



ONLY APARTMENTS, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión
correspondientes al ejercicio 2015
junto con el informe de auditoría
independiente de cuentas anuales



ONLY APARTMENTS, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión
correspondientes al ejercicio 2015
junto con el informe de auditoría independiente
de cuentas anuales

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2015:

Balances al 31 de diciembre de 2015 y de 2014
Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014
Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014
Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014
Memoria del ejercicio 2015

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2015

MODELOS OFICIALES PARA EL DEPÓSITO EN EL REGISTRO MERCANTIL



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 2015, 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 2015, 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 2015 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 2015. 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.P.



Ram3n Roger Rull
S3cio-Auditor de Cuentas

29 de abril de 2016



ONLY APARTMENTS, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2015

ONLY APARTMENTS, S.A.**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014**

(Expresados en euros)

ACTIVO	Notas a la memoria	31/12/2015	31/12/2014(*)
ACTIVO NO CORRIENTE		3.947.794,80	2.261.844,98
Inmovilizado intangible	Nota 5	1.881.103,03	1.619.915,31
Desarrollo		1.871.237,30	1.588.688,10
Patentes, licencias, marcas y similares		544,69	625,50
Aplicaciones informáticas		9.321,04	30.601,71
Inmovilizado material	Nota 6	139.512,37	140.978,04
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		139.512,37	140.978,04
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		1.706.568,20	382.198,37
Instrumentos de patrimonio	Nota 11	1.600.082,37	82,37
Créditos a empresas	Nota 8.2 y 19.1	106.485,83	382.116,00
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8.2	606,68	606,68
Otros activos financieros		606,68	606,68
Activos por impuesto diferido	Nota 15	220.004,52	118.146,58
ACTIVO CORRIENTE		3.057.667,62	2.749.219,07
Existencias	Nota 8.2	15.225,37	1.050,00
Anticipos a proveedores		15.225,37	1.050,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.676.812,77	777.745,58
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 8.2	4.010,21	10.689,19
Clientes empresas del grupo y asociadas	Notas 8.2 y 19.1	115.208,24	67.208,47
Personal	Nota 8.2	495,64	-
Activos por impuesto corriente	Nota 15	4.844,83	518.960,96
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15	229.035,85	180.886,96
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	Nota 8.2 y 19.1	2.323.218,00	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 8.2 y 19.1	40.000,00	28.500,00
Créditos a empresas		-	28.500,00
Otros activos financieros		40.000,00	-
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 8.2	7.056,13	829.634,76
Créditos a empresas		-	25.000,00
Otros activos financieros		7.056,13	804.634,76
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8.1	318.573,35	1.112.288,73
Tesorería		318.573,35	925.088,73
Otros activos líquidos equivalentes		-	187.200,00
TOTAL ACTIVO		7.005.462,42	5.011.064,05

(*) Cifras re expresadas de acuerdo con lo especificado en la Nota 2.f de la Memoria

ONLY APARTMENTS, S.A.**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014**

(Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la memoria	31/12/2015	31/12/2014 (*)
PATRIMONIO NETO		3.995.398,48	2.954.813,68
Fondos propios	Nota 13	3.995.398,48	2.954.813,68
Capital	Nota 13.1	941.787,20	774.406,00
Capital escriturado		941.787,20	774.406,00
Prima de emisión	Nota 13.2	5.566.576,80	3.148.240,00
Reservas	Nota 13.3	(133.747,31)	(14.951,26)
Legal y estatutarias		27.451,65	27.451,65
Otras Reservas		(161.198,96)	(42.402,91)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Nota 13.4	(171.350,00)	(173.600,00)
Resultados de ejercicios anteriores		(869.707,80)	-
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(869.707,80)	-
Resultado del ejercicio		(1.338.160,41)	(779.281,06)
PASIVO NO CORRIENTE		1.115.364,58	901.333,91
Deudas a largo plazo	Nota 9.1	1.114.132,31	899.677,33
Deudas con entidades de crédito		576.632,31	899.677,33
Otros pasivos financieros		537.500,00	-
Pasivos por impuesto diferido	Nota 15	1.232,27	1.656,58
PASIVO CORRIENTE		1.894.699,36	1.154.916,46
Deudas a corto plazo	Nota 9.1	1.068.897,94	352.426,11
Deudas con entidades de crédito		368.897,94	352.343,74
Otros pasivos financieros		700.000,00	82,37
Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo	Notas 9.1 y 19.1	238.050,00	224.595,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		587.751,42	577.895,35
Proveedores	Nota 9.1	13.806,62	48,40
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Notas 9.1 y 19.1	72.367,62	12.977,67
Acreedores varios	Nota 9.1	395.469,87	410.609,69
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 9.1	-	19.308,75
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15	106.107,31	134.950,84
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		7.005.462,42	5.011.064,05

(*) Cifras re expresadas de acuerdo con lo especificado en la Nota 2.f de la Memoria

ONLY APARTMENTS, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014
 (Expresadas en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la memoria	2015	2014 (*)
Importe neto de la cifra de negocio	Nota 21	3.194.401,17	3.854.172,77
Prestaciones de servicios		3.194.401,17	3.854.172,77
Trabajos realizados por la empresa para su activo	Nota 5	848.816,15	984.554,85
Gastos de personal		(2.024.073,40)	(1.949.172,92)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.626.450,19)	(1.544.398,13)
Cargas sociales	Nota 16.a	(397.623,21)	(404.774,79)
Otros gastos de explotación		(2.730.829,89)	(3.394.025,52)
Servicios exteriores		(2.715.876,62)	(3.379.430,13)
Tributos		(2.068,29)	(2.874,13)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(12.884,98)	(11.721,26)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	(618.951,98)	(380.364,77)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	1.966,76	-
Resultados por enajenaciones y otras		1.966,76	-
Otros resultados		(17.725,91)	(5.040,02)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.346.397,10)	(889.875,61)
Ingresos financieros		30.965,10	5.672,29
Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas		21.575,36	5.618,79
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		9.389,74	53,50
Gastos financieros		(57.213,32)	(77.387,94)
Por deudas con terceros		(57.213,32)	(77.387,94)
RESULTADO FINANCIERO		(26.248,22)	(71.715,65)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.372.645,32)	(961.591,26)
Impuesto sobre beneficios	Nota 15	34.484,91	182.310,20
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(1.338.160,41)	(779.281,06)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.338.160,41)	(779.281,06)

(*) Cifras re expresadas de acuerdo con lo especificado en la Nota 2.f de la Memoria

ONLY APARTMENTS, S.A.**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014**
(Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima de Emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
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
	-	-	(5.816,75)	(173.600,00)	-	-	(179.416,75)
Otras variaciones del patrimonio neto							
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
Ajustes por errores 2014	-	-	-	-	-	90.426,74	90.426,74
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2015	774.406,00	3.148.240,00	(14.951,26)	(173.600,00)	-	(779.281,06)	2.954.813,68
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.338.160,41)	(1.338.160,41)
Operaciones con socios o propietarios	167.381,20	2.418.336,80	(209.222,79)	2.250,00	-	-	2.378.745,21
Aumentos de capital	167.381,20	2.418.336,80	(206.128,79)	-	-	-	2.379.589,21
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(3.094,00)	2.250,00	-	-	(844,00)
Otras variaciones del patrimonio neto							
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	90.426,74	-	(869.707,80)	779.281,06	-
	-	-	90.426,74	-	(869.707,80)	779.281,06	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	941.787,20	5.566.576,80	(133.747,31)	(171.350,00)	(869.707,80)	(1.338.160,41)	3.995.398,48

ONLY APARTMENTS, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014
 (Expresados en euros)

	2015	2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(3.023.399,46)	(761.654,04)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(1.372.645,32)	(961.591,26)
Ajustes al resultado	643.233,44	460.249,69
Amortización del inmovilizado	618.951,98	380.364,77
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(1.966,76)	
Ingresos financieros	(30.965,10)	(5.672,29)
Gastos financieros	57.213,32	77.387,94
Otros ingresos y gastos		8.169,27
Cambios en el capital corriente	(2.623.631,41)	(89.313,58)
Existencias	(14.175,37)	412,95
Deudores y otras cuentas a cobrar	(2.413.183,32)	(156.702,02)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(196.272,72)	66.975,49
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	329.643,83	(170.998,89)
Pago de intereses	(57.213,32)	(77.387,94)
Cobro de intereses	30.965,10	5.672,29
Pagos por impuesto sobre beneficios	355.892,05	(99.283,24)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(1.389.998,47)	(2.242.701,41)
Pagos por inversiones	(2.215.882,90)	(2.242.701,41)
Empresas del grupo y asociadas	(1.335.869,83)	(410.698,37)
Inmovilizado intangible	(848.816,15)	(995.061,49)
Inmovilizado material	(31.196,92)	(11.484,55)
Cobros por desinversiones	825.884,43	-
Inmovilizado material	3.305,80	
Otros activos financieros	822.578,63	
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	3.619.682,55	2.696.923,82
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	2.675.300,74	3.010.678,00
Emisión de instrumentos de patrimonio	2.585.718,00	2.985.390,28
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	2.250,00	(19.621,00)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	87.332,74	44.908,72
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	944.381,81	(313.754,18)
Emisión	1.250.955,00	82,37
Deudas con entidades de crédito	1.250.955,00	-
Otras	-	82,37
Devolución y amortización de	(306.573,19)	(313.836,55)
Deudas con entidades de crédito	(306.490,82)	(313.836,55)
Otras	(82,37)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(793.715,38)	(307.431,63)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.112.288,73	1.419.720,36
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	318.573,35	1.112.288,73

ONLY APARTMENTS, S.A.**MEMORIA DEL EJERCICIO 2015****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 cambió su denominación social de **RESERVATIONS BOOKINGS BCN, S.L.** a la actual.

El ejercicio 2014, fue el primero que las acciones de la Sociedad cotizaron 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 53,409% 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 2015 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 2015, se indicará para simplificar "ejercicio 2015".

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 2015 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 2015 que ascienden a 1.338.160,41 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.

Only-apartments continúa trabajando durante todo el 2015 y las previsiones para el 2016 no cambian, en 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.

Desde 2013 y durante los años 2014 y 2015 han continuado realizándose grandes inversiones en compañías del sector y como reacción a esta situación Only-apartments, al observar los movimientos fuertes en el sector y el soporte económico que reciben algunas empresas, decide orientar el modelo de negocio hacia el producto reglado. Es decir hacia los apartamentos profesionales, semiprofesionales aquellos que habitualmente gestionan apartamentos aglutinados en edificios de apartamentos o apartoteles. De esta forma dedicamos nuestros recursos de negocio y tecnología a espacios en los que consideramos que la competencia puede ser menos agresiva.

A los proveedores de producto reglado se llega mediante las conexiones a channel managers y sincronizaciones XML. Sin necesidad de tanta inversión en Marketing para la captación de propietarios y apartamentos.

Así la inversión en marketing que Only-apartments prevé realizar se puede destinar básicamente a la captación de clientes viajeros.

Para el proceso de captación de más apartamentos, hay dos elementos que van a 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 puede 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.

Adquisición de Migoa

Con el fin de acometer los retos de la forma más rápida y segura decidimos adquirir la plataforma tecnológica Migoa. Esta nos proporciona la capa de integración que necesita la Sociedad para su crecimiento.

Implementación de una plataforma de integración.

Las herramientas de conexión con elementos externos se están convirtiendo cada vez en más relevantes y el proceso de almacenamiento en la base de datos previo a su presentación en más complicado. Con la adquisición de Migoa facilitamos este proceso. De esta forma facilitamos la traducción de las reglas de negocio de las diversas fuentes de adquisición a las reglas de negocio de Only-apartments y su presentación en la página web.

A nivel de negocio se persiguen los principales objetivos, cabe destacar la implementación de la Multipropiedad con la que damos un paso decisivo para diferenciarnos de nuestra principal competencia.

Only-apartments será capaz de presentar apartamentos de un mismo establecimiento en una misma ficha. Las dos principales compañías Airbnb y Homeaway presentan el producto por unidades. Es decir no disponen de la capacidad de presentar el nº de apartamentos que un determinado establecimiento dispone. En este momento villas.com de booking.com es la única web exclusivamente dedicada a apartamentos capaz de presentar el producto de la mencionada forma

- 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

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 lo 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 cómo aplicar la estrategia a cada uno de ellos.

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 2015 las correspondientes al ejercicio anterior. Debido a que en el ejercicio 2014 se formularon cuentas anuales abreviadas y que el ejercicio 2015 se han formulado cuentas anuales normales, se han adaptado las cifras comparativas del ejercicio 2014 al modelo normal para que las partidas de ambos ejercicios sean comparables y homogéneas.

f) Corrección de Errores

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2015 incluyen ajustes derivados de errores detectados en la formulación de las Cuentas Anuales Abreviadas de años anteriores. Su resumen es el siguiente:

	31/12/2014	Corrección de Errores	01/01/2015
Resultado del ejercicio	(869.707,80)	90.426,74	(779.281,06)
Impuesto sobre beneficios	(91.883,46)	(90.426,74)	(182.310,20)

En el ejercicio 2015 la Sociedad ha recibido la devolución del impuesto de sociedades correspondiente al ejercicio 2011 y 2012, lo que conlleva una reducción de la carga impositiva por impuesto de sociedades y el consiguiente incremento del resultado. Por este motivo, se ha corregido el error re expresando las cifras del ejercicio anterior para así mostrar la parte correctamente en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, y figurando en el patrimonio neto la reserva generada al cierre del ejercicio anterior.

g) 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.

h) 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 2015 y 2014, formuladas por el Consejo de Administración, son las que se muestran a continuación, en euros:

	2015	2014
Base de reparto:		
Pérdida obtenida en el ejercicio	(1.338.160,41)	(779.281,06)
Distribución a:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.338.160,41)	(779.281,06)

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 2015, 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 2015, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

Inversiones Mantenido 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.

Instrumentos de patrimonio propio

Figuran registrados en el patrimonio neto, como una variación de los fondos propios, no reconociéndose en ningún caso como activos financieros ni registrándose resultado alguno en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como consecuencia de las operaciones realizadas con los mismos.

Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, se registran directamente contra el Patrimonio Neto como menores Reservas.

Figuran registrados en el patrimonio neto, como una variación de los fondos propios, no reconociéndose en ningún caso como activos financieros ni registrándose resultado alguno en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como consecuencia de las operaciones realizadas con los mismos.

Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, se registran directamente contra el Patrimonio Neto como menores Reservas.

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 2015, es el siguiente:

	31/12/2014	Altas	31/12/2015
Coste:			
Desarrollo	1.927.477,01	848.816,15	2.776.293,16
Propiedad industrial	808,10	-	808,10
Aplicaciones informáticas	90.025,30	-	90.025,30
	2.018.310,41	848.816,15	2.867.126,56
Amortización Acumulada:			
Desarrollo	(338.788,91)	(566.266,95)	(905.055,86)
Propiedad industrial	(182,60)	(80,81)	(263,41)
Aplicaciones informáticas	(59.423,59)	(21.280,67)	(80.704,26)
	(398.395,10)	(587.628,43)	(986.023,53)
Inmovilizado Intangible, Neto	1.619.915,31	261.187,72	1.881.103,03

Las altas del coste activado en 2015 corresponden a los trabajos de Creación y Desarrollo de la Plataforma y Portal web del Proyecto Web OA 2.0 y OA 3.0. Durante el ejercicio 2015, a raíz de la compra de la empresa Professional Holiday Rentals, S.L., la Sociedad ha fusionado su plataforma con la aportada por la sociedad absorbida denominándola Proyecto Web OA 3.0.

Only-apartments es un portal de alquiler online de alojamientos para estancias cortas, ya sea producto típicamente vacacional o citybreak. Dentro del plan de crecimiento de la empresa, uno de los objetivos es incorporar la mayor cantidad de producto integrando múltiples canales, como channel managers, property managers, bed banks, etc... Para conseguir este objetivo, Onlyapartments ha apostado por la adquisición de la empresa Professional Holiday Rentals y la integración de su plataforma tecnológica (Migoa). Con esta integración, se incrementará de forma muy significativa la capacidad para integrar rápidamente nuevos canales y producto.

De este modo se puede indicar que Only-apartments es una empresa que soporta su actividad en la tecnología. Posee una plataforma web, en constante evolución y desarrollo, en que por un lado tiene la necesidad de actualizarse continuamente a ritmo de las novedades tecnológicas y por otro desarrolla nuevos proyectos para dar respuesta a nuevas líneas de negocio.

La primera parte de 2015 el departamento tecnológico trabajó en esta constante y necesaria adaptación a las novedades tecnológicas, en las actualizaciones de usabilidad, optimización de procesos, velocidades, y sobretodo nuevas conexiones con proveedores de producto.

El segundo semestre del año, tal como ya se ha explicado, para agilizar el objetivo de aumentar el número de conexiones se optó por la adquisición de una compañía que ya tenía muchas conexiones en su herramienta. Esto ha hecho necesaria la fusión de las dos plataformas.

Se ha usado el motor de la plataforma de Migoa así como sus conexiones con canales, pero se conectaron a el la mayoría de funcionalidades, imagen y frontend de Only-apartments. En 2016 ya se han empezado a hacer nuevos desarrollos sobre la nueva plataforma fusión creada de las dos anteriores, y que no estaban en ninguna de las dos plataformas antiguas.

El objetivo principal de la integración con la plataforma de Migoa ha sido utilizar el motor de integración e indexación de esta para conectar con los diferentes canales, descargar el producto y mantener la información de alojamientos, calendarios y precios totalmente actualizada. Puesto que la plataforma de Migoa también incorpora un motor de búsqueda avanzado, diseñado especialmente para soportar un portal de alquiler vacacional, se va a diseñar un nuevo frontend que aprovechará todas las funcionalidades de este motor.

En proyecto de integración de la plataforma tecnológica de Migoa se ha dividido en 2 fases:

Fase 1:

- Desarrollo del nuevo frontend (web OA 3.0)

El objetivo del nuevo frontend es modernizar el aspecto de la web, y aprovechar al máximo las capacidades del nuevo motor de búsqueda (búsqueda semántica, faceting, búsqueda por polígonos, etc..)

- Unificación del modelo de datos

El objetivo de este proyecto es unificar el modelo de datos que se va a usar, de manera que el nuevo frontend y el motor de búsquedas tengan toda la información disponible.

Integración del producto actual de Onlyapartments y Migoa

El objetivo de este proyecto es unificar el catálogo de producto de Only-apartments y Migoa en una única base de datos, que alimente ambos portales web.

- Unificación funcional de la Intranet

El objetivo de este proyecto es incorporar a las páginas de administración de Migoa las funcionalidades presentes en la Intranet, de forma que se pueda trabajar de la misma forma tanto en un entorno como en el otro.

Fase 2:

- Adaptación a multipropiedad

El objetivo del proyecto es permitir la reserva de producto gestionado como multipropiedad, en el que el gestor profesional dispone de varios tipos de acomodaciones y multiples unidades de cada uno de ellos.

- Integración de producto reglado profesional

El objetivo del proyecto es incorporar al catálogo de producto la mayor cantidad de apartamentos gestionados de forma profesional, como establecimientos turísticos (aparthoteles, complejos de villas, etc..)

- Desarrollo de la nueva extranet (EOA 3.0)

El objetivo del proyecto es simplificar la extranet para que permita gestionar producto de tipo multipropiedad de forma más simple para el usuario.

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.

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 2015 y 2014, elementos totalmente amortizados.

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2015, es el siguiente:

	31/12/2014	Altas	Bajas	31/12/2015
Coste:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	145.129,70	1.379,21	-	146.508,91
Equipos proceso de información	54.003,31	6.271,10	-	60.274,41
Elementos de transporte	10.381,36	23.546,61	(10.381,36)	23.546,61
	209.514,37	31.196,92	(10.381,36)	230.329,93
Amortización Acumulada:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(34.109,86)	(15.564,01)	-	(49.673,87)
Equipos proceso de información	(27.036,07)	(14.001,98)	-	(41.038,05)
Elementos de transporte	(7.390,40)	(1.757,56)	9.042,32	(105,64)
	(68.536,33)	(31.323,55)	9.042,32	(90.817,56)
Inmovilizado Material, Neto	140.978,04	(126,63)	(1.339,04)	139.512,37

Durante el ejercicio 2015 se ha dado de baja un elemento de transporte que no estaba totalmente amortizado. Dicha pérdida se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe "Resultados por enajenaciones y otras" dentro del resultado de explotación por importe de 1.996,76 euros.

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

Elementos totalmente amortizados y en uso

El desglose, por epígrafes, de los activos totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste:

	31/12/2015	31/12/2014
Mobiliario	7.523,63	-
Equipos proceso de información	4.425,00	-
	11.948,63	-

NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamientos Operativos (la Sociedad como Arrendatario)

El cargo a los resultados del ejercicio 2015 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 95.996,51 euros (104.646,86 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 2015	Ejercicio 2014
Hasta 1 año	95.663,76	95.663,76
Entre uno y cinco años	382.655,04	382.655,04
	478.318,80	478.318,80

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	
	31/12/2015	31/12/2014
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	107.092,51	382.722,68

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

	Créditos y Otros	
	31/12/2015	31/12/2014
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:		
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 8.1)	318.573,35	1.112.288,73
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	2.505.213,59	937.082,42
Total	2.823.786,94	2.049.371,15

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

	Saldo a 31/12/2015	Saldo a 31/12/2014
Inversiones de gran liquidez	-	187.200,00
Cuentas corrientes	318.564,51	925.086,60
Caja	8,84	2,13
Total	318.573,35	1.112.288,73

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 2015 y 2014 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2015		Saldo a 31/12/2014	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes empresas del grupo (Nota 19.1)	-	115.208,24	-	67.208,47
Clientes terceros	-	4.010,21	-	10.689,19
Anticipos a proveedores	-	15.225,37	-	1.050,00
Total créditos por operaciones comerciales	-	134.443,82	-	78.947,66
Créditos por operaciones no comerciales				
A empresas del grupo (Nota 19.1)	-	-	-	28.500,00
Cuenta corriente con grupo (Nota 19.1)	-	40.000,00	-	-
Con otras partes vinculadas (Nota 19.1)	106.485,83	7.056,13	382.116,00	29.634,76
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos (Nota 13.1 y 19.1)	-	2.323.218,00	-	-
Imposiciones	-	-	-	800.000,00
Personal	-	495,64	-	-
Fianzas y depósitos	606,68	-	606,68	-
Total créditos por operaciones no comerciales	107.092,51	2.370.769,77	382.722,68	858.134,76
Total	107.092,51	2.505.213,59	382.722,68	937.082,42

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		Otros		Total	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Débitos y partidas a pagar (Nota 9.1)	576.632,31	899.677,33	537.500,00	-	1.114.132,31	899.677,33

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

	Deudas con Entidades de Crédito		Otros		Total	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Débitos y partidas a pagar (Nota 9.1)	368.897,94	352.343,74	1.419.694,11	667.621,88	1.788.592,05	1.019.965,62

9.1) Débitos y Partidas a Pagar

Su detalle a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se indica a continuación, euros:

	Saldo a 31/12/2015		Saldo a 31/12/2014	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores	-	13.806,62	-	48,40
Proveedores partes vinculadas (Nota 19.1)	-	72.367,62	-	12.977,67
Acreeedores	-	395.469,87	-	410.609,69
Total saldos por operaciones comerciales	-	481.644,11	-	423.635,76
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1.1)	576.632,31	368.897,94	899.677,33	352.343,74
Deuda financiera con partes vinculadas (Nota 19.1)	-	238.050,00	-	224.595,00
Otros pasivos financieros (Nota 11)	537.500,00	700.000,00	-	-
Cuenta corriente con socios	-	-	-	82,37
Préstamos y otras deudas	1.114.132,31	1.306.947,94	899.677,33	577.021,11
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	-	-	19.308,75
Total saldos por operaciones no comerciales	1.114.132,31	1.306.947,94	899.677,33	596.329,86
Total Débitos y partidas a pagar	1.114.132,31	1.788.592,05	899.677,33	1.019.965,62

Otros pasivos financieros

Con fecha 6 de julio de 2015 la Sociedad compró la totalidad de las participaciones de Professional Holiday Rentals, S.L. por un precio fijo de 1.600.000 euros y un precio variable de 100.000 euros (véase Nota 11). Dicho epígrafe incluye los pagos que se realizaran a corto, por importe de 700.000 euros y largo plazo, por importe de 537.500 euros.

El vencimiento a largo plazo de dicha deuda corresponde con el cumplimiento del último hito contemplado en el contrato de compra-venta. Los administradores estiman que dicho cumplimiento se realizará en 2017 o siguientes.

Deuda financiera con partes vinculadas

La Sociedad mantiene una deuda con Gouamp Group, S.L. por importe de 238.050 euros (véase Nota 19.1).

9.1.1) Deudas con Entidades de Crédito

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2015 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	368.897,94	576.632,31	945.530,25

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	352.343,74	899.677,33	1.252.021,07

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	31/12/2015	31/12/2014
2016	-	343.463,81
2017	356.304,82	351.066,36
2018	209.443,44	205.147,16
2019	5.195,52	-
2020	5.688,53	-
Resto	-	-
Total	576.632,31	899.677,33

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 final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y con respecto a la Resolución de 29 de enero de 2016, 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 para el ejercicio 2015:

	Ejercicio 2015 Días
Periodo medio de pago a proveedores	39,48
Ratio de operaciones pagadas	30,59
Ratio de operaciones pendientes de pago	31,79
	Euros
Total pagos realizados	3.453.008,59
Total pagos pendientes	287.515,32

En aplicación de la resolución de 29 de enero de 2016, no se presenta la información comparativa con el ejercicio anterior.

NOTA 11. EMPRESAS DEL GRUPO

El detalle y movimiento las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2015 en Empresas del Grupo corresponden, en euros, a:

Sociedad	31/12/2014	Altas	31/12/2015
Empresas del Grupo:			
Only Apartments, Inc	82,37	-	82,37
Professional Holiday Rentals, S.L.	-	1.600.000,00	1.600.000,00
	82,37	1.600.000,00	1.600.082,37

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2015 en Empresas del Grupo corresponden, en euros, a:

Sociedad	% Part. Directa	Coste	Valor Neto a 31/12/2015	Valor teórico contable 31/12/2015
Empresas del Grupo:				
Only Apartments, Inc	100%	82,37	82,37	(88.166,40)
Professional Holiday Rentals, S.L.	100%	1.600.000,00	1.600.000,00	439.502,62
Total				

Only Apartments Inc

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 2015.

Professional Holiday Rentals, S.L.

Professional Holiday Rentals, S.L. fue constituida el 12 de febrero de 2014 y su domicilio social está ubicado en Av. Drassanes 6-8 Planta 15 de Barcelona. Su objeto social consiste en la prestación de servicios de central de reservas on-line, de viviendas de uso turístico, hoteles, casas rurales y de todo tipo de alojamiento turístico.

Con fecha 6 de julio de 2015 la Sociedad compró la totalidad de las participaciones de Professional Holiday Rentals, S.L. por un precio fijo de 1.600.000 euros y un precio variable de 100.000 euros. Una parte de dicho precio será pagadero en efectivo, en cuatro plazos de importe total de 500.000 euros, y el resto con acciones de la Sociedad, en tres plazos de importe total de 1.200.000 euros. Al 31 de diciembre de 2015 restan pendientes de pago 700.000,00 que se pagaran a corto plazo, y 537.500,00 euros con vencimiento largo plazo (véase Nota 9.1).

El valor en libros de la sociedad Professional Holiday Rentals, S.L., es superior a su valor teórico contable. Los Administradores de la Sociedad no consideran necesario deteriorar la participación, basándose en un informe de valoración de las participaciones realizado por un profesional independiente donde se determina un fondo de comercio implícito.

El resumen del patrimonio neto no auditado de las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2015, es el que se muestra a continuación, en euros:

Sociedad	Capital Social	Prima de emisión	Aportaciones de socios	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio	Diferencia de Conversión	Total Patrimonio Neto
Empresas del Grupo:							
Only Apartments, Inc (*)	82,37	-	-	(72.424,90)	(33.410,50)	17.586,63	(88.166,40)
Professional Holiday Rentals, S.L.	6.000,00	952.166,00	60.000,00	(162.180,12)	(416.483,26)	-	439.502,62

(*) Estados Financieros no auditados.

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 (*)	82,34	-	(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 2015, el capital social asciende a 941.787,20 euros, y está representado por 9.417.872,00 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

Con fecha 31 de octubre de 2015 la Junta General aprobó una ampliación de capital en 154.881,20 euros junto con una prima de emisión de 2.168.336,80 euros, mediante una ampliación de capital dineraria. La emisión y puesta en circulación es de 1.548.812 acciones nuevas ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una más una prima de emisión de 1,4 euros por acción, de la misma clase y serie que las que se encontraban hasta entonces en circulación. Dicho desembolso de 2.323.218,00 está pendiente de realizarse a 31 de diciembre de 2015, a fecha de formulación de estas cuentas anuales dichas acciones están totalmente desembolsadas (véase Nota 8.2 y Nota 19.1).

Con fecha 25 de noviembre de 2015 la Junta General aprobó una ampliación de capital, para hacer efectiva la compra de la totalidad de Professional Holiday Rentals, S.L., en 12.500 euros con una prima de emisión de 250.000 euros, mediante una ampliación de capital no dineraria. La emisión y puesta en circulación es de 125.000 acciones nuevas ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una más una prima de emisión de 2 euros por acción, de la misma clase y serie que las que se encontraban hasta entonces en circulación.

Los gastos relacionados con las ampliaciones de capital descritas en los párrafos anteriores fueron imputados como menos reservas, netos de su efecto fiscal por 206.128,79 euros.

En el ejercicio 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó, en su reunión de 25 de abril de 2015, 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.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los accionistas con participación superior o igual al 10% del capital social son los siguientes:

Accionista	Participación	Número de acciones
GOUAMP GROUP, S.L.	53,409 %	5.029.991,26

13.2) Prima de Emisión

La Prima de Emisión a 31 de diciembre de 2015, se originó como consecuencia de las siguientes operaciones llevadas a cabo por la Sociedad:

Fecha	Saldo
2014	1.988.240,00
2014	1.160.000,00
2015	2.418.336,80
	5.566.576,80

13.3) Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	31/12/2015	31/12/2014
Reserva legal	27.451,65	27.451,65
Reservas voluntarias	(161.198,96)	(42.402,91)
Total	(133.747,31)	(14.951,26)

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 2015, la Reserva Legal no estaba dotada en su totalidad.

13.4) Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad posee 74.500 acciones propias por un valor de 171.350,00 euros. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad poseía 80.000 acciones propias por un valor de 173.600,00 euros.

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 2015 por importe de 2,30 euros por acción (2,17 euros por acción al 31 de diciembre de 2014). Las pérdidas derivadas de las operaciones con acciones propias realizadas durante el ejercicio 2015 han ascendido a 3.094,00 euros (5.816,75 euros al 31 de diciembre de 2014) 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 2015 son los que se detallan a continuación:

Clasificación por Monedas		
	Total Importe en Euros	Importe en Dólares
ACTIVO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	99.799,73	109.051,00
PASIVO CORRIENTE		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(72.367,62)	(79.076,10)

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		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(12.977,67)	(16.169,51)

Las transacciones más significativas efectuadas en moneda extranjera durante el ejercicio 2015 son las que se detallan a continuación:

	2015	
	Total en Euros	Importe en Dólares
Prestación de servicios	99.799,73	109.051,00
Compras	(72.367,62)	(79.076,10)

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:

	31/12/2015		31/12/2014	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
No corriente:				
Activos por impuestos diferidos	220.004,52	-	118.146,58	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	1.232,27	-	1.656,58
	220.004,52	1.232,27	118.146,58	1.656,58
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	229.035,85	-	180.886,96	392,52
Devolución de Impuestos	4.844,83	-	428.534,22	-
Retenciones por IRPF	-	69.281,12	-	92.532,76
Organismos de la Seguridad Social	-	36.826,19	-	42.025,56
	233.880,68	106.107,31	609.421,18	134.950,84

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 2015, es la siguiente:

31/12/2015			31/12/2015			
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y Gastos Directamente Imputados al Patrimonio Neto			
Resultado del ejercicio (después de impuestos)	(1.338.160,41)		-			
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Total</i>	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Total</i>
Impuesto sobre beneficios	34.484,91	-	34.484,91	-	-	-
Diferencias permanentes	22.145,57	-	22.145,57	-	-	-
Diferencias temporarias	1.697,25	-	1.697,25	-	(206.128,79)	(206.128,79)
Base imponible (resultado fiscal)	(1.279.832,68)		-(206.128,79)			

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, era la siguiente:

31/12/2014			31/12/2014			
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y Gastos Directamente Imputados al Patrimonio Neto			
Resultado del ejercicio (después de impuestos)	(779.281,06)		-			
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Total</i>	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Total</i>
Impuesto sobre beneficios	-	(182.310,20)	(182.310,20)	-	-	-
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)			

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

	2015	2014
Cuota al 25 % sobre la Base Imponible	-	-
Deducciones	-	-
Cuota líquida	-	-
Menos: retenciones y pagos a cuenta	(4.844,83)	(99.283,24)
Aplicación anticipada de deducciones	-	(106.749,71)
Cuota a Devolver	(4.844,83)	(206.032,95)

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

	2015	2014
Impuesto corriente	-	-
Impuesto diferido	(101.857,94)	(208.997,63)
Aplicación anticipada de deducciones	67.373,03	26.687,43
Total	(34.484,91)	(182.310,20)

El movimiento de los impuestos diferidos e impuestos anticipados generados y cancelados en el ejercicio 2015, se detalla a continuación, en euros:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Imputados al Patrimonio Neto						
	31/12/2014	Generados	Aplicados	Generados	Otros	31/12/2015
Activos por Impuestos diferidos						
Deducciones por I+D	118.146,58	101.857,94	-	-	-	220.004,52
Pasivos por Impuestos diferidos						
Libertad amortización activos fijos	(1.656,58)	-	424,31	-	-	(1.232,27)

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 períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2014, 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 2014, se detalla a continuación, en euros:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Imputados al Patrimonio Neto						
	31/12/2013	Generados	Aplicados	Generados	Otros	31/12/2014
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)

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	Euros
2.014	1.389.103,71
2.015	1.280.681,30

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
Deducción por Investigación y desarrollo	2.015	2.034	101.857,94

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

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

	2015	2014
Seguridad Social a cargo de la empresa	397.623,21	404.774,79

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 2015, 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 2015, se indica a continuación, en euros:

	Empresas del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones en empresas del grupo Only Apartments, Inc.	106.485,83 106.485,83	- -	106.485,83 106.485,83
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar Only Apartments, Inc.	99.799,73 99.799,73	2.338.626,51 -	2.438.426,24 99.799,73
Gouamp Group, S.L.	-	15.408,51	15.408,51
Accionistas (socios)	-	2.323.218,00	2.323.218,00
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo Professional Holiday Rentals, S.L.	40.000,00 40.000,00	- -	40.000,00 40.000,00
Inversiones financieras a corto plazo Administradores	- -	7.056,13 7.056,13	7.056,13 7.056,13
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas grupo y asociadas corto plazo Gouamp Group, S.L.	238.050,00 238.050,00	- -	238.050,00 238.050,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar Only Apartments, Inc.	72.367,62 72.367,62	- -	72.367,62 72.367,62

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 Only Apartments, Inc.	382.116,00 382.116,00	- -	382.116,00 382.116,00
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar Only Apartments, Inc.	67.208,47 67.208,47	- -	67.208,47 67.208,47
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo Gouamp Group, S.L.	28.500,00 28.500,00	- -	28.500,00 28.500,00
Inversiones financieras a corto plazo Flatxino, S.L.	- -	29.634,76 25.000,00	29.634,76 25.000,00
Administradores	-	4.634,76	4.634,76
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas grupo y asociadas corto plazo Gouamp Group, S.L.	224.595,00 224.595,00	- -	224.595,00 224.595,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar Only Apartments, Inc.	12.977,67 12.977,67	- -	12.977,67 12.977,67

Al 31 de diciembre de 2015, el importe registrado en “Inversiones en empresas del grupo a largo plazo” de 106.485,63 euros (382.116 euros al 31 de diciembre de 2014) 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 2015.

El importe a pagar a Gouamp Group, S.L. de 238.050,00 euros al cierre del ejercicio 2015, 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 a corto plazo. El importe contabilizado al cierre del ejercicio 2014, por 224.595 euros, 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.

Al 31 de diciembre de 2015 existen saldos pendientes de desembolso por partes de los accionistas de la Sociedad por importe de 2.323.218,00 euros, correspondientes a la ampliación de capital que se ha realizado con fecha 31 de diciembre de 2015 mediante aportación dineraria (véase Nota 13.1).

19.2) Transacciones con Partes Vinculadas

Transacciones con Empresas Vinculadas

Las operaciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2015, se detallan a continuación:

	Empresas del Grupo
Total ventas	
Servicios prestados Only Apartments, Inc	99.799,73
Total servicios prestados	
Servicios recibidos Only Apartments, Inc	72.367,62
Total servicios recibidos	

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

19.3) Accionistas Significativos

Las operaciones relevantes realizadas durante el ejercicio 2015 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 2015 y por el Administrador Único en 2014, se detallan a continuación, en euros:

	2015	2014
Sueldos, salarios e incentivos	3.000	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 2015 y 2014, se detallan a continuación, en euros:

	2015	2014
Sueldos, salarios e incentivos	221.670,46	153.352,46

La Sociedad en el ejercicio 2015 y 2014, avala a un miembro del Consejo de Administración por un importe de 300.000 euros.

Adicionalmente durante el ejercicio 2014 se pactó 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 2015 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 2015 y 2014, 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.		Administrador	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	50 %

Durante el ejercicio 2015 y 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 2015 y 2014, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2015	2014
Técnicos y Administrativos	44,53	45,10

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

	31/12/2015			31/12/2014		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Técnicos y Administrativos	21,62	22,91	44,53	23,21	21,89	45,10

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 2015 ha ascendido a 9.000 euros (6.500,00 euros 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	2015		2014	
	Euros	%	Euros	%
Comisiones de reservas	3.161.809,91		3.757.617,61	99
Explotación alquileres Alemania	-		29.346,69	1
Otros servicios	32.591,26		67.208,47	
Total	3.194.401,17		3.854.172,77	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	2015		2014	
	Euros	%	Euros	%
España	584.982,90	18	746.286,72	20
UE	2.348.773,43	74	2.793.983,60	72
Resto del Mundo	260.644,84	8	313.902,45	8
Total	3.194.401,17	100	3.854.172,77	100

ONLY APARTMENTS, S.A.

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

ONLY APARTMENTS, S.A.**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015****1-Evolución del negocio**

La mentalidad de Only Apartments tiene que basarse en su evolución en el mercado de apartamentos turísticos y colocarse como un referente en el sector. 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 correspondiente análisis, promocionar y seguir la estrategia de Marketing más conveniente, aplicándola a todos los canales, existentes y futuros, que utiliza Only Apartments en la actualidad, además de aportar nuevas fórmulas y colaboraciones que ayuden en su consecución.

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 segundo nivel como compañía y competir de manera clara con las empresas que en los últimos años han crecido a nivel internacional.

La compañía persiste en su idea que para el crecimiento que desea era preciso disponer de más recursos que le aportara ser más novedoso, rápido y eficaz, para poder tener la evolución correcta para ser un referente en el sector.

De este modo durante este año la compañía continuó en la línea de consolidar uno de sus principales activos, la herramienta tecnológica que le está permitiendo un crecimiento exponencial en cuanto al número de propiedades que ofrece.

A principio de 2015 se lanzaron las herramientas de “multiunit” o multipropiedad que permitirán trabajar con otro tipo de propiedad, la que se encuentra en manos de propietarios más profesionales; estas propiedades se encuentran agrupadas en cantidades importantes de unidades.

Se han desarrollado también conexiones automáticas con “channel managers” y “XML” son conexiones que permite la conexión automática con grandes bases de datos de empresas que son mayoristas. A parte de los propietarios que se apuntan a la web de Only-apartments hay estas bases de datos que provienen de gran número de apartamentos en una sola sincronización. En algunos casos recibimos todos los datos, descripciones, fotografías, calendarios y precios, en otros casos solo calendarios y precios y el resto de información la incorpora de forma manual nuestro departamento de producto.

No obstante el ritmo de incorporación de nuevas conexiones se podía mejorar de forma importante mediante la implementación de una herramienta que disponía la compañía

Profesional Holiday Rentals S.L., de ahí que se iniciara un proceso de relación que acabó con la adquisición de la misma.

La operación de la adquisición fue cerrada el día 6 de Julio de 2015, fecha a partir de la cual ya empezó la planificación para la integración de ambas plataformas, el detalle de la cual se explicará en el apartado de Fusión de las plataformas.

Esta situación de evolución y posicionamiento de nuestro negocio con la constante inversión tecnológica ha provocado un estancamiento en las ventas. La cifra de negocio del ejercicio 2015 se situó en los 3.194,40 miles de Euro, sufriendo una ligera desviación de 775,85 frente a la previsión inicial de 3.970,25. Por consiguiente, el EBITDA de Only-apartments ha sido de -727,44 miles de euros, lo que ha supuesto una pérdida algo inferior a la prevista por la compañía que era de -770,00 miles de Euro.

La desviación respecto a las previsiones se ha debido a un ligero retraso con la fusión de las plataformas, estaba previsto que finalizara la 1ª fase en el 4º trimestre de 2015 y finalmente ha finalizado durante el 1er trimestre de 2016.

Esto ha supuesto solo un desplazamiento en el tiempo de las previsiones de la compañía.

Estos datos son analizados con detalle por la compañía y aunque no son positivos, el análisis se realiza teniendo en cuenta la dificultad de mantener la estabilidad de trabajo debido a la inversión realizada y los cambios citados en el negocio durante este ejercicio. Como conclusión al respecto se espera que la situación tenga una clara mejoría durante el curso actual y los ejercicios siguientes, que deben mostrar un aumento de las reservas y la cifra de negocio, así como la recuperación de beneficios.

Tal como hemos comentado, durante el mes de Enero finalizó la primera fase de la integración y durante la primavera 2016 se prevé finalizar la 2ª fase de la integración, será entonces cuando se podrá contar con la máxima potencia de la plataforma y entonces cuando se podrá destinar la mayor parte de recursos en crecer de forma importante el número de propiedades.

2-Ampliación de capital

Siguiendo el plan de expansión iniciado el año 2013 con la salida al MAB, la compañía realizó una ampliación de capital dineraria, que fué aprobada por el Consejo de Administración con fecha 27 de Octubre de 2015 y publicada como hecho relevante el día 29 de Diciembre de 2015, y que consistió en la emisión de un máximo de un millón quinientas cuarenta y ocho mil ochocientos doce (1.548.812) acciones, de 0,10 céntimos de euro de valor nominal cada una, y una prima de emisión por acción de 1,40 euros cada una. En detalle en el periodo preferente se recibieron solicitudes por 372.706 acciones, equivalente a 559.059,00 euros, y en el tramo discrecional las solicitudes ascendieron a 1.202.106 acciones, equivalente a 1.803.159,00 euros. Como resultado de todo ello, las peticiones no atendidas fueron por 46.428 acciones equivalente a 69.642,00 euros, lo que representa un 3% con respecto al importe de la ampliación de capital.

De modo que finalmente el importe total de la suscripción de la ampliación de capital ascendió a 154.881,20 €, siendo el importe de los desembolsos efectuados con ocasión de la ampliación de capital de 2.323.218,00 €.

Este capital que ha sido inyectado en la compañía servirá para seguir con la misma estrategia de posicionar a la compañía como líder referente del alquiler de apartamentos para cortas estancias, además de cubrir parte de la inversión de la compra de Mígoa también se destinará a Marketing, posicionamiento de marca, desarrollo de la plataforma y conexiones con proveedores de producto.

3-Compra Profesional Holiday Rentals S.L, “Migoa”

Durante el ejercicio y persiguiendo el objetivo que acabamos de mencionar se optó por adquirir la compañía Profesional Holiday Rentals S.L. propietaria de la plataforma “Migoa”. Professional Holiday Rentals (Migoa), fue fundada de 2014 es un portal especializado en alquiler de apartamentos para cortas estancias especializado en destinos vacacionales de España e Italia.

El equipo está formado por 10 profesionales distribuidos entre los departamentos de Marketing, Atención al cliente y departamento tecnológico.

Los equipos de marketing y atención al cliente serán sustituidos por personas del equipo de Only-apartments consiguiéndose así una importante optimización de recursos.

El equipo técnico en cambio se ha incorporado y fusionado con el equipo de desarrolladores de Only-apartments. La figura de José Luis Hernández, CTO de Migoa, es fundamental en todo el proceso de fusión de ambas plataformas.

La transmisión se articula en tres pagos prefijados en base a hitos de migración, integración y unificación de las plataformas tecnológicas y un complemento de precio, fijado en 100.000 euros, a percibir por los vendedores transcurridos 4 meses desde la realización del tercer pago. Los pagos establecidos incluyen una parte en efectivo y una parte en acciones. Los pagos en efectivo ascienden a un total de 500.000€ y la parte en acciones a un total de 522.000 títulos, que la Compañía entregará tras la realización de tres ampliaciones de capital no dinerarias que, en su momento, el Consejo de Administración de la Compañía deberá proponer a sus accionistas en Junta General.

Las acciones que reciban de Only-apartments los transmitentes de las acciones de Migoa, estarán sometidas a un bloqueo o lock up según se detalla: No podrán transmitir ni gravar las acciones de ONLY-APARTMENTS que reciban durante los plazos que se indican a continuación, a contar desde el día en que se reciban

- 33,33% de las acciones, durante 12 meses
- 33,33% de las acciones, durante 18 meses

- 33,33% de las acciones, durante 24 meses

Ello, con excepción de las acciones correspondientes al Tercer Pago, cuya limitación de disponer lo será por 12 meses respecto del 100% de las acciones. Los hitos de migración que se marcan para los distintos plazos, son la integración de las plataformas tecnológicas, la integración de los canales operativos, la integración de los afiliados, la unificación de la intranet, y la unificación de la extranet y la multipropiedad.

Esta plataforma ha aportado dos importantes beneficios a nuestra empresa, por un lado ha incorporado un motor a la antigua herramienta tecnológica de Only mucho más moderno, y por otro lado, unas conexiones ya desarrolladas que permitirán acercarnos al objetivo de aumentar el número de propiedades de forma más rápida y ágil.

La cartera de apartamentos podrá pasar de unos 30.000 a más de 100.000 en una sola operación. Además, una vez fusionadas las dos plataformas, facilitará un crecimiento sostenido mucho más estable y rápido.

Cabe destacar también que esta adquisición de Migoa en consecuencia, abre las puertas a nuestra compañía para poder penetrar en el mercado de estancias y destinos vacacionales, lo cual supondrá un nuevo objetivo a explotar con más intensidad en el futuro, y permitirá disponer de un amplio abanico de nuevas posibilidades de negocio y colaboraciones.

4-Fusión de las dos plataformas

De este modo, gran parte de la dedicación tecnológica de este año ha sido en la fusión de las dos plataformas, de la original de Only-apartments con la nueva de Migoa.

El objetivo principal de la integración con la plataforma de Migoa ha sido utilizar el motor de integración e indexación de ésta para conectar con los diferentes canales, descargar el producto y mantener la información de alojamientos, calendarios y precios totalmente actualizada.

Puesto que la plataforma de Migoa también incorpora un motor de búsqueda avanzado, diseñado especialmente para soportar un portal de alquiler vacacional, se va a diseñar un nuevo frontend que aprovechará todas las funcionalidades de este motor.

Debido a que los lenguajes y sistemas de programación de cada plataforma eran distintos se ha tenido que adecuar, estudiar y planificar con mucho detalle dicha integración.

El proyecto de integración de la plataforma tecnológica de Migoa con la original de Only-apartments se ha dividido en 2 fases:

Fase 1:

*Desarrollo del nuevo frontend (web OA 3.0)

El objetivo del nuevo frontend es modernizar el aspecto de la web, y aprovechar al máximo las capacidades del nuevo motor de búsqueda (búsqueda semántica, faceting, búsqueda por polígonos, etc..)

*Unificación del modelo de datos

La finalidad es unificar el modelo de datos que se va a usar, de manera que el nuevo frontend y el motor de búsquedas tengan toda la información disponible.

*Integración del producto actual de Only-apartments y Migoa

El objetivo de este proyecto es unificar el catálogo de producto de Only-apartments y Migoa en una única base de datos, que alimente ambos portales web.

*Unificación funcional de la Intranet

El objetivo es incorporar a las páginas de administración de Migoa las funcionalidades presentes en la Intranet, de forma que se pueda trabajar de la misma forma, tanto en un entorno como en el otro.

Fase 2:

*Adaptación a multipropiedad

La finalidad será la posibilidad de reserva de producto gestionado como multipropiedad, en el que el gestor profesional dispone de varios tipos de acomodaciones y múltiples unidades de cada uno de ellos.

***Integración de producto reglado profesional**

Permitirá la consecución de uno de los mayores objetivos para la captación de producto. Se podrá incorporar al catálogo de producto la mayor cantidad de apartamentos gestionados de forma profesional, como establecimientos turísticos (aparthoteles, complejos de villas, etc..). Los canales detectados (hasta el momento) a integrar son:

- HotelBeds
- JumboTours
- Grup Serhs
- Dispongo

***Desarrollo de la nueva extranet (EOA 3.0)**

Se pretende poder simplificar la extranet para que permita gestionar producto de tipo multipropiedad de forma más simple para el usuario.

5-Multipropiedad y destinos vacacionales

Only-apartments finalizó el desarrollo de la nueva funcionalidad a finales de 2014 y se realizó el lanzamiento en Enero de 2015.

Esta funcionalidad 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 la mencionada funcionalidad, Only-apartments incorporó miles de nuevos apartamentos. Y con la adquisición de Migoa el crecimiento se está convirtiendo en exponencial.

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.

6-Afiliación y Marca

Afiliados

Se ha desarrollado mucho este año el departamento de Afiliados, parte del tráfico que llega a la web de Only-apartments lo está haciendo a través de empresas afiliadas a que en muchos casos ofrecen un coste inferior al del tráfico directo.

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. Con 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.

7-Estimaciones y previsiones

La Compañía que preveía cerrar el ejercicio 2015 con un total ingresos de, aproximadamente, 4,7 millones de euros, cerró finalmente con la cifra de 4,30 millones de euros. A continuación adjuntamos los detalles de las estimaciones y desviaciones de las cifras de negocio en miles de euro:

	PREVISIÓN incluida en el DAR- Noviembre 2015	CIERRE Ejercicio 2015	DIFERENCIA	% DIFERENCIA
Importe neto de la cifra de negocio	3.970,25	3.259,62	-710,63	-17,90%
Otros ingresos operativos	639,96	891,59	251,63	39,32%
Ingresos MIGOA	119,81	147,79	27,98	23,35%
Otros ingresos operativos MIGOA	0,00	0,00	0,00	
TOTAL INGRESOS	4.730,02	4.299,00	-431,02	-9,11%
EBITDA	-0,77	-0,79	-0,02	2,60%

Cabe destacar que a pesar de la desviación negativa en las ventas de Only-apartments, en el caso de Migoa la desviación ha sido positiva por 27,98 (23%), por 119,81 de previsión frente a los 147,79 millones de euros de cierre final.

El EBITDA negativo estimado era de 0,77 y finalmente fue de 0,79 millones de euros, de manera que la desviación ha sido casi inexistente en base a la previsión realizada.

El motivo de la disminución de los ingresos ha sido debido a que la compra de Migoa se realizó en Julio y durante la segunda mitad de año se dedicó el esfuerzo a integrar las plataformas sin que esto se pueda reflejar en los ingresos. Se espera que todo el potencial de la integración se comience a ver en primavera 2016 ya que ha habido algún retraso sobre las fases de integración previstas inicialmente.

Mejoras y previsiones optimistas

A pesar de las citadas desviaciones, Only-apartments ha mejorado en 3 aspectos:

- ampliación de la cartera de apartamentos con la incorporación de Migoa,
- mejora del valor de reservas al acceder a destinos vacacionales donde la estancia media es superior respecto al destino urbano
- ampliación de canales de distribución que permiten escalar la actividad.

El sector está creciendo de forma muy importante y los grandes operadores mundiales están alcanzando cuotas de mercado muy elevadas, por lo que Only-apartments ha optado por buscar un nicho en el que tiene menos competencia.

La oportunidad de facturación se inicia en cada visita a la web de Only-apartments y se materializa cada vez que una visita se convierte en reserva. Los canales de distribución y la multipropiedad son la gran apuesta de posicionamiento y crecimiento para Only-apartments.

* * * * *

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 2015 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 47.

Barcelona, 31 de marzo de 2016
El Consejo de Administración



D. Alon Eldar Stadler
Presidente



Dña. Elisabet Cristià Margenat



D. Juan Ángel Marín Hernández



D. Jaime Buxó Clos



D. Guillem Junyent Argimón.



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.

