada:			
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(18.545,85)	(15.564,01)	(34.109,86)
Equipos proceso de información	(15.293,00)	(11.743,07)	(27.036,07)
Elementos de transporte	(5.729,38)	(1.661,02)	(7.390,40)
	(39.568,23)	(28.968,10)	(68.536,33)
Inmovilizado Material, Neto	158.461,59	(17.483,55)	140.978,04

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2013, es el siguiente:

	31/12/2012	Altas	31/12/2013
Coste:			
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	108.871,76	36.257,94	145.129,70
Equipos proceso de información	33.014,25	9.504,51	42.518,76
Elementos de transporte	10.381,36	-	10.381,36
	152.267,37	45.762,45	198.029,82
Amortización Acumulada:			
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(3.246,56)	(15.299,29)	(18.545,85)
Equipos proceso de información	(5.761,25)	(9.531,75)	(15.293,00)
Elementos de transporte	(4.068,36)	(1.661,02)	(5.729,38)
	(13.076,17)	(26.492,06)	(39.568,23)
Inmovilizado Material, Neto	139.191,20	19.270,39	158.461,59

Elementos totalmente amortizados y en uso

No existen a fecha 31 de diciembre de 2014 y 2013, elementos totalmente amortizados.

NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamientos Operativos (la Sociedad como Arrendatario)

El cargo a los resultados del ejercicio 2014 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 104.646,86 euros (126.490,26 euros en el ejercicio anterior).

El importe total de los pagos futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables, se desglosa a continuación:

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Hasta 1 año	95.663,76	91.666,56
Entre uno y cinco años	382.655,04	366.666,24
	478.318,80	458.332,80

NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, que se muestran en la Nota 11, es el siguiente, en euros:

	Créditos y Otros	
	31/12/2014	31/12/2013
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	382.722,68	623,43

El detalle de activos financieros a corto plazo, es el siguiente, en euros:

	Créditos y Otros	
	31/12/2014	31/12/2013
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	1.112.288,73	1.419.720,36
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 8.1)	1.112.288,73	1.419.720,36
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	937.082,42	14.584,92
	2.049.371,15	1.434.305,28

8.1) Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

	Saldo a 31/12/2014	Saldo a 31/12/2013
Inversiones de gran liquidez	187.200,00	150.000,00
Cuentas corrientes	925.086,60	1.269.715,73
Caja	2,13	4,63
Total	1.112.288,73	1.419.720,36

El importe contabilizado en el ejercicio 2014 como inversiones de gran liquidez, corresponde a repos de deuda pública con un rendimiento del 0,15% y con vencimiento el 2 de febrero del 2015, vencimiento inferior a 3 meses desde su contratación.

8.2) Préstamos y Partidas a Cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2014		Saldo a 31/12/2013	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes empresas del grupo (Nota 19.1)	-	67.208,47	-	-
Clientes terceros	-	10.689,19	-	8.960,96
Anticipos a proveedores	-	1.050,00	-	1.462,95
Total créditos por operaciones comerciales	-	78.947,66	-	10.423,91
Créditos por operaciones no comerciales				
A empresas del grupo (Nota 19.1)	-	28.500,00	-	-
Con otras partes vinculadas (Nota 19.1)	382.116,00	29.634,76	-	-
Imposiciones	-	800.000,00	-	4.161,01
Fianzas y depósitos	606,68	-	623,43	-
Total créditos por operaciones no comerciales	382.722,68	858.134,76	623,43	4.161,01
Total	382.722,68	937.082,42	623,43	14.584,92

El importe de 800.000 euros corresponde a una imposición a plazo fijo con un vencimiento último en agosto del ejercicio 2015 y devenga un interés nominal del 1,39%.

Los saldos deudores comerciales y otras cuentas a cobrar no incluyen deterioros causados por riesgos de insolvencia.

Las fianzas contabilizadas a largo plazo tienen un vencimiento superior a cinco años.

NOTA 9. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a largo plazo, es el siguiente, en euros:

	Deudas con entidades de crédito	
	31/12/2014	31/12/2013
Débitos y partidas a pagar (Nota 9.1)	899.677,33	1.236.225,91

El detalle de pasivos financieros a corto plazo, es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Débitos y partidas a pagar (Nota 9.1)	352.343,74	329.631,71	667.539,51	411.962,36	1.019.883,25	741.594,07

9.1) Débitos y Partidas a Pagar

Su detalle a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se indica a continuación, euros:

	Saldo a 31/12/2014		Saldo a 31/12/2013	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores	-	48,40	-	21.788,57
Proveedores partes vinculadas (Nota 19.1)	-	12.977,67	-	2.878,53
Acreedores	-	410.609,69	-	382.360,92
Total saldos por operaciones comerciales	-	423.635,76	-	407.028,02
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito	899.677,33	352.343,74	1.236.225,91	329.631,71
Deuda financiera con partes vinculadas (Nota 19.1)	-	224.595,00	-	-
Préstamos y otras deudas	899.677,33	576.938,74	1.236.225,91	329.631,71
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	19.308,75	-	4.934,34
Total saldos por operaciones no comerciales	899.677,33	596.247,49	1.236.225,91	334.566,05
Total Débitos y partidas a pagar	899.677,33	1.019.883,25	1.236.225,91	741.594,07

9.1.1) Deudas con Entidades de Crédito

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2014 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	348.905,72	899.677,33	1.248.583,05
Cuentas a la vista	3.438,02	-	3.438,02
	352.343,74	899.677,33	1.252.021,07

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2013 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	329.631,71	1.236.225,91	1.565.857,62

Vencimientos de las Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo

El detalle de los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo es el siguiente:

Vencimiento	31/12/2014	31/12/2013
2015	-	336.460,94
2016	343.463,81	343.551,45
2017	351.066,36	351.066,36
2018	205.147,16	205.147,16
2019	-	-
Resto	-	-
Total	899.677,33	1.236.225,91

NOTA 10. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada por la Ley 31/2014), que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y con respecto a la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con dicha Ley, la información es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	4.099.454,70	100 %	3.241.421,50	100 %
Resto	-	-	-	-
Total pagos del ejercicio	4.099.454,70	100 %	3.241.421,50	100 %
PMP pagos (días) excedidos	-	-	-	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-	-	-	-

NOTA 11. EMPRESAS DEL GRUPO

El detalle y movimiento las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2014 en Empresas del Grupo corresponden, en euros, a:

Sociedad	31/12/2013	Altas	31/12/2014
Empresas del Grupo:			
Only Apartments, Inc	-	82,37	82,37

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2014 en Empresas del Grupo corresponden, en euros, a:

Sociedad	% Part. Directa	Coste	Valor Neto a 31/12/2014	Valor teórico contable 31/12/2014
Empresas del Grupo:				
Only Apartments, Inc	100%	82,37	82,37	(70.593,56)

Total

Only Apartments, Inc fue constituida con fecha 22 de julio de 2014, con domicilio social en 2655 Le Jeune Road, 810, Coral Gables, FL 33134. Su actividad es la captación y gestión comercial de nuevo producto.

El valor en libros de la sociedad Only Apartments, Inc, es superior a su valor teórico contable. Los Administradores de la Sociedad no consideran necesario deteriorar la participación, basándose en el plan de negocios elaborado, que contempla la suficiente generación de beneficios en los próximos años que serán suficientes para recuperar la inversión contabilizada al cierre del ejercicio 2014.

El resumen del patrimonio neto no auditado de las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2014, es el que se muestra a continuación, en euros:

Sociedad	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Diferencia de conversión	Total Patrimonio Neto
Empresas del Grupo:					
Only Apartments, Inc (*)	82,37	-	(66.600,57)	(4.075,36)	(70.593,56)

(*) Estados Financieros no auditados.

NOTA 12. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez y los riesgos de mercado (tipo de cambio, tipo de interés y otros).

12.1) Riesgo de Crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo e inversiones, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito de la Sociedad es muy limitado debido a que, por la propia operativa de la Sociedad, no existen deudas comerciales significativas.

12.2) Riesgo de Liquidez

La Sociedad no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y disponibilidades de crédito para afrontar las salidas necesarias en sus operaciones habituales. En el caso de necesidad puntual de financiación, la Sociedad acude a préstamos.

No se excluye la utilización de otras fuentes en el futuro.

12.3) Riesgo de Tipo de Cambio

La Sociedad no está expuesta a un riesgo significativo de tipo de cambio, por lo que no realiza operaciones con instrumentos financieros de cobertura.

12.4) Riesgo de Tipo de Interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

12.5) Otros riesgos

Deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial, de la Sociedad

-Riesgos derivados de aspectos regulatorios

Actualmente la industria de alquiler de apartamentos de corta estancia, no tiene una regulación específica en la mayoría de los países y el comercio electrónico presenta una regulación fragmentada que puede suponer también riesgos operativos.

Es de prever, y para la Sociedad es deseable, que en el próximo futuro aparezca nueva reglamentación que regule ambas facetas de la actividad de la Sociedad.

-Riesgos derivados de la competencia en precios

Only-Apartments, S.A. nace de la irrupción de la “economía colaborativa” y del nuevo fenómeno del alquiler de apartamentos de corta estancia con niveles de satisfacción y economía para el usuario superiores a los obtenidos en las alternativas hoteleras tradicionales. Sin duda el éxito de este nuevo segmento de mercado atraerá nuevos competidores, lo cual puede afectar a la capacidad de conseguir buenos alojamientos a precios atractivos (proveedores) o a la capacidad de atraer nuevos clientes dispuestos a alquilar apartamentos a través de la Compañía.

-Riesgos derivados de la innovación tecnológica

La Sociedad debe seguir innovando en su plataforma tecnológica y su marketing, ya que en caso contrario perdería su competitividad y con ello los ingresos y los resultados operativos se podrían ver comprometidos.

-Riesgos vinculados a la cotización de las acciones y a la volatilidad de los mercados

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

La capitalización de la Sociedad atendiendo a su tamaño actual, será muy reducida, incluso en comparación con las restantes compañías cotizadas en el MAB-EE hasta la fecha de las presentes cuentas anuales. Los valores que cotizan actualmente en el MAB presentan una volatilidad elevada, lo cual puede suponer cambios importantes en la cotización en breves periodos temporales.

Fruto de todo lo anterior, deben esperarse unos volúmenes de liquidez bajos en el inicio de la contratación de la Sociedad. No obstante, como se describe en la Nota 13.4 de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha suscrito un contrato de liquidez con MG Valores, Sociedad de Valores, S.A.

NOTA 13. FONDOS PROPIOS

13.1) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2014, el capital social asciende a 774.406,00 euros, y está representado por 7.744.060,00 acciones nominativas de 0,10 euros de nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos, y están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil.

Aumentos de Capital

En el ejercicio 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó, en su reunión de 25 de abril de 2014, una ampliación por un importe de 100.000,00 euros más una prima de emisión de 1.988.240,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.714.000,00 acciones nuevas ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una más una prima de emisión de 1,16 euros por acción, de la misma clase y serie que las que se encontraban por entonces en circulación.

Posteriormente, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó, en su reunión de 15 de mayo de 2014, una ampliación por un importe de 171.400,00 euros más una prima de emisión de 1.160.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.000.000,00 acciones nuevas ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una más una prima de emisión de 1,16 euros por acción, de la misma clase y serie que las que se encontraban por entonces en circulación.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dichas ampliaciones de capital han sido suscritas al 100 % por otros accionistas, distintos al accionista mayoritario GOUAMP GROUP, S.L. y desembolsadas.

Los gastos relacionados con las ampliaciones de capital descritas en los párrafos anteriores fueron imputados como menos reservas, netos de su efecto fiscal.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los accionistas con participación superior o igual al 10% del capital social son los siguientes:

Accionista	Participación	Número de acciones
GOUAMP GROUP, S.L.	63,62 %	4.926.560

13.2) Prima de Emisión

La prima de emisión se originó como consecuencia de las dos ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio 2014. No existen restricciones de disponibilidad.

13.3) Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	31/12/2014	31/12/2013
Reserva legal	27.451,65	601,20
Reservas voluntarias	(42.402,91)	156.009,56
Total	(14.951,26)	156.610,76

Reserva Legal

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los Accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2014, la Reserva Legal no estaba dotada en su totalidad.

13.4) Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad posee 80.000 acciones propias por un valor de 173.600,00 euros. Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no poseía acciones propias.

Con motivo de su inclusión en el MAB, la Sociedad mantiene un contrato de liquidez con Mercados y Gestión de Valores, A.V., S.A. para poder realizar operaciones de compraventa de acciones propias.

La totalidad de las acciones al cierre de ejercicio se encuentran valoradas al precio de mercado al cierre del ejercicio 2014 por importe de 2,17 euros por acción. Las pérdidas derivadas de las operaciones con acciones propias realizadas durante el ejercicio 2014 han ascendido a 5.816,75 euros habiéndose registrado con abono a reservas de acuerdo con la legislación vigente.

NOTA 14. MONEDA EXTRANJERA

Los saldos en moneda extranjera más significativos al cierre del ejercicio 2014 son los que se detallan a continuación:

	Clasificación por monedas	
	Total importe en euros	Importe en dólares
PASIVO CORRIENTE	-	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	(12.977,67)	(16.169,51)

Sin saldos en moneda extranjera al cierre del ejercicio 2013.

Las transacciones más significativas efectuadas en moneda extranjera durante el ejercicio 2014 son las que se detallan a continuación:

	2014	
	Total en euros	Importe en Dólares
Compras	(12.977,67)	(16.169,51)

NOTA 15. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas es el siguiente, en euros:

	31/12/2014		31/12/2013	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
No corriente:				
Activos por impuestos diferidos	118.146,58	-	133.437,14	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	1.656,58	-	2.080,89
	118.146,58	1.656,58	133.437,14	2.080,89
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	180.886,96	392,52	81.400,38	-
Devolución de Impuestos	428.534,22	-	222.501,27	-
Retenciones por IRPF	-	92.532,76	-	60.322,62
Organismos de la Seguridad Social	-	42.025,56	-	38.634,88
	609.421,18	134.950,84	303.901,65	98.957,50

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta no haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido su plazo de prescripción, que es de cuatro periodos impositivos. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad. No obstante, los Administradores de la misma consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Impuesto sobre Beneficios

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios al 31 de diciembre de 2014, es la siguiente:

	31/12/2014 Cuenta de Pérdidas y Ganancias			31/12/2014 Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		
Resultado del ejercicio (después de impuestos)			(869.707,80)			-
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Total</i>	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Total</i>
Impuesto sobre beneficios	-	(91.883,46)	(91.883,46)	-	-	-
Diferencias permanentes	5.040,02	-	5.040,02	-	-	-
Diferencias temporarias	1.697,25	-	1.697,25	-	(434.249,72)	(434.249,72)
Base imponible (resultado fiscal)			(954.853,99)			(434.249,72)

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios al 31 de diciembre de 2013, era la siguiente:

	31/12/2013 Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
Resultado del ejercicio (después de impuestos)			268.504,45
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Efecto neto</i>
Impuesto sobre beneficios	-	(112.722,62)	(112.722,62)
Diferencias temporarias	16.128,81	-	16.128,81
Base imponible (resultado fiscal)			171.910,64

Los cálculos efectuados en relación con el impuesto sobre beneficios a pagar, son los siguientes, en euros:

	2014	2013
Cuota al 25 % sobre la Base Imponible	-	42.977,66
Deducciones	-	(21.838,83)
Cuota líquida	-	21.138,83
Menos: retenciones y pagos a cuenta	(99.283,24)	(243.640,10)
Aplicación anticipada de deducciones	(106.749,71)	-
Cuota a Devolver	(206.032,95)	(222.501,27)

Los componentes principales del gasto por Impuesto sobre Sociedades son los siguientes:

	2014	2013
Impuesto corriente	-	21.138,83
Impuesto diferido	(118.570,89)	(133.861,45)
Aplicación anticipada de deducciones	26.687,43	-
Total	(91.883,46)	(112.722,62)

El movimiento de los impuestos diferidos e impuestos anticipados generados y cancelados en el ejercicio 2014, se detalla a continuación, en euros:

	31/12/2013	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Imputados al Patrimonio Neto		31/12/2014
		Generados	Aplicados	Generados	Otros	
Activos por Impuestos diferidos						
Deducciones por I+D	133.437,14	118.146,58	-	-	(133.437,14)	118.146,58
Pasivos por Impuestos diferidos						
Libertad amortización activos fijos	(2.080,89)	-	424,31	-	-	(1.656,58)

En la columna de otros, se dan de baja las deducciones que la Sociedad ha decidido optar por su aplicación anticipada de acuerdo con la normativa fiscal vigente, en la que especifica que las deducciones por I+D generadas en periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2013, previo descuento de un 20%, se podrá solicitar su abono a la Administración Tributaria a través de la declaración del impuesto sobre beneficios. Los Administradores de la Sociedad consideran que no habrá problemas para el reintegro de dicha deducción, por lo que proceden a su registro al corto plazo con el correspondiente ajuste de su importe.

El movimiento de los impuestos diferidos e impuestos anticipados generados y cancelados en el ejercicio 2013, se detalla a continuación, en euros:

	31/12/2012	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		31/12/2013
		Generados	Aplicados	
Activos por Impuestos diferidos				
Deducciones por I+D	-	133.437,14	-	133.437,14
Pasivos por Impuestos diferidos				
Libertad amortización activos fijos	(2.505,20)	-	424,31	(2.080,89)

Créditos por bases imponibles negativas pendientes de compensar

La Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar en próximos ejercicios, según el siguiente detalle:

Año de origen	Año límite para compensar	Euros
2.014	2.032	1.389.103,71

Otros créditos

Las deducciones fiscales pendientes de aplicación, han sido registradas al no existir dudas acerca de la capacidad de la Sociedad de generar ganancias fiscales futuras que permitan su deducción y al no existir dudas de su adecuada justificación a las correspondientes autoridades fiscales. El detalle de las deducciones fiscales pendientes de aplicación en futuros ejercicios correspondientes a dicho crédito fiscal es el siguiente:

Incentivos Fiscales	Año Origen	Año Límite de Aplicación	Euros
Deducción por Investigación y desarrollo	2.014	2.033	118.146,58

NOTA 16. INGRESOS Y GASTOS**a) Cargas Sociales**

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2014	2013
Seguridad Social a cargo de la empresa	404.774,79	381.647,83

NOTA 17. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no tiene activos de importancia ni ha incurrido en gastos relevantes destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2014, no han acaecido hechos relevantes que afecten a las cuentas anuales de la Sociedad a dicha fecha.

NOTA 19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**19.1) Saldos con Partes Vinculadas**

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2014, se indica a continuación, en euros:

	Empresas del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones en empresas del grupo	382.116,00	-	382.116,00
Only Apartments, Inc.	382.116,00	-	382.116,00
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	67.208,47	-	67.208,47
Only Apartments, Inc.	67.208,47	-	67.208,47
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	28.500,00	-	28.500,00
Gouamp Group, S.L.	28.500,00	-	28.500,00
Inversiones financieras a corto plazo	-	29.634,76	29.634,76
Flatxino, S.L.	-	25.000,00	25.000,00
Administradores	-	4.634,76	4.634,76
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas grupo y asociadas corto plazo	224.595,00	-	224.595,00
Gouamp Group, S.L.	224.595,00	-	224.595,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.977,67	-	12.977,67
Only Apartments, Inc.	12.977,67	-	12.977,67

Al 31 de diciembre de 2014, el importe registrado en “Inversiones en empresas del grupo a largo plazo” de 382.116 euros corresponde al saldo de un préstamo con Only Apartments, Inc. El préstamo devenga un interés de mercado y se abonará libremente por la sociedad del grupo con un límite de tres años. Según se indica en la Nota 11 de la memoria, los Administradores de la Sociedad, basándose en el plan de negocios elaborado para Only Apartments Inc, que contempla la suficiente generación de beneficios y en los próximos años, consideran que éstos serán suficientes para recuperar la inversión contabilizada al cierre del ejercicio 2014.

El importe a pagar a Gouamp Group, S.L. de 224.595 euros al cierre del ejercicio, corresponde a una operación de préstamo de valores entre la Sociedad matriz y Only Apartments, S.A. de 25 de julio de 2014, por el que Gouamp Group, S.L. entrega por cambio de titularidad, 103.000 títulos de Only Apartments, S.A. a la Sociedad, comprometiéndose esta última a devolverle los 103.000 títulos el 25 de julio del 2015. El importe contabilizado al cierre del ejercicio 2014 corresponde, en base al precio de cotización de los mencionados títulos al 31 de diciembre del ejercicio 2014, el importe que se va a devolver a Gouamp Group, S.L.

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2013, se indica a continuación, en euros:

	Empresas del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
ACTIVO CORRIENTE			
Inversiones financieras a corto plazo	-	4.161,01	4.161,01
Administradores	-	4.161,01	4.161,01
PASIVO CORRIENTE			
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	2.878,53	2.878,53
Flatxino, S.L.	-	1.446,57	1.446,57
Flatxino Immobilien, GmbH	-	1.431,96	1.431,96

19.2) Transacciones con Partes Vinculadas

Transacciones con Empresas Vinculadas

Las operaciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2014, se detallan a continuación:

	Empresas del Grupo
Total ventas	
Servicios prestados	
Only Apartments, Inc	67.208,47
Total servicios prestados	67.208,47
Servicios recibidos	
Only Apartments, Inc	12.977,67
Total servicios recibidos	12.977,67

Durante el ejercicio 2013 no se realizaron transacciones con partes vinculadas.

19.3) Accionistas Significativos

Las operaciones relevantes realizadas durante el ejercicio 2014 con los accionistas significativos, todas ellas cerradas en condiciones de mercado, han sido detalladas en las Notas 19.1 y 19.2.

19.4) Saldos y Transacciones con los Administradores y la Alta Dirección

Los importes recibidos por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2014 y por el Administrador Único en 2013, se detallan a continuación, en euros:

	2014	2013
Sueldos, salarios e incentivos	3.000	-

En el ejercicio 2014 se acordó en acta del Socio Único, el cambio de sistema de administrador de Administrador Único al de Consejo de Administración

Los importes recibidos por el personal de Alta Dirección, que a la vez forman parte del Consejo de Administración durante los ejercicios 2014 y 2013, se detallan a continuación, en euros:

	2014	2013
Sueldos, salarios e incentivos	153.352,46	6.680,64

La Sociedad en los ejercicios 2014 y 2013, avala a un miembro del Consejo de Administración por un importe de 300.000 euros.

Adicionalmente durante el ejercicio 2014 se pacta con cuatro personas en plantilla de la Sociedad (no consideradas como alta dirección), un plan de incentivos basado en el incremento de valor de las acciones de la Sociedad. Para la ejecución de dicho plan se contempla que la cotización de la acción alcance un mínimo de 4 euros desde el 29 de diciembre de 2014 hasta el 30 de enero de 2017. A fecha de las presentes cuentas anuales, los Administradores no han registrado ningún pasivo por este concepto por no haberse cumplido los requisitos mínimos para su devengo.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no existen créditos, transacciones, ni anticipos mantenidos con el Consejo de Administración, ni compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a los mismos., adicionales a los comentados anteriormente.

Otra Información Referente a los Miembros del Órgano de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 y siguientes del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) se incluye la siguiente información:

Administrador	Sociedad	Objeto social	Cargos y funciones	% de participación
Dña. Elisabet Cristià Margenat.	GOUAMP GROUP, S.L.		-	50 %
Dña. Elisabet Cristià Margenat.	FLATXINO, S.L.		Administradora Única	-
Dña. Elisabet Cristià Margenat.	FLATXINO INMOBILIEN, GmbH		Administradora Única	-
D. Alon Eldar Stadler	GOUAMP GROUP, S.L.		Administrador Único	50 %

Durante el ejercicio 2014 ninguno de los miembros del Órgano de Administración ha comunicado al Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o sus personas vinculadas, según se define en el artículo 231 LSC, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Asimismo, y de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, mencionada anteriormente, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena fuera del grupo, que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

NOTA 20. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2014 y 2013, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2014	2013
Técnicos y Administrativos	45,10	53,19

La distribución del personal de la Sociedad al término de cada ejercicio, por categorías y sexos, es la siguiente:

	31/12/2014			31/12/2013		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Técnicos y Administrativos	23,21	21,89	45,10	28,88	24,31	53,19
Total personal al término del ejercicio						

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 ha ascendido a 6.500 euros (el mismo importe en el ejercicio anterior).

NOTA 21. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad, por categorías y/o segmentos de actividades, se muestra a continuación:

Descripción del mercado geográfico	2014		2013	
	Euros	%	Euros	%
Comisiones de reservas	3.757.617,61	97	4.131.461,38	97
Explotación alquileres Alemania	29.346,69	1	124.044,82	3
Otros servicios	67.208,47	2	-	-
Total	3.854.172,77	100	4.255.506,20	100

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad, por mercados geográficos, se muestra a continuación:

Descripción del mercado geográfico	2014		2013	
	Euros	%	Euros	%
España	746.286,72	20	906.165,33	21
UE	2.793.983,60	72	3.048.819,58	72
Resto del Mundo	313.902,45	8	300.521,29	7
Total	3.854.172,77	100	4.255.506,20	100

ONLY APARTMENTS, S.A.

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

ONLY APARTMENTS, S.A.**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014****1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD**

Está claro que el último año ha sido un periodo de transición en el cual hemos concentrado nuestros esfuerzos en prepararnos para los retos planteados y no tanto al volumen de negocio. Sin este paso previo hubiéramos tenido que luchar con nuestros competidores mucho más fuertes económicamente que nosotros, con las mismas estrategias que utilizan ellos en el terreno de adquisición de inventario por un lado y, por otro en el terreno de adquisición de tráfico.

Ahora consideramos que nos encontramos en la fase final y mucho más preparados para concentrarnos en el aumento del volumen de negocio.

Multipropiedad

Only-apartments ha finalizado el desarrollo y ha puesto en explotación una nueva funcionalidad que permite realizar el alta, la gestión de reservas y el mantenimiento de apartamentos en régimen de multipropiedad. Esta nueva aplicación está en línea con la estrategia de negocio definida en el Documento de Incorporación al MAB y permite abordar el sector más profesional de la actividad, el cual concentra el mayor número de apartamentos en destinos vacacionales.

Es importante señalar que el mayor volumen de apartamentos no se encuentra en los grandes núcleos urbanos sino en los destinos típicamente vacacionales en la costa y la montaña. Para poner un ejemplo tan solo en La Costa Dorada hay más camas en apartamentos que en hoteles.

Con esta funcionalidad, Only-apartments se convierte en la primera empresa dedicada en exclusiva al alquiler de apartamentos, que a nivel mundial ofrece una funcionalidad desarrollada expresamente para el segmento profesional de la multipropiedad.

En este momento ya se están incorporando a la nueva aplicación, aproximadamente 1.200 multipropiedades, lo cual representa más de 4.200 nuevos apartamentos.

Esta funcionalidad nos posiciona en una ventaja clara frente a otros “players” y competidores que, o disponen de producto atomizado por propietarios individuales o disponen de apartamentos como un subproducto detrás del producto hotelero principal.

Only-apartments estima que tras la fase inicial de puesta en marcha, el crecimiento de apartamentos ofrecidos en su web crecerá de manera muy significativa, gracias a la nueva funcionalidad desarrollada para clientes profesionales.

Conectividad y alternativas Fuentes de tráfico

Desde el inicio del comercio electrónico la adquisición de tráfico se concentraba en el motor de búsqueda principal de internet Google. Debido a su posición dominante y al aumento de la competencia, este tráfico se ha vuelto cada vez más caro reduciendo por consiguiente el margen de beneficio.

Only-apartments concentra sus esfuerzos en fuentes alternativas de tráfico.

Metabuscadores: Estas figuras recogen los datos de diversas empresas, comparan precios y reenvían directamente el usuario a diferentes plataformas como Only-apartments.

Afiliación: Plataformas cuya actividad es complementaria y sus usuarios pueden encontrar interés en alquilar apartamentos.

Conectividad con otras plataformas parecidas.

Se trata de aumentar y compartir el producto con otras plataformas similares a la nuestra. Esta conectividad bidireccional permite disponer de más producto en los destinos importantes y generar más reservas con colaboradores.

Estas mencionadas nuevas formas de adquisición de tráfico se basan en los siguientes modelos de PPC (Pay Per Click) y Revenue Share. En la primera se paga por cada clic que envía el usuario a nuestra página y en la segunda se reparte el beneficio por cada reserva realizada. Todas estas formas de adquisición de tráfico son sensiblemente más económicas que la adquisición de tráfico habitual mediante el motor de búsqueda de Google.

Es importante señalar que hemos sido los promotores de la plataforma RentalsUnited cuyo objetivo y función es crear un “hub” de empresas que comparten inventario. A través de esta plataforma ya estamos conectados con otras plataformas importantes como la de Homeaway capaces de proporcionar un importante volumen de reservas a nuestra web.

Channel Managers

Only apartments está desarrollando la última fase de su plataforma de integración. En línea con el desarrollo de la Multipropiedad, este permite la captación fácil y rápida de un gran volumen de producto.

El mayor volumen de producto se encuentra integrado en figuras como Channel Managers o similares en donde los propietarios actualizan los datos de sus apartamentos.

Datos estáticos: El contenido del apartamento

Datos dinámicos: Calendarios (disponibilidad) y precios.

Del Channel Manager se envían estos datos a los diferentes canales de venta mayormente OTA (Online Travel Agency).

En términos prácticos esto significa que la carga de apartamentos en la web no se realiza de manera manual sino masivamente mediante diferentes llamadas tipo XML, Json o Web services. Una carga de 10.000 apartamentos manualmente podría significar un despliegue importante de fuerza humana y un tiempo significativo tan solo de los mencionados datos estáticos mientras los dinámicos se deberían continuar actualizando manualmente por el propietario. Con el sistema actual en una sola noche todo este trabajo podría estar finalizado. Este trabajo también nos coloca por delante nuestros competidores que hasta el momento siempre han preferido dirigirse individualmente a cada uno de los propietarios.

Una plataforma eficaz de integración nos permitirá integrar cientos de miles de apartamentos que no se encuentran en las plataformas competidores.

Acciones de marca y tráfico directo

Es claro que Only-apartments no puede exclusivamente generar tráfico a través de terceros y el reconocimiento de la marca forma un factor importante para la generación de tráfico directo.

A lo largo del último año hemos invertido grandes esfuerzos en un departamento de comunicación y como resultado tenemos un volumen importante de menciones en medios de comunicación de diversos países. Para ello trabajamos con un departamento de comunicación interno y con colaboradores en Alemania, Francia, Italia y Reino Unido.

Expansión internacional y oficinas en el exterior

Hasta el momento, hecho reconocido por casi todos los actores, el volumen de negocio de lo llamado “Short Term Rentals” se concentra en el continente europeo debido a su estructura y tejido urbano consistente en núcleos urbanos relativamente densos que al contrario del continente norteamericano con ciudades muy dispersas a base de suburbios con casas unifamiliares. Los continentes sudamericano y el asiático aún se consideran inmaduros.

Está claro que tanto en el asiático como el norteamericano el sector vacacional es el dominante y por lo tanto hasta que se consolide el “Short Term Rentals” es el vacacional el que ofrece las oportunidades de expansión. Tal como se explica en los apartados anteriores Only-apartments se prepara tecnológicamente para afrontar este reto.

Pero no es suficiente. Necesitamos una presencia física en estos continentes. Con el fin de crecer es necesario superar una barrera cultural y como es natural la diferencia horaria. Nadie hablará mejor a un norteamericano que otro norteamericano tanto si es al propietario como a un posible usuario. Como primer paso, Only-apartments ha abierto una oficina en EEUU. La intención es concentrar el esfuerzo en primer lugar en la captación de inventario procediendo después a la creación de un departamento de atención al público “Customer service”. El próximo paso será el continente asiático en general y China en particular, donde ya estamos en contacto con agentes locales para establecer una línea de colaboración.

2. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

No tuvo lugar ningún hecho relevante para la Sociedad después del cierre del ejercicio y hasta la formulación de estas Cuentas Anuales.

3. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad realiza proyectos adicionales de Investigación y Desarrollo a los descritos en la memoria adjunta.

4. ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

La Sociedad posee, al 31 de diciembre de 2014, 80.000 acciones propias anotadas valoradas en un importe de 173.600,00 euros que representan el 1,03% del capital social.

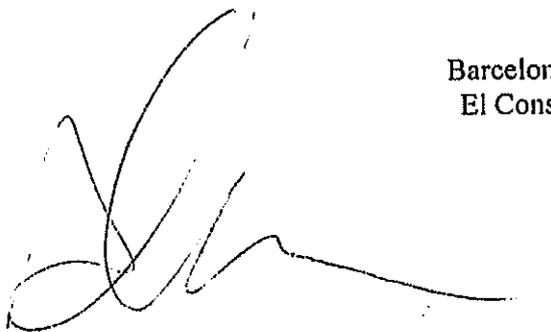
5. USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad no mantiene, al no considerarlo preciso, instrumentos financieros a efectos de cubrir riesgos financieros o de negocio.

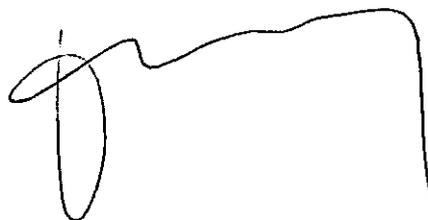
FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de **ONLY APARTMENTS, S.A.** formula las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 42.

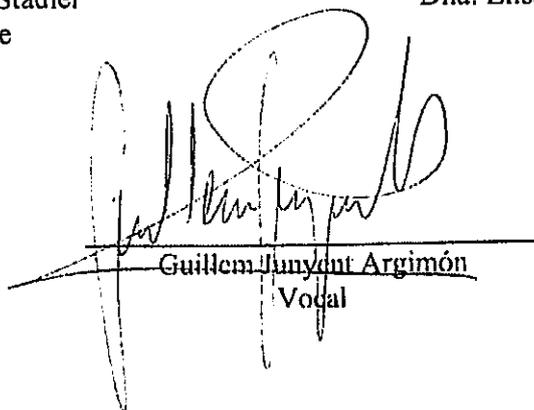
Barcelona, 26 de marzo de 2015
El Consejo de Administración



D. Alon Eldar Stadler
Presidente



Dña. Elisabet Cristià Margenat
Vocal



Guillem Junyent Argimón
Vocal



BDO Auditores S.L., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

