



**ONLY APARTMENTS, S.A.**

Cuentas anuales e informe de gestión  
correspondientes al ejercicio 2016  
junto con el informe de auditoría  
independiente de cuentas anuales



**ONLY APARTMENTS, S.A.**

Cuentas anuales e informe de gestión  
correspondientes al ejercicio 2016  
junto con el informe de auditoría  
independiente de cuentas anuales

**INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES**

**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2016:**

Balances al 31 de diciembre de 2016 y de 2015  
Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015  
Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015  
Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015  
Memoria del ejercicio 2016

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016**

**MODELOS OFICIALES PARA EL DEPÓSITO EN EL REGISTRO MERCANTIL**

## 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 2016, 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 con salvedades.

### *Fundamentos de la opinión con salvedades*

Con el fin de buscar la optimización operativa a nivel de Grupo, durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha incorporado en su actividad las operaciones de una de sus filiales adquirida en 2015, y ha integrado la plataforma tecnológica de dicha filial en la aplicación que gestiona la actividad de la Sociedad. No obstante, la gestión del negocio y la explotación de la plataforma de la filial no han conllevado el correspondiente registro por parte de la Sociedad de ningún tipo de contraprestación como pago de la cesión de negocio y uso de tecnología. Dado que se trata de una operación entre partes vinculadas, el Plan General de Contabilidad establece que dicha contraprestación debería haberse registrado a valor razonable. A fecha actual, no disponemos de información suficiente para determinar dicho valor y, en consecuencia, no podemos evaluar el efecto de este hecho sobre las cuentas anuales adjuntas.

### *Opinión con salvedades*

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del hecho descrito en el párrafo de “Fundamentos de la opinión con salvedades”, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad **ONLY APARTMENTS, S.A.** a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### *Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención respecto a lo mencionado en la Nota 2.d de la memoria adjunta, en la que se indica que la Sociedad ha incurrido en pérdidas en los últimos ejercicios y, asimismo, que el fondo de maniobra es negativo en 269.569,74 euros. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con las operaciones. No obstante, tal como se indica en dicha nota 2.d, los Administradores de la Sociedad informan de que la misma se encuentra inmersa en un proceso de expansión cuyo plan de negocio prevé la obtención de beneficios en los próximos ejercicios e incluye la obtención de financiación, que está en proceso de negociación y que se estima poder concluir satisfactoriamente durante el ejercicio 2017. Así pues, los Administradores han formulado las presentes Cuentas Anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, al haber considerado los factores y medidas mitigantes que se detallan en la memoria adjunta. La capacidad de la Sociedad para continuar con sus actividades dependerá del cumplimiento del plan de negocio. Esta cuestión no modifica nuestra opinión sobre las cuentas anuales.

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

BDO Auditores, S.L.P.



Ramon Roger Rull  
Socio-Auditor de Cuentas

28 de abril de 2017

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

PER INCORPORAR AL PROTOCOL

BDO AUDITORES, S.L.P.

Any 2017 Núm. 20/17/07066  
CÒPIA

.....  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional  
.....

ONLY APARTMENTS, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2016

**ONLY APARTMENTS, S.A.****BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015**

(Expresados en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas a la memoria</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.508.765,46</b>	<b>3.947.794,80</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>Nota 5</b>	<b>1.474.337,00</b>	<b>1.881.103,03</b>
Desarrollo		1.468.348,63	1.871.237,30
Patentes, licencias, marcas y similares		463,88	544,69
Aplicaciones informáticas		5.524,49	9.321,04
<b>Inmovilizado material</b>	<b>Nota 6</b>	<b>113.734,89</b>	<b>139.512,37</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		113.734,89	139.512,37
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>1.700.082,37</b>	<b>1.706.568,20</b>
Instrumentos de patrimonio	<b>Nota 11</b>	1.700.082,37	1.600.082,37
Créditos a empresas	<b>Nota 8.2 y 19.1</b>	-	106.485,83
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>Nota 8.2</b>	<b>606,68</b>	<b>606,68</b>
Otros activos financieros		606,68	606,68
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 15</b>	<b>220.004,52</b>	<b>220.004,52</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.133.295,82</b>	<b>3.057.667,62</b>
<b>Existencias</b>	<b>Nota 8.2</b>	<b>20.774,61</b>	<b>15.225,37</b>
Anticipos a proveedores		20.774,61	15.225,37
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>275.852,10</b>	<b>2.676.812,77</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>Nota 8.2</b>	57.117,56	4.010,21
Clientes empresas del grupo y asociadas	<b>Notas 8.2 y 19.1</b>	15.408,51	115.208,24
Personal	<b>Nota 8.2</b>	-	495,64
Activos por impuesto corriente	<b>Nota 15</b>	208,50	4.844,83
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>Nota 15</b>	203.117,53	229.035,85
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	<b>Nota 8.2 y 19.1</b>	-	2.323.218,00
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>Nota 8.2 y 19.1</b>	<b>93.551,46</b>	<b>40.000,00</b>
Créditos a empresas		-	-
Otros activos financieros		93.551,46	40.000,00
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>Nota 8.2</b>	<b>8.050,66</b>	<b>7.056,13</b>
Créditos a empresas		-	-
Otros activos financieros		8.050,66	7.056,13
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 8.1</b>	<b>735.066,99</b>	<b>318.573,35</b>
Tesorería		735.066,99	318.573,35
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>4.642.061,28</b>	<b>7.005.462,42</b>

**ONLY APARTMENTS, S.A.****BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015**

(Expresados en euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas a la memoria</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.017.635,96</b>	<b>3.995.398,48</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>Nota 13</b>	<b>3.017.635,96</b>	<b>3.995.398,48</b>
<b>Capital</b>	<b>Nota 13.1</b>	<b>980.582,00</b>	<b>941.787,20</b>
Capital escriturado		980.582,00	941.787,20
<b>Prima de emisión</b>	<b>Nota 13.2</b>	<b>6.465.709,80</b>	<b>5.566.576,80</b>
<b>Reservas</b>	<b>Nota 13.3</b>	<b>(161.627,19)</b>	<b>(133.747,31)</b>
Legal y estatutarias		27.451,65	27.451,65
Otras Reservas		(189.078,84)	(161.198,96)
<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>Nota 13.4</b>	<b>(204.850,00)</b>	<b>(171.350,00)</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b> (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		<b>(2.207.868,21)</b> <b>(2.207.868,21)</b>	<b>(869.707,80)</b> <b>(869.707,80)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(1.854.310,44)</b>	<b>(1.338.160,41)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>221.559,76</b>	<b>1.115.364,58</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>Nota 9.1</b>	<b>220.327,49</b>	<b>1.114.132,31</b>
Deudas con entidades de crédito		220.327,49	576.632,31
Otros pasivos financieros		-	537.500,00
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 15</b>	<b>1.232,27</b>	<b>1.232,27</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.402.865,56</b>	<b>1.894.699,36</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>Nota 9.1</b>	<b>672.102,83</b>	<b>1.068.897,94</b>
Deudas con entidades de crédito		368.959,13	368.897,94
Otros pasivos financieros		303.143,70	700.000,00
<b>Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo</b>	<b>Notas 9.1 y 19.1</b>	<b>305.028,16</b>	<b>238.050,00</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>425.734,57</b>	<b>587.751,42</b>
Proveedores	Nota 9.1	48,40	13.806,62
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Notas 9.1 y 19.1	17.098,21	72.367,62
Acreedores varios	Nota 9.1	275.936,32	395.469,87
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 9.1	10.865,72	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15	88.748,02	106.107,31
Anticipos de clientes	Nota 9.1	33.037,90	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>4.642.061,28</b>	<b>7.005.462,42</b>

**ONLY APARTMENTS, S.A.****CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS  
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015**

(Expresadas en euros)

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Notas a la memoria</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>	<b>Nota 21</b>	<b>3.355.533,04</b>	<b>3.194.401,17</b>
Prestaciones de servicios		3.355.533,04	3.194.401,17
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	<b>Nota 5</b>	<b>345.892,64</b>	<b>848.816,15</b>
<b>Gastos de personal</b>		<b>(1.638.278,68)</b>	<b>(2.024.073,40)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(1.330.905,91)	(1.626.450,19)
Cargas sociales	<b>Nota 16.a</b>	(307.372,77)	(397.623,21)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(3.045.777,14)</b>	<b>(2.730.829,89)</b>
Servicios exteriores		(2.883.103,60)	(2.715.876,62)
Tributos		(5.394,85)	(2.068,29)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(157.278,69)	(12.884,98)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 5 y 6</b>	<b>(782.372,02)</b>	<b>(618.951,98)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>Nota 6</b>	<b>-</b>	<b>1.966,76</b>
Resultados por enajenaciones y otras		-	1.966,76
<b>Otros resultados</b>		<b>(40.391,53)</b>	<b>(17.725,91)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(1.805.393,69)</b>	<b>(1.346.397,10)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>4.372,03</b>	<b>30.965,10</b>
Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas		4.087,02	21.575,36
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		285,01	9.389,74
<b>Gastos financieros</b>		<b>(38.843,14)</b>	<b>(57.213,32)</b>
Por deudas con terceros		(38.843,14)	(57.213,32)
<b>Diferencias de cambio</b>		<b>(14.445,64)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(48.916,75)</b>	<b>(26.248,22)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.854.310,44)</b>	<b>(1.372.645,32)</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>Nota 15</b>	<b>-</b>	<b>34.484,91</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(1.854.310,44)</b>	<b>(1.338.160,41)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(1.854.310,44)</b>	<b>(1.338.160,41)</b>

**ONLY APARTMENTS, S.A.****ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015**

(Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima de Emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2014</b>	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
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2015</b>	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	-	-	90.426,74	-	(869.707,80)	779.281,06	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	90.426,74	-	(869.707,80)	779.281,06	-
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016</b>	941.787,20	5.566.576,80	(133.747,31)	(171.350,00)	(869.707,80)	(1.338.160,41)	3.995.398,48
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.854.310,44)	(1.854.310,44)
Operaciones con socios o propietarios	38.794,80	899.133,00	(27.879,88)	(33.500,00)	-	-	876.547,92
Aumentos de capital	38.794,80	899.133,00	-	-	-	-	937.927,80
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(27.879,88)	(33.500,00)	-	-	(61.379,88)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(1.338.160,41)	1.338.160,41	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	(1.338.160,41)	1.338.160,41	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2016</b>	980.582,00	6.465.709,80	(161.627,19)	(204.850,00)	(2.207.868,21)	(1.854.310,44)	3.017.635,96

**ONLY APARTMENTS, S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015**  
(Expresados en euros)

	2016	2015
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(1.162.756,37)</b>	<b>(700.181,46)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(1.854.310,44)	(1.372.645,32)
Ajustes al resultado	974.121,82	643.233,44
Amortización del inmovilizado	782.372,02	618.951,98
Correcciones valorativas por deterioro	157.278,69	12.884,98
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	-	(1.966,76)
Ingresos financieros	(4.372,03)	(30.965,10)
Gastos financieros	38.843,14	44.328,34
Otros ingresos y gastos	-	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>(261.292,00)</b>	<b>(300.413,41)</b>
Existencias	(5.549,24)	(14.175,37)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(110.090,67)	(89.965,32)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(144.657,56)	(196.272,72)
Otros activos corrientes	(994,53)	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(21.275,75)</b>	<b>329.643,83</b>
Pago de intereses	(38.843,14)	(57.213,32)
Cobro de intereses	4.372,03	30.965,10
Pagos por impuesto sobre beneficios	13.195,36	355.892,05
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(329.915,98)</b>	<b>(1.389.998,47)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>	<b>(403.379,97)</b>	<b>(2.215.882,90)</b>
Empresas del grupo y asociadas	(53.551,46)	(1.335.869,83)
Inmovilizado intangible	(346.487,64)	(848.816,15)
Inmovilizado material	(3.340,87)	(31.196,92)
<b>Cobros por desinversiones</b>	<b>73.463,99</b>	<b>825.884,43</b>
Empresas del grupo y asociadas	73.463,99	-
Inmovilizado material	-	3.305,80
Otros activos financieros	-	822.578,63
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>1.909.165,99</b>	<b>1.296.464,55</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>2.265.409,62</b>	<b>352.082,74</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	2.323.218,00	262.500,00
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	(61.379,88)	2.250,00
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	3.571,50	87.332,74
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>(356.243,63)</b>	<b>944.381,81</b>
<b>Emisión</b>	<b>-</b>	<b>1.250.955,00</b>
Deudas con entidades de crédito	-	1.250.955,00
Otras	-	-
<b>Devolución y amortización de</b>	<b>(356.243,63)</b>	<b>(306.573,19)</b>
Deudas con entidades de crédito	(356.243,63)	(306.490,82)
Otras	-	(82,37)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>416.493,64</b>	<b>(793.715,38)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	318.573,35	1.112.288,73
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	735.066,99	318.573,35

## **ONLY APARTMENTS, S.A.**

### **MEMORIA DEL EJERCICIO 2016**

#### **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 51,297% 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. Además es propietaria del 100% de la compañía Professional Holiday Rentals, S.L. desde el año 2014 cuyo 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.

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 2016, se indicará para simplificar "ejercicio 2016".

**c) Cuentas Anuales Consolidadas**

Según se indica más ampliamente en la Nota 11, la Sociedad es cabecera del Grupo ONLY y ha formulado separadamente cuentas anuales consolidadas.

**d) 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 2016 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 y el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, 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**

La Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas en los últimos ejercicios, así mismo el pasivo corriente excede del activo corriente en 269.569,74 euros. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con las operaciones. Es por ello que la Sociedad ha emprendido acciones encaminadas a la consecución de la reorientación de la estrategia, manteniendo su actividad recurrente de alquiler de apartamentos. El plan de negocios de la Sociedad contempla generación de ingresos suficientes en los próximos ejercicios para asegurar la continuidad de la Sociedad y recuperar el valor de los activos registrados en el balance en el curso normal de sus operaciones, así mismo se incluye la obtención de financiación. Adicionalmente los Fondos Propios de la Sociedad se encuentran saneados.

El nuevo modelo de negocio y la reorientación de la estrategia tienen las siguientes características:

- La Sociedad se convertirá en un gran proveedor de producto a terceros, tanto portales que ya se dedican a la comercialización de apartamentos turísticos como portales que quieren empezar a promocionar o vender este tipo de producto.
- Este modelo no necesita de gran inversión de marketing ya que quien tiene que captar clientes, y desarrollar un sistema de conversión, son los portales mismos, con todo que esto conlleva a nivel de gastos de adquisición de tráfico y usuarios. Aprovechamos esta alta capacidad de conectividad poco común en nuestro sector y en lugar de vender exclusivamente a través de nuestra página web también vendemos en diversas plataformas ajenas.

#### **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 2016 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

En diciembre de 2016 se aprobó el Real Decreto 302/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/20007, de 16 de noviembre. Dicho Real Decreto 302/2016 es de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir de 1 de enero de 2016.

Las principales modificaciones introducidas por el Real Decreto 302/2016 que afectan a la Sociedad refieren a nuevos desgloses de información en la memoria entre los que se encuentran, como más significativos, los siguientes: a) la cantidad de las primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de los Administradores; b) los empleados con discapacidad mayor o igual al 33%; y c) la conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre una sociedad mercantil y cualquiera de sus socios o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realice en condiciones normales.

En relación con las nuevas exigencias de información a incluir en la memoria y, según permite la Disposición adicional segunda del Real Decreto mencionado, la información no será obligatoria para la información comparativa.

**f) Agrupación de Partidas**

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

**g) Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas**

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

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

**h) Cambios en Criterios Contables**

La aplicación de los nuevos criterios contables recogidos en el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, no ha comportado cambios significativos en la valoración o presentación de las partidas que comprenden los distintos estados de las cuentas anuales abreviadas.

**NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

Las propuestas de distribución del resultado de los ejercicios 2016 y 2015, formuladas por el Consejo de Administración, son las que se muestran a continuación, en euros:

	2016	2015
<b>Base de reparto:</b>		
Pérdida obtenida en el ejercicio	(1.854.310,44)	(1.338.160,41)
<b>Distribución a:</b>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.854.310,44)	(1.338.160,41)

#### **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 2016, 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.

##### **Fondo de Comercio**

El fondo de comercio generado en una combinación de negocios se valora, en la fecha de la adquisición, a su coste, siendo éste el exceso del coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos. Tras el reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora a su coste menos, en su caso, las pérdidas por deterioro acumuladas, las cuales se consideran irreversibles. Se realizan las pruebas de deterioro de valor del fondo de comercio anualmente, o con más frecuencia si los acontecimientos o cambio de las circunstancias indican que el valor en libros pueda haberse deteriorado.

El fondo de comercio únicamente podrá figurar en el activo del balance cuando se haya adquirido a título oneroso. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la vida útil del fondo de comercio es de diez años.

**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 2016, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

### **Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento**

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

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

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

### **Inversiones en el Patrimonio de Empresas del Grupo**

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

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

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

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

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

### **Baja de Activos Financieros**

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

### **Baja de Pasivos Financieros**

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

### **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 2016, es el siguiente:

	31/12/2015	Altas	31/12/2016
<b>Coste:</b>			
Desarrollo	2.776.293,16	345.892,64	3.122.185,80
Propiedad industrial	808,10	-	808,10
Aplicaciones informáticas	90.025,30	595,00	90.620,30
	<b>2.867.126,56</b>	<b>346.487,64</b>	<b>3.213.614,20</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>			
Desarrollo	(905.055,86)	(748.781,31)	(1.653.837,17)
Propiedad industrial	(263,41)	(80,81)	(344,22)
Aplicaciones informáticas	(80.704,26)	(4.391,55)	(85.095,81)
	<b>(986.023,53)</b>	<b>(753.253,67)</b>	<b>(1.739.277,20)</b>
<b>Inmovilizado Intangible, Neto</b>	<b>1.881.103,03</b>	<b>(406.766,03)</b>	<b>1.474.337,00</b>

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

	31/12/2014	Altas	31/12/2015
<b>Coste:</b>			
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
	<b>2.018.310,41</b>	<b>848.816,15</b>	<b>2.867.126,56</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>			
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)
	<b>(398.395,10)</b>	<b>(587.628,43)</b>	<b>(986.023,53)</b>
<b>Inmovilizado Intangible, Neto</b>	<b>1.619.915,31</b>	<b>261.187,72</b>	<b>1.881.103,03</b>

Las altas del coste activado en 2015 correspondían 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 2016, 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. Dicha fusión ha llegado a su fin al final del primer semestre 2016, lo que ha implicado activación de “Desarrollo” durante los seis primeros meses del ejercicio 2016.

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 apostó por la adquisición de la empresa Professional Holiday Rentals y la integración de su plataforma tecnológica (Migoa). Con esta integración, se pretendía incrementar la capacidad para integrar rápidamente nuevos canales y producto.

El proceso de fusión se ha finalizado en el ejercicio 2016 con éxito, la Sociedad ha aumentado el número de apartamentos disponibles en la página web.

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

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

	31/12/2016	31/12/2015
Aplicaciones informáticas	79.518,66	54.378,66

#### **NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL**

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2016, es el siguiente:

	31/12/2015	Altas	31/12/2016
<b>Coste:</b>			
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	146.508,91	516,00	147.024,91
Equipos proceso de información	60.274,41	2.824,87	63.099,28
Elementos de transporte	23.546,61	-	23.546,61
	<b>230.329,93</b>	<b>3.340,87</b>	<b>233.670,80</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>			
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(49.673,87)	(14.113,00)	(63.786,87)
Equipos proceso de información	(41.038,05)	(10.185,48)	(51.223,53)
Elementos de transporte	(105,64)	(4.819,87)	(4.925,51)
	<b>(90.817,56)</b>	<b>(29.118,35)</b>	<b>(119.935,91)</b>
<b>Inmovilizado Material, Neto</b>	<b>139.512,37</b>	<b>(25.777,48)</b>	<b>113.734,89</b>

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

	31/12/2014	Altas	Bajas	31/12/2015
<b>Coste:</b>				
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
	<b>209.514,37</b>	<b>31.196,92</b>	<b>(10.381,36)</b>	<b>230.329,93</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>				
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)
	<b>(68.536,33)</b>	<b>(31.323,55)</b>	<b>9.042,32</b>	<b>(90.817,56)</b>
<b>Inmovilizado Material, Neto</b>	<b>140.978,04</b>	<b>(126,63)</b>	<b>(1.339,04)</b>	<b>139.512,37</b>

Durante el ejercicio 2015 se dió de baja un elemento de transporte que no estaba totalmente amortizado. Dicha pérdida se registró 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.

#### 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:

	31/12/2016	31/12/2015
Otras instalaciones	7.825,00	4.425,00
Mobiliario	2.415,00	-
Equipos proceso de información	28.696,25	6.605,63
	<b>38.936,25</b>	<b>11.030,63</b>

## **NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**

### **Arrendamientos Operativos (la Sociedad como Arrendatario)**

El cargo a los resultados del ejercicio 2016 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 86.191,40 euros (95.996,51 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 2016	Ejercicio 2015
Hasta 1 año	95.663,76	95.663,76
Entre uno y cinco años	382.655,04	382.655,04
	<b>478.318,80</b>	<b>478.318,80</b>

## **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	
	31/12/2016	31/12/2015
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	606,68	107.092,51

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

	Créditos y Otros	
	31/12/2016	31/12/2015
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:		
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 8.1)	735.066,99	318.573,35
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	194.902,80	2.505.213,59
	<b>929.969,79</b>	<b>2.823.786,94</b>

### **8.1) Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias**

#### **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

	Saldo a 31/12/2016	Saldo a 31/12/2015
Cuentas corrientes	735.043,95	318.564,51
Caja	23,04	8,84
<b>Total</b>	<b>735.066,99</b>	<b>318.573,35</b>

## 8.2) Préstamos y Partidas a Cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2016		Saldo a 31/12/2015	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
<b>Créditos por operaciones comerciales</b>				
Clientes empresas del grupo (Nota 19.1)	-	15.408,51	-	115.208,24
Clientes terceros	-	57.117,56	-	4.010,21
Anticipos a proveedores	-	20.774,61	-	15.225,37
<b>Total créditos por operaciones comerciales</b>	-	<b>93.300,68</b>	-	<b>134.443,82</b>
<b>Créditos por operaciones no comerciales</b>				
A empresas del grupo (Nota 19.1)	-	-	106.485,83	-
Cuenta corriente con grupo (Nota 19.1)	-	93.551,46	-	40.000,00
Con otras partes vinculadas (Nota 19.1)	-	7.900,66	-	7.056,13
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos (Nota 13.1 y 19.1)	-	-	-	2.323.218,00
Personal	-	-	-	495,64
Fianzas y depósitos	606,68	150,00	606,68	-
<b>Total créditos por operaciones no comerciales</b>	<b>606,68</b>	<b>101.602,12</b>	<b>107.092,51</b>	<b>2.370.769,77</b>
<b>Total</b>	<b>606,68</b>	<b>194.902,80</b>	<b>107.092,51</b>	<b>2.505.213,59</b>

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	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Débitos y partidas a pagar (Nota 9.1)	220.327,49	576.632,31	-	537.500,00	220.327,49	1.114.132,31

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

	Deudas con Entidades de Crédito		Otros		Total	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Débitos y partidas a pagar (Nota 9.1)	368.959,13	368.897,94	945.158,41	1.419.694,11	1.314.117,54	1.788.592,05

## 9.1) Débitos y Partidas a Pagar

Su detalle a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se indica a continuación, euros:

	Saldo a 31/12/2016		Saldo a 31/12/2015	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
<b>Por operaciones comerciales:</b>				
Proveedores	-	48,40	-	13.806,62
Proveedores partes vinculadas (Nota 19.1)	-	17.098,21	-	72.367,62
Acreeedores	-	275.936,32	-	395.469,87
Anticipos de clientes	-	33.037,90	-	-
<b>Total saldos por operaciones comerciales</b>	<b>-</b>	<b>326.120,83</b>	<b>-</b>	<b>481.644,11</b>
<b>Por operaciones no comerciales:</b>				
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1.1)	220.327,49	368.959,13	576.632,31	368.897,94
Deuda financiera con partes vinculadas ( Nota 19.1)	-	305.028,16	-	238.050,00
Otros pasivos financieros (Nota 11)	-	-	537.500,00	700.000,00
<b>Préstamos y otras deudas</b>	<b>220.327,49</b>	<b>673.987,29</b>	<b>1.114.132,31</b>	<b>1.306.947,94</b>
Depósitos recibidos	-	303.143,70	-	-
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	10.865,72	-	-
<b>Total saldos por operaciones no comerciales</b>	<b>-</b>	<b>987.996,71</b>	<b>1.114.132,31</b>	<b>1.306.947,94</b>
<b>Total Débitos y partidas a pagar</b>	<b>220.327,49</b>	<b>1.314.117,54</b>	<b>1.114.132,31</b>	<b>1.788.592,05</b>

### 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). Al 31 de diciembre de 2016 la totalidad de la deuda ha sido liquidada. Al 31 de diciembre de 2015 dicho epígrafe incluía los pagos que estaban pendientes de realizar a corto, por importe de 700.000 euros y largo plazo, por importe de 537.500 euros.

### Deuda financiera con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad mantiene una deuda con Gouamp Group, S.L. por importe de 248.400 euros (238.050 euros en el ejercicio anterior) (véase Nota 19.1). Adicionalmente al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene una cuenta corriente acreedora con Professional Holiday Rentals, S.L. y Only Apartments, Inc por importe de 10.875,39 euros y 45.752,77 euros, respectivamente.

### Depósitos recibidos

Los depósitos recibidos corresponden a la deuda de la Sociedad con los propietarios de inmuebles, al haber retenido la Sociedad parte del importe hasta la fecha de la liquidación. Al 31 de diciembre de 2016 dicho importe asciende a 303.143,70 euros.

**9.1.1) Deudas con Entidades de Crédito**

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2016 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	368.959,13	220.327,49	589.286,62

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

**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	31/12/2016	31/12/2015
2017	368.959,13	356.304,82
2018	209.725,25	209.443,44
2019	5.195,52	5.195,52
2020	5.406,72	5.688,53
<b>Total</b>	<b>589.286,62</b>	<b>576.632,31</b>

**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 2016:

	Ejercicio 2016 Días	Ejercicio 2015 Días
Periodo medio de pago a proveedores	16,12	39,48
Ratio de operaciones pagadas	16,83	30,59
Ratio de operaciones pendientes de pago	17,70	31,79
	Euros	Euros
Total pagos realizados	3.649.498,44	3.453.008,59
Total pagos pendientes	293.082,93	287.515,32

**NOTA 11. EMPRESAS DEL GRUPO**

El detalle y movimiento las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2016 en Empresas del Grupo corresponden, en euros, a:

Sociedad	31/12/2015	Altas	31/12/2016
<b>Empresas del Grupo:</b>			
Only Apartments, Inc	82,37	-	82,37
Professional Holiday Rentals, S.L.	1.600.000,00	100.000,00	1.700.000,00
	<b>1.600.082,37</b>	<b>100.000,00</b>	<b>1.700.082,37</b>

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2016 en Empresas del Grupo corresponden, en euros, a:

Sociedad	% Part. Directa	Coste	Valor Neto a 31/12/2016	Valor teórico contable 31/12/2016
<b>Empresas del Grupo:</b>				
Only Apartments, Inc	100%	82,37	82,37	(82.871,21)
Professional Holiday Rentals, S.L.	100%	1.700.000,00	1.700.000,00	259.323,13
<b>Total</b>		<b>1.700.082,37</b>	<b>1.700.082,37</b>	

### 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 2016.

### 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 2016 no resta pendiente de pago importe alguno (véase Nota 9.1). Al 31 de diciembre de 2015 restaban pendientes de pago 700.000 euros a corto plazo y 537.500 euros con vencimiento a largo plazo (véase Nota 9.1).

Con fecha 17 de junio de 2016 la Sociedad ha pagado los 100.000 euros de precio variable, incrementando el valor de la participación en dicho importe.

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 2016, 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
<b>Empresas del Grupo:</b>							
Only Apartments, Inc (*)	82,34	-	-	(105.935,90)	37.259,24	(14.276,89)	(82.871,21)
Professional Holiday Rentals, S.L.	6.000,00	952.166,00	60.000,00	(578.663,38)	(180.179,49)	-	259.323,13

(\*) Estados Financieros no auditados.

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
<b>Empresas del Grupo:</b>							
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.

## **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**

El riesgo de liquidez y solvencia de la Sociedad está condicionado a que su cumpla su presupuesto de tesorería previsto a un ejercicio, disponiendo de suficientes activos corrientes al cierre del ejercicio para hacer frente a su pasivo a corto. 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 2016, el capital social asciende a 980.582 euros, y está representado por 9.805.820 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.

Al 31 de diciembre de 2015, el capital social ascendía 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 9 de mayo de 2016 la Junta General aprueba una ampliación de capital en 21.294,80 euros junto con una prima de emisión de 479.133 euros, mediante una aportación no dineraria. La emisión y puesta en circulación es de 212.948 acciones nuevas ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una más una prima de emisión de 2,25 euros por acción, de la misma clase y serie que las que se encontraban hasta entonces en circulación. Dicha ampliación de capital forma parte de la segunda fase de la operación de compra de las participaciones de Professional Holiday Rentals, S.L.

Con fecha 1 de septiembre de 2016 se aprueba la ampliación de capital por importe de 17.500 euros junto con una prima de emisión de 420.000 euros, mediante aportación no dineraria. La emisión y puesta en circulación es de 175.000 acciones nuevas ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una más una prima de emisión de 2,40 euros por acción, de la misma clase y serie que las que se encontraban hasta entonces en circulación. Dicha ampliación de capital forma parte de la tercera y última fase de la operación de compra de las participaciones de Professional Holiday Rentals, S.L.

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.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los accionistas con participación superior o igual al 10% del capital social son los siguientes:

Accionista	Participación	Número de acciones
GOUAMP GROUP, S.L.	51,297 %	5.030.091,49
Gesiuris, S.L.	12,170%	1.193.368,29

### 13.2) Prima de Emisión

La Prima de Emisión a 31 de diciembre de 2016, 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
2016	899.133,00
	<b>6.465.709,80</b>

### 13.3) Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	31/12/2016	31/12/2015
Reserva legal	27.451,65	27.451,65
Reservas voluntarias	(189.078,84)	(161.198,96)
<b>Total</b>	<b>(161.627,19)</b>	<b>(133.747,31)</b>

#### 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 2016, la Reserva Legal no estaba dotada en su totalidad.

**13.4) Acciones Propias**

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad posee 85.000 acciones propias por un valor de 204.850 euros. Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad poseía 74.500 acciones propias por un valor de 171.350,00 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 2016 por importe de 2,41 euros por acción (2,30 euros por acción al 31 de diciembre de 2015). Las pérdidas derivadas de las operaciones con acciones propias realizadas durante el ejercicio 2016 han ascendido a 27.879,88 euros (3.094,00 euros al 31 de diciembre de 2015) 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 2016 son los que se detallan a continuación:

Clasificación por Monedas		
	Total Importe en Euros	Importe en Dólares
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	(2.004,73)	(2.112,44)

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
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	99.799,73	109.051,00
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	(72.367,62)	(79.076,10)

Las transacciones más significativas efectuadas en moneda extranjera durante el ejercicio 2016 son las que se detallan a continuación:

	2016	
	Total en Euros	Importe en Dólares
Compras	(77.610,26)	(81.780,23)

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)

## **NOTA 15. SITUACIÓN FISCAL**

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

	31/12/2016		31/12/2015	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
<b>No corriente:</b>				
Activos por impuestos diferidos	220.004,52	-	220.004,52	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	1.232,27	-	1.232,27
	<b>220.004,52</b>	<b>1.232,27</b>	<b>220.004,52</b>	<b>1.232,27</b>
<b>Corriente:</b>				
Impuesto sobre el Valor Añadido	203.117,53	-	229.035,85	-
Devolución de Impuestos	208,50	-	4.844,83	-
Retenciones por IRPF	-	64.392,51	-	69.281,12
Organismos de la Seguridad Social	-	24.355,51	-	36.826,19
	<b>203.326,03</b>	<b>88.748,02</b>	<b>233.880,68</b>	<b>106.107,31</b>

### **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 2016, es la siguiente:

31/12/2016			31/12/2016			
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y Gastos Directamente Imputados al Patrimonio Neto			
Resultado del ejercicio (después de impuestos)			(1.854.310,44)			
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Total</i>	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Total</i>
Impuesto sobre beneficios			-			-
Diferencias permanentes	6.012,51	-	6.012,51	-	-	-
Diferencias temporarias	1.697,25	-	1.697,25	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(1.846.600,68)			-

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, era 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)

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

	2016	2015
Cuota al 25 % sobre la Base Imponible	-	-
<b>Deducciones</b>	-	-
<b>Cuota líquida</b>	-	-
Menos: retenciones y pagos a cuenta	208,50	(4.844,83)
<b>Cuota a Devolver</b>	<b>208,50</b>	<b>(4.844,83)</b>

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

	2016	2015
Impuesto diferido	-	(101.857,94)
Aplicación anticipada de deducciones	-	67.373,03
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(34.484,91)</b>

El movimiento de los impuestos diferidos e impuestos anticipados generados y cancelados en el ejercicio 2016, se detalla a continuación, en euros:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Imputados al Patrimonio Neto		
	31/12/2015	31/12/2016
<b>Activos por Impuestos diferidos</b>		
Deducciones por I+D	220.004,52	220.004,52
<b>Pasivos por Impuestos diferidos</b>		
Libertad amortización activos fijos	(1.232,27)	(1.232,27)

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

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

### Créditos por Bases imponibles Negativas Pendientes de Compensar

La Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar en próximos ejercicios, antes del Impuesto sobre sociedades del ejercicio 2016, según el siguiente detalle:

Año de Origen	Euros
2014	954.853,99
2015	1.370.948,07

**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	2014	2033	118.146,58
Deducción por Investigación y desarrollo	2015	2034	101.857,94
			<b>220.004,52</b>

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

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

	2016	2015
Seguridad Social a cargo de la empresa	307.372,77	397.623,21

**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 2016, 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 2016, se indica a continuación, en euros:

	Empresas del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>15.408,51</b>	<b>15.408,51</b>
Gouamp Group, S.L.	-	15.408,51	15.408,51
<b>Inversiones en empresas del grupo a corto plazo</b>	<b>93.551,46</b>	-	<b>93.551,46</b>
Professional Holiday Rentals, S.L.	93.551,46	-	93.551,46
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>2.990,76</b>	<b>4.909,90</b>	<b>7.900,66</b>
Cuenta corriente Administradores	-	4.853,37	4.853,37
Cuenta corriente Gouamp Group, S.L.	2.990,76	-	2.990,76
Cuenta corriente Only Apartments, Inc.	-	56,53	56,53
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudas con empresas grupo y asociadas corto plazo</b>	<b>56.628,16</b>	<b>248.400,00</b>	<b>305.028,16</b>
Gouamp Group, S.L.	-	248.400,00	248.400,00
Cuenta corriente Only Apartments, Inc.	45.752,77	-	45.752,77
Cuenta corriente Professional Holiday Rentals, S.L.	10.875,39	-	10.875,39
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>17.098,21</b>	<b>17.098,21</b>
Gouamp Group, S.L.	-	17.098,21	17.098,21

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

Al 31 de diciembre de 2016, no existe importe alguno registrado en “Inversiones en empresas del grupo a largo plazo” al haberse cobrado durante el ejercicio 2016. Al 31 de diciembre de 2015 había un importe de 106.485,63 euros correspondiente al saldo de un préstamo con Only Apartments, Inc. El préstamo devengaba un interés de mercado y sé abonaría libremente por la sociedad del grupo con un límite de tres años.

El importe a pagar a Gouamp Group, S.L. de 248.400 euros al cierre del ejercicio 2016 (238.050 euros al 31 de diciembre de 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 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 se corresponde en base al precio de cotización de los mencionados títulos al 31 de diciembre del ejercicio 2016, el importe que se va a devolver a Gouamp Group, S.L.

Al 31 de diciembre de 2015 existían 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). Con fecha 8 de enero de 2016 se desembolsó la totalidad de dicho importe.

## **19.2) Transacciones con Partes Vinculadas**

### **Transacciones con Empresas Vinculadas**

Las operaciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2016, se detallan a continuación:

	Empresas del Grupo
<b>Total ventas</b>	
Servicios prestados Only Apartments, Inc	2.990,76
<b>Total servicios prestados</b>	
Servicios recibidos Only Apartments, Inc	(45.752,77)
<b>Total servicios recibidos</b>	

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

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

### 19.3) Accionistas Significativos

Las operaciones relevantes realizadas durante el ejercicio 2016 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 2016 y por el Administrador Único en 2015, se detallan a continuación, en euros:

	2016	2015
Sueldos, salarios e incentivos	3.500	3.000

Los importes recibidos por el personal de Alta Dirección, que a la vez forman parte del Consejo de Administración durante los ejercicios 2016 y 2015, se detallan a continuación, en euros:

	2016	2015
Sueldos, salarios e incentivos	224.278,32	221.670,46

La Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, avala a un miembro del Consejo de Administración por un importe de 300.000 euros.

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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.

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2016, no tiene suscrita una póliza de responsabilidad civil de directivos y consejeros para los miembros del Consejo de Administración.

### Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2016, ni los miembros del Consejo de Administración ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

**NOTA 20. OTRA INFORMACIÓN**

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2016 y 2015, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2016	2015
Técnicos y Administrativos	41,98	44,53

No ha habido personas empleadas durante el ejercicio 2016, con discapacidad mayor o igual al 33%.

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

	31/12/2016			31/12/2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Técnicos y Administrativos	17,24	24,74	41,98	21,62	22,91	44,53
<b>Total personal al término del ejercicio</b>						

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 ha ascendido a 10.000 euros (9.000,00 euros en el ejercicio anterior). El importe de los honorarios por otros servicios de verificación correspondiente a la revisión limitada sobre los estados financieros intermedios ha ascendido a 9.000 euros.

**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	2016		2015	
	Euros	%	Euros	%
Comisiones de reservas	2.707.118,78	81	3.161.809,91	99
Resellers	619.288,97	18	-	1
Otros servicios	29.125,29	1	32.591,26	-
<b>Total</b>	<b>3.355.533,04</b>	<b>100</b>	<b>3.194.401,17</b>	<b>100</b>

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	2016		2015	
	Euros	%	Euros	%
España	353.850,75	11	584.982,90	18
UE	2.224.074,96	66	2.348.773,43	74
Resto del Mundo	777.607,33	23	260.644,84	8
<b>Total</b>	<b>3.355.533,04</b>	<b>100</b>	<b>3.194.401,17</b>	<b>100</b>

**ONLY APARTMENTS, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO**  
**ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

## **ONLY APARTMENTS, S.A.**

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

#### **1. Evolución del negocio**

En los últimos 6 meses Only-apartments continúa desarrollando las acciones necesarias con el fin de conseguir los objetivos planificados en un sector altamente competitivo y con alto soporte financiero.

La fuerte inversión en empresas del sector continúa como en años anteriores. A parte de orientar el negocio, con el fin de contrarrestar la situación hacia el producto reglado tal como mencionamos en el anterior informe, desarrollamos una línea de negocio nueva, que ya existía en Only-apartments, pero con un nuevo enfoque y refuerzo. Se trata del modelo B2B (business to business). Podemos aprovechar la tecnología desarrollada por Only-apartments para entrar en un modelo existente pero aún poco competitivo en nuestro sector. El nuevo modelo de negocio tiene las siguientes características:

\*Only-apartments se convierte en un gran proveedor de producto a terceros, tanto portales que ya se dedican a la comercialización de apartamentos turísticos como portales que quieren empezar a promocionar o vender este tipo de producto.

A los proveedores de producto reglado se llega mediante las conexiones a channel managers, sincronizaciones XML, Conexión con API o a través de “Marca Blanca”.

\*Este modelo no necesita de gran inversión de marketing ya que quien tiene que captar clientes, y desarrollar un sistema de conversión, son los portales mismos, con todo que esto conlleva a nivel de gastos de adquisición de tráfico y usuarios. Aprovechamos esta alta capacidad de conectividad poco común en nuestro sector y en lugar de vender exclusivamente a través de nuestra página web también vendemos en diversas plataformas ajenas.

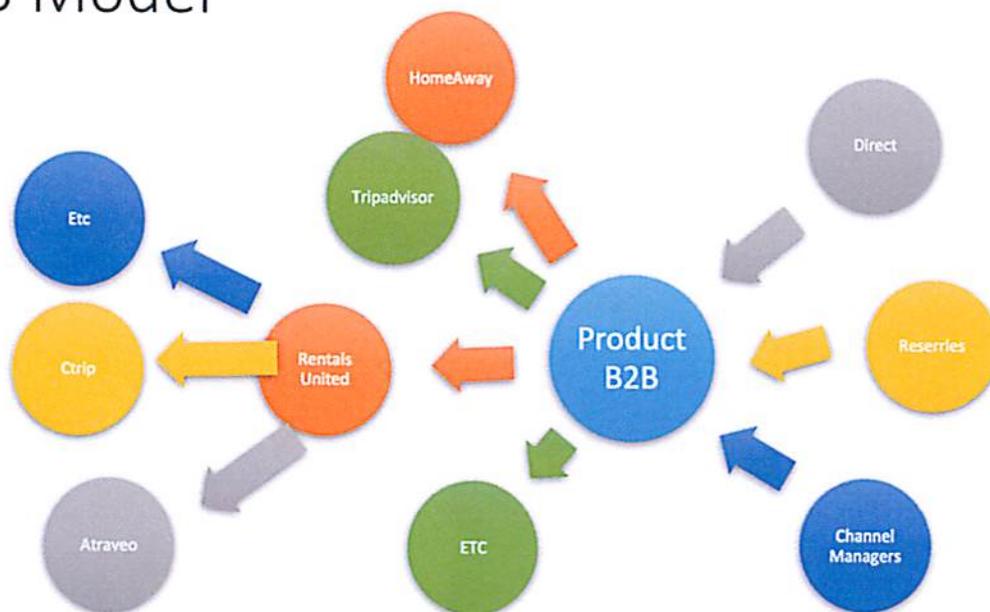
Este modelo de negocio viene acompañado de un modelo de ingreso basado en el “Revenue share”, es decir de cada venta realizada en una web tercera compartimos la comisión, o por CPA (cost per acquisition) donde el Partner recibe un porcentaje fijo por cada reserva generada (siempre inferior al valor total de nuestra comisión de intermediación). Por lo tanto, el coste de adquisición se reparte entre dos y coste de marketing se reduce notablemente, llegando casi a su desaparición en este modelo, ya que cada vez tenemos que acudir menos a proveedores de tráfico tipo Google o similar.

Se trata de compaginar de la forma más eficaz posible la capacidad de integrar nuevo producto y enviarlo satisfactoriamente a terceros.

Este nuevo modelo B2B convive con el modelo tradicional de Only-apartments, B2C, pero con el tiempo irá adquiriendo más peso, tanto en cuanto a volumen de reservas (Bookings) como en cuanto a volumen total del negocio.

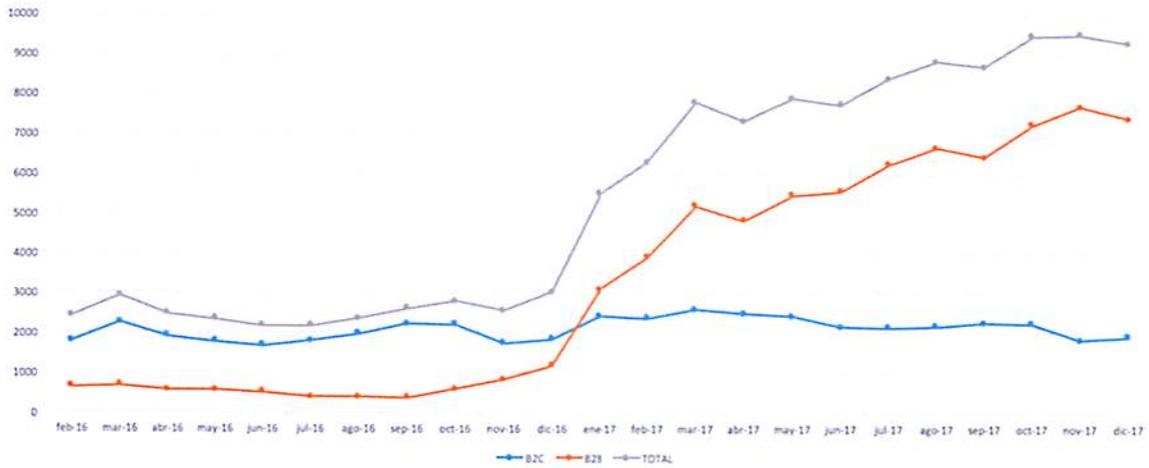
Gracias a la planificación de integraciones y a la capacidad de integración que la plataforma de Migoa nos proporciona, seremos capaces en un plazo de tiempo relativamente corto de poder incrementar exponencialmente el volumen de ingresos generados por la parte B2B.

## B2B Model

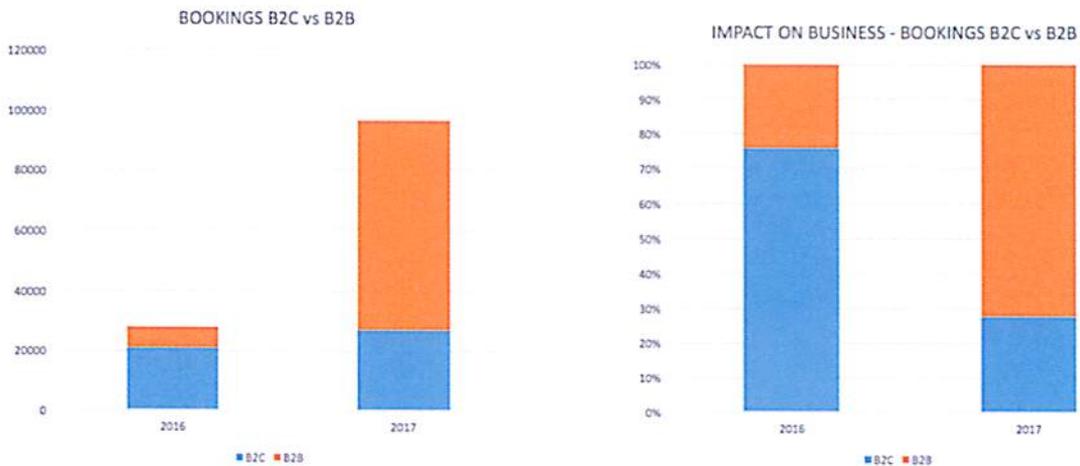


En unos meses el B2C, a pesar de mantenerse constante, supondrá una parte cada vez menos del business de Only-apartments mientras que el B2B irá adquiriendo más y más peso en el negocio, tal y como indican los siguientes gráficos:

## Bookings



El impacto en el volumen de negocio será el siguiente:



## **2. Captación de producto**

A través de integraciones XML con proveedores de producto a nivel internacional, Only-apartments dispone de producto nuevo y de manera inmediata que sin el uso de esta integración no podría ser tan rápido. Desde enero 2016 hemos incrementado el producto desde aprox. 30.000 apartamentos hasta más de 160.000 actualmente.

La clave de este crecimiento está en nuestra capacidad de integración con los varios proveedores de producto: desde BedBanks (tradicionalmente orientados a la distribución de producto hotelero y cada vez más presentes en el sector de apartamentos), pasando por channel managers (la mayoría de los cuales además de una sincronización de la información dinámica permiten también la sincronización estática del contenido) y hasta la integración directa con empresas de gestión integral de apartamentos. Este tipo de captación nos permite llegar a un tipo de producto más profesional, a nivel de gestión y comercialización, que es más reactivo a la hora de tener la información actualizada (sobre todo precios y disponibilidad) que da una rentabilidad más alta a nivel de venta directa (B2C) y una mayor facilidad de distribución a canales de venta terceros (B2B)

En definitiva, la diversidad de las conexiones es amplia. Desde propietarios individuales, PM (Property managers), PMS (Property manager system), Channel managers, etc.

## **3. Proveedor de Producto**

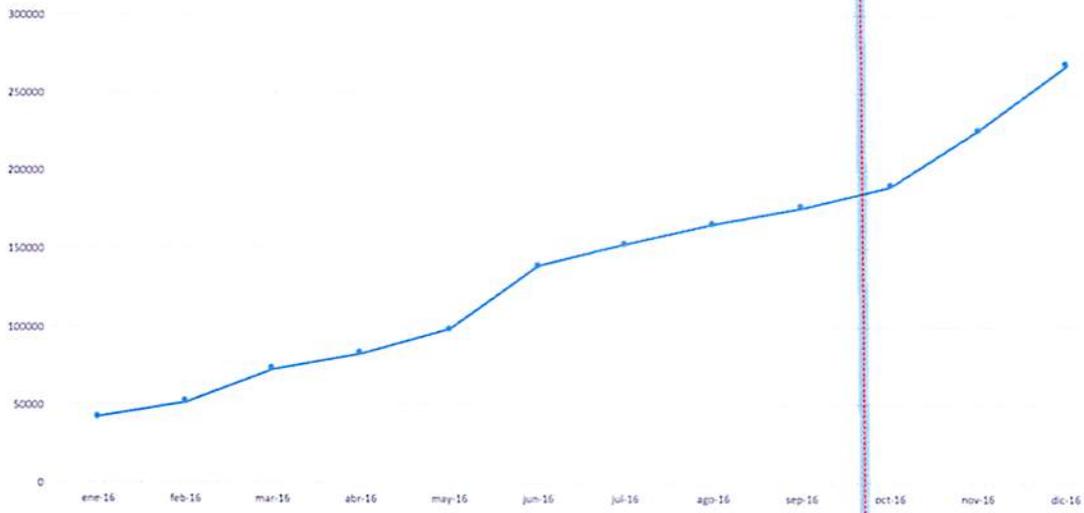
Dada la alta capacidad de captar producto. Only-apartments despierta mucho interés como proveedor de producto, ya que casi todo el producto llega de fuentes fiables y el contenido actualizado a nivel de datos estáticos, calendarios y precios.

Hemos llegado a acuerdos con actores muy importantes e incluso competidores para proveerles de producto entre los cuales figuran Homeaway, Tripadvisor o Rentalia a nivel nacional. Este nuevo modelo de negocio significa ya casi el 30% del volumen de negocio de Only-apartments. Hay acuerdos ya cerrados con los mayores portales y con implementación en fase final:



Una de las claves más importante que nos ayuda en poder promocionar el modelo B2B ha sido la capacidad de adquisición de producto ya que despierta el interés en el mercado y nos facilita la negociación con los varios partners. Las integraciones, además de permitirnos la distribución de nuestro producto, facilitan increíblemente la posibilidad de captación de nuevo producto, permitiendo tener el siguiente forecast:

## Product



#### **4. Fusión de las dos plataformas**

Con el fin de acometer los retos de la forma más rápida y segura decidimos el año 2015 adquirir la plataforma tecnológica Migoa. Esta nos ha proporcionado la capa de integración que necesita la Sociedad para su crecimiento.

Podemos afirmar categóricamente que el proceso de fusión se ha coronado con éxito. Tal como mencionamos antes en el informe desde enero 2016 una vez finalizada la integración hemos aumentado sensiblemente el número de apartamentos disponibles en la página web. Más concretamente desde 30.000 unidades a más de 160.000 en la actualidad. De hecho, el ritmo es de 10.000 a 20.000 apartamentos mensualmente como media.

Tanta la plataforma como los técnicos son únicos en el sector. En Only-apartments entre integraciones Pull y Push disponemos de más de 40 diferentes integraciones.

El gran logro es saber aprovechar la alta capacidad “pull” captación de producto y añadir la capa “push” Es decir envío de producto a terceros.

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.

#### **5. Acontecimientos posteriores a cierre**

No tuvo lugar ningún hecho relevante para la Sociedad después del cierre del ejercicio y hasta la formulación de estas Estados Financieros que no se haya incluido en los mismos.

#### **6. Actividades en materia de Investigación y desarrollo**

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

#### **7. Adquisiciones de acciones propias**

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad posee 85.000 acciones propias por un valor de 204.850 euros. Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad poseía 74.500 acciones propias por un valor de 171.350,00 euros.

#### **8. Uso de instrumentos financieros**

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

\* \* \* \* \*

## FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de **ONLY APARTMENTS, S.A.** formula las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 46.

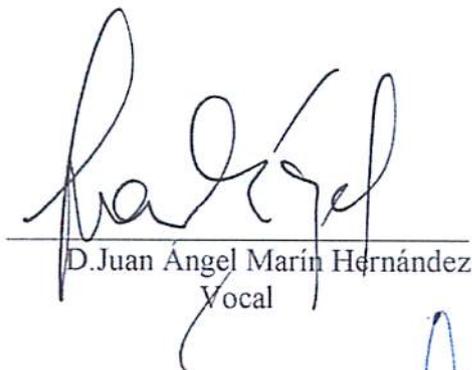
Barcelona, 31 de marzo de 2017  
El Consejo de Administración



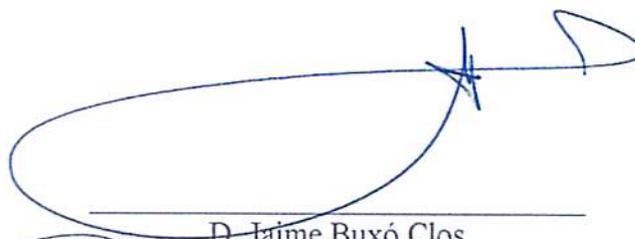
D. Alon Eldar Stadler  
Presidente



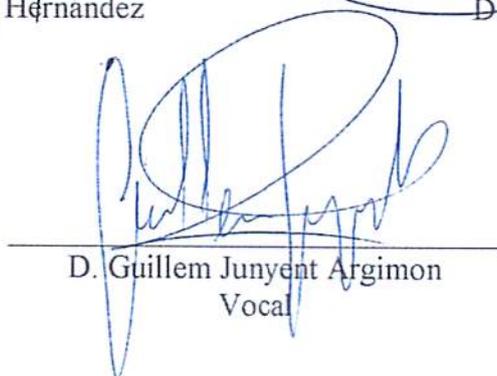
Dña. Elisabet Cristià Margenat  
Vocal



D. Juan Ángel Marín Hernández  
Vocal



D. Jaime Buxó Clos  
Vocal



D. Guillem Junyent Argimon  
Vocal

**ONLY APARTMENTS, S.A.**

**ANEXO A LAS CUENTAS ANUALES:**

**Modelo Oficial de Balance**

**Modelo Oficial de Cuenta de Pérdidas y Ganancias**

**Modelo Oficial de Estado de Cambios en el Patrimonio Neto**

**Modelo Oficial de Estado de Flujos de Efectivo**



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.

