

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor Independiente**

**ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022**



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los socios de ROSINVER, S.L.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de ROSINVER, S.L. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Reconocimiento de ingresos

Descripción La actividad del Grupo básicamente, es la explotación y gestión de hoteles obteniendo un importe neto de cifra de negocio en el ejercicio 2022 de 7.978.265 euros. Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Hemos identificado este punto como un aspecto más relevante de la auditoría debido al volumen de facturación del Grupo.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ La revisión de la política contable de reconocimiento de ingresos aplicada por el Grupo comprobando si la misma está de acuerdo con la normativa aplicable en España.
- ▶ La realización de pruebas de controles y procedimientos analíticos sustantivos consistentes en una revisión de la evolución de los ingresos y de los costes de venta.
- ▶ Realización de procedimientos sustantivos consistentes en la revisión de una muestra de transacciones de ventas registradas en el ejercicio, verificando la documentación justificativa de la realización de dichas transacciones y su correcto registro contable.
- ▶ Pruebas relativas a confirmaciones de terceros y la realización de procedimientos de corte de operaciones para una muestra de transacciones de ingresos al cierre del ejercicio.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 12/23/01210
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

24 de julio de 2023

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 50530)

Narciso Serratosa González-Gros
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 17064)

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Cuentas anuales consolidadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022**

Rosinver, S.L. y Sociedades Dependientes
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

- Balance consolidado al 31 de diciembre de 2022
- Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- Formulación de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

- Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- Formulación del informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balance consolidado al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2022	2021
ACTIVO NO CORRIENTE		69.033.224	63.750.417
Inmovilizado intangible	5	17.116	22.313
Inmovilizado material	6	53.701.311	48.424.431
Terrenos y Construcciones		34.299.127	35.709.015
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		3.160.120	3.614.489
Inmovilizado en curso y anticipos		16.242.064	9.100.927
Inversiones inmobiliarias	7	3.386.882	3.486.193
Inversiones en empresas asociadas a largo plazo		-	53
Créditos a empresa	8	-	53
Inversiones financieras a largo plazo	8	11.869.927	11.718.357
Activos por impuesto diferido	14	57.988	99.070
ACTIVO CORRIENTE		10.536.270	9.895.692
Existencias	9	437.029	1.131.332
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.837.376	1.051.969
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	911.725	519.690
Deudores varios	8	384.600	79.775
Personal	8	12.133	9.691
Activos por impuesto corriente	14	148.378	133.998
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	380.540	308.815
Inversiones financieras a corto plazo	8	662.577	477.328
Periodificaciones a corto plazo		25.947	30.630
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	7.573.341	7.204.433
TOTAL ACTIVO		79.569.494	73.646.109

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balance consolidado al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2022	2021*
PATRIMONIO NETO		43.110.667	42.369.868
FONDOS PROPIOS		43.110.667	42.369.868
Capital	11.1	18.967.260	18.967.260
Prima de emisión	11.2	11.816.124	11.816.124
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11.3	11.586.484	13.089.949
Pérdidas y ganancias atribuibles a la Sociedad dominante	15.8	740.799	(1.503.465)
PASIVO NO CORRIENTE		30.067.608	24.239.602
Provisiones a largo plazo	12	98.851	216.811
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		98.851	103.573
Otras provisiones		-	113.238
Deudas a largo plazo	13	29.606.947	23.638.962
Deudas con entidades de crédito		26.094.970	20.075.065
Acreedores por arrendamiento financiero		290.530	106.413
Otros pasivos financieros		3.221.447	3.457.484
Pasivos por impuesto diferido	14	138.474	160.493
Periodificaciones a largo plazo		223.336	223.336
PASIVO CORRIENTE		6.391.219	7.036.639
Deudas a corto plazo	13	2.204.099	3.345.051
Deudas con entidades de crédito		1.453.075	1.061.424
Acreedores por arrendamiento financiero		108.862	70.670
Otros pasivos financieros		642.162	2.212.957
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	14	477.852	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.599.375	3.583.858
Proveedores	13	1.466.104	1.878.344
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	13	2.250	566.520
Acreedores varios	13	902.316	-
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13	124.683	112.895
Pasivo por impuesto corriente	14	12.195	12.429
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	577.953	529.041
Anticipos de clientes	13	513.874	484.629
Periodificaciones a corto plazo		109.893	107.730
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		79.569.494	73.646.109

(*) Saldos reexpresados. (Ver Nota 2.5)

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)**

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2022	2021*
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	15.1	7.978.265	4.940.857
Ventas		2.357.060	2.282.756
Prestaciones de servicios		5.621.205	2.658.101
Aprovisionamientos	15.2	(1.304.569)	(1.127.902)
Consumo de mercaderías		(283.421)	(328.170)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(952.568)	(744.324)
Trabajos realizados por otras empresas		(68.580)	(55.408)
Otros ingresos de explotación	15.3	2.540.848	2.465.639
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		830.763	459.000
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		1.710.085	2.006.639
Gastos de personal	15.4	(4.085.900)	(3.689.649)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.799.645)	(2.526.312)
Cargas sociales		(1.290.979)	(1.236.153)
Provisiones		4.724	72.816
Otros gastos de explotación		(2.467.865)	(1.992.318)
Servicios Exteriores	15.5	(2.172.390)	(1.550.739)
Tributos		(279.784)	(457.135)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	8.2	(15.691)	15.556
Amortización del inmovilizado	5,6 y 7	(1.718.751)	(1.695.092)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		253.116	12.314
Resultados por enajenaciones y otras	6.1	253.116	12.314
Otros resultados		475.390	(102.041)
Gastos excepcionales		(24.174)	(116.531)
Ingresos excepcionales		499.564	14.490
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.670.534	(1.188.552)
Ingresos financieros	15.6	106.743	88.317
De valores negociables y otros instrumentos financieros		106.743	88.317
De terceros		106.743	88.317
Gastos financieros	15.7	(651.493)	(535.157)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(54.812)	(30.051)
Por deudas con terceros		(596.681)	(505.106)
Diferencia de cambio	16.1	32.469	19.015
RESULTADO FINANCIERO		(512.281)	(427.825)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.158.253	(1.616.377)
Impuesto sobre beneficios (Nota 14)		(417.454)	112.912
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		740.799	(1.503.465)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		740.799	(1.503.465)
Resultado atribuido a socios externos		-	-
Resultado atribuido a la sociedad dominante		740.799	(1.503.465)

(*) Saldos reexpresados. (Ver Nota 2.5)

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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

	Notas	2022	2021(*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		740.799	(1.503.465)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO		-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		740.799	(1.503.465)

(*) Saldos reexpresados. (Ver Nota 2.5)

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)****B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre**

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	18.967.260	11.816.124	13.437.048	(465.090)	43.755.342
Ajustes por errores 2020 (Nota 2.5)	-	-	-	117.991	117.991
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021	18.967.260	11.816.124	13.437.048	(347.099)	43.873.333
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(1.567.323)	(1.567.323)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(347.099)	347.099	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	18.967.260	11.816.124	13.089.949	(1.567.323)	42.306.010
Ajuste por corrección de errores 2020 (Nota 2.5)	-	-	-	63.858	63.858
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022	18.967.260	11.816.124	13.089.949	(1.503.465)	42.369.868
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	740.799	740.799
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(1.503.465)	1.503.465	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2022	18.967.260	11.816.124	11.586.484	740.799	43.110.667

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

	Notas	2022	2021(*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.158.253	(1.616.377)
Ajustes del resultado		1.875.647	2.201.960
Amortización del inmovilizado	5,6 y7	1.718.751	1.695.092
Correcciones valorativas por deterioro	8.1 y 8.3	15.691	(15.556)
Variación de provisiones	12.1	(117.960)	106.553
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(253.116)	(12.314)
Ingresos financieros	15.6	(106.743)	(88.317)
Gastos financieros	15.7	651.493	535.517
Diferencias de cambio		(32.469)	(19.015)
Cambios en el capital corriente		(1.506.025)	1.328.826
Existencias		694.303	(490.776)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(785.407)	2.156.134
Otros activos corrientes		(180.566)	(16.799)
Acreedores y otras cuentas a pagar		15.517	(321.854)
Otros pasivos corrientes		(1.090.780)	2.121
Otros activos y pasivos no corrientes		(252.781)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(489.938)	(447.200)
Pagos de intereses		(596.681)	88.317
Cobros de intereses		106.743	(535.517)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		944.248	1.467.209
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(7.397.050)	(9.114.908)
Otros activos financieros		-	(1.233.404)
Empresas asociadas		-	(53)
Inmovilizado intangible	5	(2.478)	(4.177)
Inmovilizado material	6	(7.394.572)	(7.877.274)
Cobros por desinversiones		187.845	142.492
Empresas asociadas		53	-
Inmovilizado material	6	-	13.139
Inversiones inmobiliarias	7	187.792	129.353
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(7.209.205)	(8.972.416)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		6.633.865	12.968.248
Emisión		7.765.959	12.968.248
Deudas con entidades de crédito		7.765.959	9.914.326
Otras deudas		-	3.053.922
Devolución y amortización		(1.132.094)	-
Deudas con entidades de crédito		(1.132.094)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		6.633.865	12.968.248
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		368.908	5.463.041
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.204.433	1.741.392
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	7.573.341	7.204.433

(*) Saldos reexpresados. (Ver Nota 2.5)

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO

ROSINVER, S.L. (en adelante la Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Anónima el 16 de marzo de 1987, siendo su domicilio social actual Calle Acatife, nº 2, en el término municipal de Tías, Puerto del Carmen, Lanzarote, provincia de Las Palmas. Se transformó en Sociedad Limitada mediante escritura pública otorgada ante el Notario Doña Carmen Martínez Socías el día 2 de junio de 2000 con el número 3.715 de su protocolo.

Está inscrita en el Registro Mercantil de Lanzarote, al Tomo 9, Folio 97, Hoja IL-372, inscripción 1ª y está provista de N.I.F. número B-35.132.265.

Su actividad ha consistido desde su constitución en el arrendamiento de bienes inmuebles urbanos.

El 1 de enero de 2019 Rosinver, S.L. se constituyó como un grupo consolidado con sus sociedades dependientes. La sociedad matriz del Grupo, Rosinver, S.L. es propietaria de forma directa, indirecta o mixta de todas las participaciones y acciones de las filiales que conforman el Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión del Grupo Rosinver correspondientes al ejercicio 2021 fueron formuladas con fecha de 31 de marzo de 2022. El informe de auditoría de las cuentas se emitió con fecha de 30 de junio de 2022. Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022 serán formuladas en tiempo y forma y depositadas, junto con el correspondiente informe de auditoría, en el Registro Mercantil en los plazos establecidos legalmente.

Perímetro de consolidación y sociedades dependientes

El detalle de todas las sociedades que integran el perímetro de consolidación junto con los importes más representativos del patrimonio neto de cada una de ellas se ha recogido en la tabla que se detalla a continuación. El patrimonio neto se ha obtenido de los estados financieros cerrados a 31 de diciembre de 2022 de cada una de las sociedades dependientes del grupo.

Empresas del grupo y multigrupo

(Euros)	Valor neto contable de la participación	Directa	Indirecta	Capital	Prima de emisión, Reservas y resultados negativos	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
Ejercicio 2022								
Apartamentos Fariones Playa, S.L.U.	7.619.041	100%	-	4.240.055	10.556.154	1.573.752	16.369.961	1.905.883
Frateromar, S.L.U.	-	100%	-	3.006	(12.850)	199.245	189.401	236.558
Fariones Shopping, S.L.	-	96,67%	3,33%	3.000	2.743	16.042	21.785	1.558
Suite Hotel Fariones Playa, S.A.U	41.960.169	100%	-	4.552.936	31.770.203	(1.720.154)	34.602.985	(1.134.171)
Prefabricados Arinaga, S.A	150.463	2,98%	97,02%	1.161.372	213.679	279.884	1.654.935	356.999
Cronsar Canarias, S.L.	-	-	100%	937.170	(185.632)	(169.935)	581.603	(215.977)
Saldo final	49.729.673							

Rosinver S.L. es el propietario directo de todas las sociedades del grupo a excepción de Prefabricados Arinaga, S.A. y Cronsar Canarias, S.L. que son propiedad directa de Suite Hotel Fariones Playa, S.A.U.

Gran parte de las sociedades del grupo comparten el domicilio social de la matriz en Calle Acatife, nº 2, en el término municipal de Tías, Puerto del Carmen, Lanzarote, provincia de Las Palmas. La única sociedad dependiente del Grupo cuyo domicilio social fue registrado en una ubicación distinta es Cronsar Canarias, S.L., que lo tiene ubicado en la Calle Granadero s/n, en el Polígono Industrial de Arinaga (Las Palmas).

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

El objeto social de las distintas compañías del Grupo es como se define a continuación:

- Las sociedades Apartamentos Fariones Playa, S.L.U. y Suite Hotel Fariones Playa, S.A.U. comparten actividad principal, siendo ésta la explotación turística.
- Fariones Shopping, S.L. tiene como actividad principal el comercio al por menor en establecimientos no especializados.
- Frateromar, S.L.U. tiene como principal actividad la asistencia técnica, contable, jurídica, comercial y administrativa a las distintas sociedades del Grupo.
- Por último, Cronsar Canarias, S.L. y Prefabricados Arinaga, S.A. tienen como objeto social la fabricación de elementos de hormigón destinados a la construcción.

(Euros)	Titular de la participación directa	Método de consolidación	Domicilio	Actividad
Ejercicio 2022				
Apartamentos Fariones Playa, S.L.U.	Rosinver, S.L.	Integración global	C/ Acatife, 2, Puerto del Carmen	Explotación turística
Frateromar, S.L.U.	Rosinver, S.L.	Integración global	C/ Acatife, 2 Puerto del Carmen	Asistencia técnica, contable, jurídica, comercial y administrativa a sociedades
Fariones Shopping, S.L.	Rosinver, S.L.	Integración global	C/ Acatife, 2, Puerto del Carmen	Comercio al por menor en establecimientos no especializados
Suite Hotel Fariones Playa, S.A.U.	Rosinver, S.L. Rosinver, S.L. y Suite Hotel Fariones Playa S.A.U.	Integración global	C/ Acatife, 2 Puerto del Carmen	Explotación turística
Prefabricados Arinaga, S.A.	Suite Hotel Fariones Playa, S.A.U.	Integración global	C/ Acatife, 2 Puerto del Carmen	Fabricación de elementos de hormigón para la construcción
Cronsar Canarias, S.L.	S.A.U.	Integración global	C/ Granadero s/n, Póligo Industrial de Arinaga	Fabricación de elementos de hormigón para la construcción

El ejercicio social de las sociedades dependientes coincide con el año natural y la fecha de cierre es 31 de diciembre.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el administrador único dominante el 31 de marzo de 2023 y se han preparado de acuerdo con las normas de formulación de las cuentas anuales consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre. Estas cuentas anuales consolidadas se someterán a la aprobación por la Junta General de socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad dominante y de las dependientes, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad dominante y de las dependientes.

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad dominante y de las dependientes, con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados. El estado de flujos de efectivo consolidado se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes del Grupo.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

2.2 Comparación de la información

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

Con posterioridad a la aprobación de las cuentas anuales del ejercicio 2021, el Grupo detectó una incidencia en el cálculo realizado del gasto por la dotación a la provisión por prestaciones al personal. En consecuencia se ha procedido a corregir las cifras comparativas afectadas por dichos errores. (Nota 2.5)

2.3 Principios de consolidación

A efectos de la consolidación de cuentas, el grupo de sociedades está formado por la sociedad dominante y todas las sociedades dependientes, multigrupo y asociadas. La Sociedad dominante es aquella que puede ejercer, directa o indirectamente, el control sobre las sociedades dependientes. Las sociedades multigrupo, a los únicos efectos de la consolidación de cuentas, son aquellas sociedades, no incluidas como sociedades dependientes que son gestionadas por una o varias sociedades del grupo con otro u otros ajenos al mismo, ejerciendo el control conjunto.

Las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global, que consiste en la incorporación al balance, a la cuenta de pérdidas y ganancias, al estado de cambios en el patrimonio neto y al estado de flujos de efectivo de la Sociedad dominante, de todos los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del grupo, una vez realizadas las homogeneizaciones previas y las eliminaciones que resulten pertinentes.

Las sociedades multigrupo se consolidan por el método de integración proporcional que consiste en la incorporación a los estados financieros consolidados de la porción de activos, pasivos, ingresos y gastos y flujos de efectivo y otras partidas de las cuentas anuales de la sociedad multigrupo correspondiente al porcentaje que de su patrimonio neto posean las sociedades del grupo, sin perjuicio de las homogeneizaciones previas y de los ajustes y eliminaciones que resulten pertinentes.

Aquellas sociedades en las que se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de los derechos de voto, ni se gestiona conjuntamente con terceros, se incorporan por el método de puesta en equivalencia, que consiste en valorar la participación en el consolidado por el importe que el porcentaje de inversión de las sociedades del grupo represente sobre el patrimonio neto de la Sociedad, valorados por su valor razonable en la fecha de adquisición, de acuerdo con la metodología establecida en la Norma 19 del Plan General de Contabilidad, circunstancia que exigirá reconocer la inversión por su coste, salvo que exista una diferencia, que en caso de ser positiva, se reconocerá como un mayor valor de la participación y en caso excepcional de ser negativa se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Todos los saldos al 31 de diciembre de 2022 y todas las transacciones del ejercicio 2022 entre las sociedades que componen el Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad dominante y el de las sociedades dependientes y multigrupo utilizados en el proceso de consolidación corresponden al 31 de diciembre de 2022 y por el ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los balances y las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a las sociedades dependientes y multigrupo han sido homogeneizados con los de la Sociedad dominante en el proceso de consolidación, de conformidad con la normativa contable aplicable en España, atendiendo a la naturaleza de la operación, con independencia de su instrumentación jurídica.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, la Administradora Única ha realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas situaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarla en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

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

Empresa en funcionamiento

Nos remitimos a lo indicado en la nota 2.4 anterior.

2.5 Corrección de errores

En el ejercicio 2022 el Grupo detectó que no se habían registrado correctamente los gastos registrados por la dotación a la provisión por prestaciones al personal correspondientes a los ejercicios 2020 y 2021.

El Grupo ha corregido el error de forma retroactiva, modificando las cifras del ejercicio 2021, así como las reservas iniciales de dicho ejercicio.

Los efectos han sido los siguientes:

(Euros)	Ejercicio		Total
	2020	2021	
Gasto de personal	(117.991)	(63.858)	(181.849)
	(117.991)	(63.858)	(181.849)

Por tanto, las correcciones realizadas en las cifras comparativas de cada una de las partidas de los documentos que integran las cuentas anuales son las siguientes:

- Balance al 31 de diciembre de 2021

(Euros)	Debe/(Haber)
Reservas – Aumento	(117.991)
Provisiones a l/p-Disminución	181.849
Resultado del ejercicio – Aumento	(63.858)

- Cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2021

(Euros)	Ingreso/(Gasto)
Gastos de personal	72.816
Gastos financieros	(8.958)
Resultado del ejercicio	63.858

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021:

(Euros)	Debe/(Haber)			Total
	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	
Saldo ajustado, inicio del año 2021		-	(117.991)	(117.991)
Movimientos del ejercicio 2021	117.991	-	(117.991)	-
Saldo ajustado, inicio del año 2021	(117.991)	-	(63.858)	(181.849)

- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021:

(Euros)	Aumento/(Disminución)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	63.858
Ajustes del resultado – Variación de provisiones	(72.816)
Gastos Financieros	8.958

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022, formulada por la Administradora Única de la Sociedad Dominante y que se espera sea aprobada por la Junta General de Socios, es la siguiente:

(Euros)	2022
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficios)	289.773
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	289.773

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedades del Grupo están obligadas a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios.

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Los activos intangibles se amortizan sistemáticamente de forma lineal en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Patentes, licencias, marcas y similares

Están valoradas a su coste de adquisición y se amortizan linealmente en un periodo de cinco años.

Aplicaciones informáticas

La partida de aplicaciones informáticas se valora por su coste de adquisición y su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 4 años.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	33 - 50 años
Instalaciones técnicas y maquinaria	8 - 10 años
Otras instalaciones y Mobiliario	8 - 33 años
Equipos para procesos de información	4 - 12 años
Otro inmovilizado	7 - 13 años

En cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

4.3 Inversiones inmobiliarias

Aquellos activos que el Grupo mantiene disponibles para el alquiler se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de cada elemento. Las construcciones se amortizan en un plazo de 50 años.

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, el Grupo evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.5 Arrendamientos

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

Grupo como arrendatario

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

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

Grupo como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.6 Instrumentos financieros

El Grupo reconoce un instrumento financiero en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel. Los instrumentos financieros se reconocen en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel.

4.7 Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, el Grupo clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

El Grupo clasifica un activo financiero en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes.

En todo caso, los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen en esta categoría. El Grupo considera que un activo financiero se mantiene para negociar cuando se cumple al menos una de las siguientes tres circunstancias:

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte, en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Además de lo anterior, el Grupo tiene la posibilidad, en el momento del reconocimiento inicial, de designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría (lo que suele denominarse "opción de valor razonable"). Esta opción se puede elegir si se elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente a valor razonable que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (esto es, no se capitalizan).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el Grupo valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (resultado financiero).

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Activos financieros a coste amortizado

El Grupo clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- El Grupo mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, el Grupo considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que el Grupo cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (“clientes comerciales”) y los créditos por operaciones no comerciales (“otros deudores”).

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoran inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, el Grupo analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Activos financieros a coste

El Grupo incluye en esta categoría, en todo caso:

- d) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- e) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- f) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- g) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- h) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- i) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Baja de balance de activos financieros

El Grupo da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y el Grupo ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición del Grupo, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, el Grupo registra la baja de los activos financieros conforme a las siguientes situaciones:

- a) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han transferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y el Grupo reconoce el resultado de la operación: la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles (considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido) y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto.
- b) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han retenido, por parte de el Grupo, de manera sustancial. El activo financiero no se da de baja y se reconoce un pasivo financiero por el mismo importe a la contraprestación recibida.
- c) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo no se han transferido ni retenido de manera sustancial. En este caso caben, su vez, dos posibles situaciones:
 - El control se cede (el cesionario tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): el activo se da de baja de balance.
 - El control no se cede (el cesionario no tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): el Grupo continúa reconociendo el activo por el importe al que esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y ha de reconocer un pasivo asociado.

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto

Al menos al cierre del ejercicio, el Grupo analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, el Grupo utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros el Grupo utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor 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 tiene 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.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

4.8 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, el Grupo clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Pasivos financieros a coste amortizado

El Grupo clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (“proveedores”) y los débitos por operaciones no comerciales (“otros acreedores”).

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de pasivos financieros

El Grupo da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Reestructuración de deudas

El Grupo, en determinados casos, lleva a cabo reestructuraciones de sus compromisos de deuda con sus acreedores. Por ejemplo: alargar el plazo de pago del principal a cambio de un tipo de interés mayor, no pagar y agregar los intereses en un único pago "bullet" de principal e intereses al final de la vida de la deuda, etc. Las formas en que esos cambios en los términos de una deuda pueden llevarse a cabo son varias:

- Pago inmediato del nominal (antes del vencimiento) seguido de una refinanciación de todo o parte del importe nominal a través de una nueva deuda ("intercambio de deuda").
- Modificación de los términos del contrato de deuda antes de su vencimiento ("modificación de deuda").

En estos casos de "intercambio de deuda" o de "modificación de deuda" con el mismo acreedor, el Grupo analiza si ha existido un cambio sustancial en las condiciones de la deuda original. En caso de que haya existido un cambio sustancial, el tratamiento contable es el siguiente:

- el valor en libros del pasivo financiero original (o de su parte correspondiente) se da de baja del balance;
- el nuevo pasivo financiero se reconoce inicialmente por su valor razonable;
- los costes de la transacción se reconocen contra la cuenta de pérdidas y ganancias;
- también se reconoce contra pérdidas y ganancias la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero original (o de la parte del mismo que se haya dado de baja) y el valor razonable del nuevo pasivo.

En cambio, cuando tras el análisis, el Grupo llega a la conclusión de que ambas deudas no tienen condiciones sustancialmente diferentes (se trata, en esencia, de la misma deuda), el tratamiento contable es el siguiente:

- el pasivo financiero original no se da de baja del balance (esto es, se mantiene en el balance);
- las comisiones pagadas en la operación de reestructuración se llevan como un ajuste al valor contable de la deuda;
- se calcula un nuevo tipo de interés efectivo a partir de la fecha de reestructuración. El coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

Las condiciones de los contratos se considerarán sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

Ciertas modificaciones en la determinación de los flujos de efectivo pueden no superar este análisis cuantitativo, pero pueden dar lugar también a una modificación sustancial del pasivo, tales como: un cambio de tipo de interés fijo a variable en la remuneración del pasivo, la reexpresión del pasivo a una divisa distinta, un préstamo a tipo de interés fijo que se convierte en un préstamo participativo, entre otros casos.

4.9 Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

El Grupo evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

4.10 Existencias

Las existencias se valoran a su precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor, después de deducir cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares, y todos los gastos adicionales producidos hasta que los bienes se hallan ubicados para su venta, tales como transportes, aranceles de aduanas, seguros y otros directamente atribuibles a la adquisición de las existencias. El coste de producción se determina añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto. También se incluye la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a los productos, en la medida en que tales costes corresponden al periodo de fabricación, elaboración o construcción, en los que se haya incurrido al ubicarlos para su venta y se basan en el nivel de utilización de la capacidad normal de trabajo de los medios de producción.

Dado que las existencias del Grupo no necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, no se incluyen gastos financieros en el precio de adquisición o coste de producción.

El Grupo utiliza el coste medio ponderado para la asignación de valor a las existencias.

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

4.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

4.12 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones, cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

4.13 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

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

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

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

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

En el caso de las combinaciones de negocios en los que no se hubieran reconocido separadamente activos por impuesto diferido en la contabilización inicial por no cumplir los criterios para su reconocimiento, los activos por impuesto diferido que se reconozcan dentro del periodo de valoración y que procedan de nueva información sobre hechos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición, supondrán un ajuste al importe del fondo de comercio relacionado. Tras el citado periodo de valoración, o por tener origen en hechos y circunstancias que no existían a la fecha de adquisición, se registrarán contra resultados o, si la norma lo requiere, directamente en patrimonio neto.

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

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

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

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.14 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades, excepto para la actividad de promoción, inmobiliaria y construcción, que depende de los plazos de los proyectos.

4.15 Ingresos y gastos

El Grupo reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

Para el registro contable de ingresos, el Grupo sigue un proceso que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que el Grupo espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando el Grupo cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

El Grupo reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Para cada obligación a cumplir que se identifique, el Grupo determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Los costes incurridos en la producción o fabricación del producto se contabilizan como existencias.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control de los bienes o servicios comprometidos, el Grupo considera los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien o servicio comprometido.
- b) El Grupo transfiere el bien o los servicios comprometidos.
- c) El cliente recibe el bien o los servicios comprometidos de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) El Grupo tiene un derecho de cobro por transferir el bien o servicio comprometido
- e) El cliente tiene la propiedad del bien o del servicio comprometido.

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos se registran con la transferencia de control y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago. El Grupo se dedica a la prestación de servicios de transporte marítimo. En general, el Grupo ha concluido que actúa por cuenta propia en sus acuerdos de ingresos,

Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos o servicios comprometidos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir puedan valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

4.16 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional y de presentación del Grupo es el euro.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten en su valoración inicial al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de la transacción.

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

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

4.17 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

4.18 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que la Administradora Única del Grupo considera que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

4.19 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación mercantil vigente, el Grupo está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por el Grupo frente a los terceros.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

(Euros)	Saldo Inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2022				
Coste				
Propiedad industrial	12.519	-	-	12.519
Aplicaciones informáticas	140.604	2.478	-	143.082
	153.123	2.478	-	155.601
Amortización acumulada				
Propiedad industrial	(1.825)	(1.252)	-	(3.077)
Aplicaciones informáticas	(128.985)	(6.423)	-	(135.408)
	(130.810)	(7.675)	-	(138.485)
Valor neto contable	22.313	(5.197)	-	17.116
Ejercicio 2021				
Coste				
Propiedad industrial	19.859	1.650	(8.990)	12.519
Aplicaciones informáticas	138.077	2.527	-	140.604
	157.936	4.177	(8.990)	153.123
Amortización acumulada				
Propiedad industrial	(8.738)	(1.252)	8.165	(1.825)
Aplicaciones informáticas	(70.730)	(58.255)	-	(128.985)
	(79.468)	(59.507)	8.165	(130.810)
Valor neto contable	78.468	(55.330)	(825)	22.313

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****5.1 Descripción de los principales movimientos**

Las altas del ejercicio se corresponden, principalmente, con la compra de programas informáticos. Durante el ejercicio 2022 no se ha producido bajas. En el ejercicio 2021 las altas se debieron principalmente a la adquisición de programas informáticos y las bajas se debieron a la baja elementos de la propiedad industrial totalmente amortizada.

5.2 Otra información

El Grupo tiene los siguientes inmovilizados intangibles totalmente amortizados, en uso, al 31 de diciembre:

(Euros)	2022	2021
Aplicaciones informáticas	124.937	22.508

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversión de correcciones valorativas por deterioro	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2022					
Coste					
Terrenos y construcciones	53.864.199	-	(408.898)	-	53.455.301
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	6.031.289	200.611	(6.347)	-	6.225.553
Inmovilizado en curso	9.100.927	7.141.137	-	-	16.242.064
	68.996.415	7.341.748	(415.245)	-	75.922.918
Amortización acumulada					
Construcciones	(18.155.184)	(1.005.887)	4.897	-	(19.156.174)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(2.416.800)	(684.180)	35.547	-	(3.065.433)
	(20.571.984)	(1.690.067)	40.444	-	(22.221.607)
Valor neto contable	48.424.431	5.651.681	(374.801)	-	53.701.311
Ejercicio 2021					
Coste					
Terrenos y construcciones	48.399.555	1.384.866	(35.127)	4.114.905	53.864.199
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	13.233.872	68.079	(3.493.504)	(3.777.158)	6.031.289
Inmovilizado en curso	3.014.345	6.424.329	-	(337.747)	9.100.927
	64.647.772	7.877.274	(3.528.631)	-	68.996.415
Amortización acumulada					
Construcciones	(17.292.138)	(1.052.892)	41.852	147.994	(18.155.184)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(5.195.792)	(559.793)	3.486.779	(147.994)	(2.416.800)
	(22.487.930)	(1.612.685)	3.528.631	-	(20.571.984)
Valor neto contable	42.159.842	6.264.589	-	-	48.424.431

6.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2022 se han producido altas de inmovilizado por importe total de 7.341 miles de euros. Estas altas se desglosan de la siguiente manera:

- Altas de Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material por importe de 200 miles de euros que provienen de altas asociadas a las actividades ordinarias de las sociedades del Grupo.
- Las altas de inmovilizado en curso se corresponden principalmente a las reformas que están realizado en uno de los establecimientos hoteleros del Grupo.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Tanto en el ejercicio 2022 como en el ejercicio 2021 las altas más relevantes del inmovilizado en curso se corresponden con la remodelación del Suite Hotel Fariones que, a fecha de las presentes cuentas anuales todavía se encuentra en remodelación siendo próxima su fecha de reapertura e inicio de actividad.

Por otro lado, durante el presente ejercicio el grupo ha procedido a la venta de una Nave situada en Playa Blanca, Lanzarote, obteniendo un beneficio de 140.402 euros.

En el ejercicio 2021 las altas de inmovilizado ascendieron a un total de 7.877 miles de euros. Estas altas se desglosaron de la siguiente manera:

- Altas de terrenos y construcciones por importe de 1.384 miles de euros que provenían de varios trabajos en las zonas comunes de los apartamentos además de un aumento de las construcciones y de remodelaciones en una de las naves del grupo.
- Las altas de inmovilizado en curso se correspondieron principalmente a las reformas realizadas en uno de los establecimientos hoteleros del Grupo.

Por otro lado, durante el ejercicio 2021 el grupo procedió a dar de baja aquellos activos que tenía totalmente amortizados.

En relación a los traspasos producidos durante el ejercicio 2021 se correspondieron a obras por mejora de un edificio del Grupo, que fue activada al cierre del ejercicio.

6.2 Arrendamientos financieros

El valor neto contable de las inmovilizaciones materiales adquiridas mediante contratos de arrendamiento financiero al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		
Coste	302.978	440.293
Amortización acumulada	(180.767)	(212.752)
Inmovilizado en curso y anticipos	279.065	-
	401.276	227.541

El valor de coste por el que fueron reconocidos inicialmente los activos por arrendamiento financiero fue al valor actual de los pagos mínimos a realizar en el momento de la firma del contrato de arrendamiento financiero.

La conciliación entre el importe total de los pagos futuros mínimos y su valor actual al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Pagos mínimos futuros		Valor actual (Nota 13.1)	
	2022	2021	2022	2021
Hasta un año	108.862	70.670	108.862	70.670
Entre uno y cinco años	290.530	106.413	290.530	106.413
	399.392	177.083	399.392	177.083

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Los contratos de arrendamiento financiero tienen las siguientes características:

- El plazo del arrendamiento es de cinco años a siete años y tres en el caso de elementos usados.
- Los gastos de conservación y mantenimiento son por cuenta del arrendatario.
- No existen cuotas contingentes.

Señalar que una de las sociedades del Grupo durante el ejercicio 2022 ha formalizado tres contratos de arrendamiento financiero con una entidad financiera, los elementos de inmovilizados afectos a dichos contratos se encuentran en curso, las condiciones de estos nuevos contratos son las siguientes:

- El plazo de arrendamiento por cada uno de los cuatro contratos es de siete años.
- El tipo de interés es fijo: 9,0625%.
- Los gastos de conservación y mantenimiento son por cuenta del arrendatario.
- No existen cuotas contingentes

6.3 Otra información

El detalle de los activos materiales totalmente amortizados al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Construcciones	334.312	293.433
Instalaciones técnicas	29.815	33.993
Maquinaria	109.459	829
Otras instalaciones	93.538	-
Mobiliario	33.939	-
Equipos para proceso de información	141.461	15.677
Turismos y furgonetas / elementos de transporte	6.467	6.467
Otro inmovilizado material	64.883	8.935
	813.874	359.335

Durante el ejercicio 2022 no se ha dado de baja inmovilizado material.

El Grupo tiene varias fincas, por valor neto contable de 7.153.231 euros (7.630.242 euros en el ejercicio 2021), que se encuentran hipotecados en garantía de deudas contraídas con entidades de crédito (Nota 13.1).

El Grupo tiene inmovilizado afectos a la Reserva para Inversiones en Canarias (Nota 11.3).

El Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas y reversión	Saldo final
Ejercicio 2022				
Coste				
Terrenos	2.596.133	-	-	2.596.133
Construcciones	2.243.523	-	(201.974)	2.041.549
	4.839.656	-	(201.974)	4.637.682
Amortización acumulada				
Construcciones	(1.353.463)	(21.008)	123.671	(1.250.800)
Valor neto contable	3.486.193	(21.008)	(78.303)	3.386.882
Ejercicio 2021				
Coste				
Terrenos	2.596.133	-	-	2.596.133
Construcciones	2.381.023	-	(137.500)	2.243.523
	4.977.156	-	(137.500)	4.839.656
Amortización acumulada				
Construcciones	(1.338.710)	(22.761)	8.008	(1.353.463)
Valor neto contable	3.638.446	(22.761)	(129.492)	3.486.193

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las bajas del ejercicio 2022, corresponden a la venta de una Nave situada en Playa Blanca, Lanzarote, obteniendo un beneficio de 112.714 euros.

7.2 Arrendamientos operativos

El Grupo obtiene ingresos por el arrendamiento de varios locales. Los contratos de arrendamiento tienen una duración entre 5 y 15 años, no habiendo cuotas contingentes. No existen cobros futuros mínimos garantizados asociados a estos contratos.

El Grupo ha obtenido ingresos por arrendamiento procedentes de estos contratos por importe de 777.206 euros (427.658 euros en el ejercicio 2021) (Nota 15.3).

7.3 Otra información

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo no tiene elementos de inversiones inmobiliarias que se encuentren totalmente amortizados.

El Grupo tiene inversiones inmobiliarias con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2022 de 1.454.798 euros (1.464.790 euros a 31 de diciembre de 2021) que están hipotecadas como garantía de préstamos recibidos por importe de 1.113.506 euros (1.277.121 euros en 2021) (Nota 13.1).

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

8. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(Miles de euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Activos financieros a largo plazo						
Activos financieros a coste	163.957	163.957	-	-	163.957	163.957
Activos financieros a coste amortizado	-	-	11.705.970	11.554.453	11.705.970	11.554.453
	163.957	163.957	11.705.970	11.554.453	11.869.927	11.718.410
Activos financieros a corto plazo						
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias						
Cartera de negociación	51.237	51.237	-	-	51.237	51.237
Activos financieros a coste amortizado	-	-	1.919.798	1.035.247	1.919.798	1.035.247
	51.237	51.237	1.919.798	1.035.247	1.971.035	1.086.484
	215.194	215.194	13.625.768	12.589.700	13.840.962	12.804.894

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Miles de euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Activos financieros no corrientes						
Inversiones en empresas asociadas a largo plazo	-	-	-	53	-	53
Inversiones financieras a largo plazo	163.957	163.957	11.705.970	11.554.400	11.869.927	11.718.357
	163.957	163.957	11.705.970	11.554.453	11.869.927	11.718.410
Activos financieros corrientes						
Clientes por ventas y prestaciones de servicios de corto plazo	-	-	911.725	519.690	911.725	519.690
Deudores varios	-	-	384.600	79.775	384.600	79.775
Personal	-	-	12.133	9.691	12.133	9.691
Inversiones financieras a corto plazo	51.237	51.237	611.340	426.091	662.577	477.328
	51.237	51.237	1.919.798	1.035.247	1.971.035	1.086.484
	215.194	215.194	13.625.768	12.589.700	13.840.962	12.804.894

8.1 Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y activos financieros a coste -Instrumentos de patrimonio

Activos financieros a coste

El coste de adquisición y el valor razonable de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre son los siguientes:

(Miles de euros)	Coste de adquisición		Valor razonable	
	2022	2021	2022	2021
Activos financieros a largo plazo				
Participaciones valoradas al coste	1.546.898	1.546.898	163.957	163.957
	1.546.898	1.546.898	163.957	163.957

Las participaciones valoradas al coste son aquellas en las que el Grupo no tiene control sobre las mismas.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La tabla de movimientos del ejercicio se muestra a continuación:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2022				
Instrumentos de patrimonio				
Coste	1.546.898	-	-	1.546.898
Correcciones valorativas por deterioro	(1.382.941)	-	-	(1.382.941)
	163.957			163.957
Ejercicio 2021				
Instrumentos de patrimonio				
Coste	1.546.898	-	-	1.546.898
Correcciones valorativas por deterioro	(1.382.941)	-	-	(1.382.941)
	163.957			163.957

Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

El Grupo registra en este epígrafe los importes relativos a las acciones que posee en el Banco Santander, junto con las inversiones en Fondos de Inversión.

(Euros)	Coste de adquisición		Valor razonable	
	2022	2021	2022	2021
Acciones financieras a largo plazo				
Acciones Banco Santander	46.237	46.237	46.237	46.237
Fondos de inversión	5.000	5.000	5.000	5.000
	51.237	51.237	51.237	51.237

El valor razonable se ha calculado en base al valor de cotización por las acciones cotizadas y por su valor liquidativo por los fondos de inversión.

8.2. Activos financieros a coste amortizado

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

(Miles de euros)	2022	2021
Activos financieros a largo plazo		
Créditos a empresas del grupo (Nota 18.1)	-	53
Créditos a otras empresas	11.679.822	11.541.205
Valores representativos de deuda	603	603
Fianzas entregadas y pagos anticipados	25.545	12.592
	11.705.970	11.554.453
Activos financieros a corto plazo		
Créditos a terceros	101.678	183.939
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.308.458	609.156
Inversiones financieras a corto plazo – Otros activos financieros	509.662	242.152
	1.919.798	1.035.247
	13.625.768	12.590.356

Fianzas entregadas y pagos anticipados

Las fianzas entregadas y pagos anticipados se corresponden con el importe afianzado por las sociedades del grupo como consecuencia de los contratos de arrendamiento.

Créditos a terceros

Los créditos concedidos a terceros se corresponden mayormente con los créditos que fueron concedidos a empresas que anteriormente formaron parte del grupo y que en 2020 fueron reclasificados a créditos con terceros.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Los créditos con BTL Lanzarote se encuentran actualmente vencidos, generando únicamente intereses de demora. Los intereses de demora devengados en el presente ejercicio han ascendido hasta los 106.702 euros (88.170 euros en el 2021).

Asimismo, el crédito concedido a Dinosol Supermercados, S.L., reclasificado al corto plazo en el ejercicio 2021, se correspondía con un crédito por enajenación de inmovilizado que se firmó con una de las sociedades del Grupo.

El detalle de los créditos a empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Créditos a terceros a largo plazo		
BTL Lanzarote, S.L.	9.744.909	9.606.292
Familia Juan F. Rosa	1.863.272	1.863.272
Centro Deportivo Fariones, S.L.	8.707	8.707
Anselmo Javier Rosa Martín	58.934	58.934
Rosa María Rosa Martín	4.000	4.000
	11.679.822	11.541.205
Créditos a terceros a corto plazo		
Viajes las Salinas	101.678	104.346
Dinosol Supermercados, S.L.	-	79.593
	101.678	183.939
	11.781.500	11.725.144

El Grupo en el ejercicio 2021 realizó un traspaso del epígrafe deudores varios a créditos a terceros a largo plazo por el importe de 1.863.272, los cuales correspondían a saldos con la Familia Juan F. Rosa, antiguos accionistas del Grupo y que se espera que se cancele en el plazo de 4 años.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	911.725	519.690
Deudores varios	384.600	79.775
Personal	12.133	9.691
	1.308.458	609.156

Correcciones valorativas

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

(Euros)	2022	2021
Saldo inicial	(2.984.362)	(3.010.201)
Dotaciones netas	(15.690)	25.839
Aplicaciones	-	-
Saldo final	(3.000.052)	(2.984.362)

El reconocimiento y reversión de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar se recoge directamente contra la cuenta de pérdidas y ganancias. El Grupo sigue como política la cancelación de los deterioros cuando las expectativas de recuperabilidad sean manifiestamente escasas o remotas.

En el ejercicio 2022 el epígrafe se han registrado pérdidas de créditos comerciales incobrables por importe de 2.000 euros (10.283 euros en 2021).

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

8.3 Valor razonable de los activos financieros

El nivel de jerarquía de los activos financieros valorados a valor razonable es el siguiente

	Fecha de valoración	Total	Euros		
			Precios de mercado cotizados (Nivel 1)	Variables observables significativas (Nivel 2)	Variables no observables (Nivel 3)
Ejercicio 2022					
Acciones del Banco Santander	31/12/2022	46.237	46.237	-	-
Fondos de inversión	31/12/2022	5.000	5.000	-	-
		51.237	51.237	-	-
Ejercicio 2021					
Acciones del Banco Santander	31/12/2021	46.237	46.237	-	-
Fondos de inversión	31/12/2021	5.000	5.000	-	-
		51.237	51.237	-	-

No se han realizado transferencias entre el nivel 1 y 2 de los activos financieros.

8.4 Compensaciones de activos financieros

No se han compensado, a efectos de presentación, activos financieros con otros pasivos de la Sociedad.

9. EXISTENCIAS

La composición de las existencias al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2022	2021
Existencias comerciales	94.366	57.158
Materias primas	47.878	72.198
Elementos y conjuntos incorporables	51.685	82.696
Productos terminados	212.198	166.214
	406.128	378.266
Anticipos de proveedores	30.901	753.066
	437.029	1.131.332

Las existencias al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se corresponden con elementos inventariables vinculados a la actividad principal del Grupo.

El Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que garantizan la recuperabilidad del valor neto contable de las existencias. A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existían compromisos firmes de compra o venta de existencias.

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Miles de euros)	2022	2021
Caja	32.423	19.678
Cuentas corrientes a la vista	7.540.918	7.184.755
	7.573.341	7.204.433

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****11. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS****11.1 Capital escriturado**

Al 31 de diciembre de 2022, el capital escriturado de la Sociedad dominante está compuesto por 315.595 participaciones de 60,10 euros de valor nominal cada una. Todas las participaciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y no cotizan en bolsa.

El detalle de los socios y su participación en el capital al 31 de diciembre es el siguiente:

Socios	Número de participaciones	Porcentaje de participación
Dña. Micaela Rosa Martín	63.116	20%
Dña. Rosa María Martín	63.116	20%
Dña. Nelida Rosa Martín	63.116	20%
D. Anselmo Javier Rosa Martín	63.116	20%
D. José Juan Rosa Martín	63.116	20%
Proindiviso entre los cinco socios	15	
	315.595	100,00%

11.2 Prima de emisión

Durante el presente ejercicio no se han producido movimientos en la prima de emisión del Grupo.

(Euros)	2022	2021
Prima de emisión	11.816.124	11.816.124

La prima de emisión es de libre distribución.

11.3 Reservas y resultados

El detalle y los movimientos de las distintas cuentas que componen este epígrafe durante el ejercicio ha sido el siguiente:

(Euros)	Reservas de la Sociedad dominante		Reservas en Sociedades consolidadas por integración global	Resultado negativo de ejercicios anteriores	Total
	Reservas distribuibles	Reservas no distribuibles			
Ejercicio 2022					
Saldo inicial	12.052.408	1.982.655	(648.665)	(296.449)	13.089.949
Movimientos del ejercicio	-	-	(1.408.210)	(95.255)	(1.503.465)
Saldo final	12.052.408	1.982.655	(2.056.875)	(391.704)	11.586.484
Ejercicio 2021					
Saldo inicial ajustado	12.028.408	1.733.339	(456.024)	-	13.305.723
Movimientos del ejercicio	24.000	249.316	(192.641)	(296.449)	(215.774)
Saldo final	12.052.408	1.982.655	(648.665)	(296.449)	13.089.949

Reservas no distribuibles

Las reservas no distribuibles de la Sociedad Dominante presentan el siguiente detalle:

(Euros)	2022	2021
Reservas no distribuibles		
Reserva Legal	530.841	530.841
Reservas para Inversiones en Canarias	1.202.473	1.202.473
Reserva de Capitalización	249.316	249.316
Diferencias por ajuste de capital a euros	25	25
	1.982.655	1.982.655

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Reserva legal

El texto de la Ley de Sociedades de Capital determina que una cifra igual al 10 por ciento del beneficio debe ser destinada a dotar la reserva legal hasta que ésta alcance al menos el 20 por ciento del capital social. Su saldo solamente puede ser utilizado para compensar pérdidas, si no existen otras reservas disponibles para este fin, o para aumentar el capital social en la parte de su saldo que exceda del diez por ciento del capital ya aumentado.

Reserva para inversiones en Canarias

Según establece la Ley 19/1994 que regula su tratamiento, las Sociedades tendrán derecho a la reducción en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de las cantidades que, con relación a sus establecimientos situados en Canarias, destinen de sus beneficios a la Reserva para Inversiones en Canarias. El límite de la dotación anual para cada periodo impositivo se establece en el 90 por ciento del beneficio no distribuido obtenido en el ejercicio.

Las cantidades destinadas a esta Reserva deberán materializarse en el plazo máximo de 3 años, contados desde la fecha del devengo del impuesto correspondiente al ejercicio en el que se ha dotado la misma. La materialización debe realizarse en una serie de inversiones en activos regulados por la referida normativa fiscal. Los activos en los que se materialice la Reserva para Inversiones en Canarias deben de permanecer en el Grupo durante un periodo de cinco años, o durante toda su vida útil, si ésta fuera inferior, para los casos de inversión en activos fijos nuevos.

Esta Reserva se considera indisponible mientras dure el periodo de permanencia necesario de la materialización.

Al 31 de diciembre la Sociedad dominante y las sociedades dependientes tienen los siguientes compromisos por haberse acogido a la Reserva para Inversiones en Canarias:

(Euros) Año	Dotación	Materializado	Pendiente materialización	Vencimiento
1996	1.316.234	1.316.234	-	2000
1997	1.057.144	1.057.144	-	2001
1998	2.159.043	2.159.043	-	2002
1999	1.564.717	1.564.717	-	2003
2000	1.794.338	1.794.338	-	2004
2001	1.790.009	1.790.009	-	2005
2002	1.626.321	1.626.321	-	2006
2003	1.251.500	1.251.500	-	2007
2004	1.441.500	1.441.500	-	2008
2005	884.744	884.744	-	2009
2006	212.914	212.914	-	2010
2007	103.093	103.093	-	2011
2009	88661	-	-	2013
2010	74.900	74.900	-	2014
2011	158.000	158.000	-	2015
2012	291.000	275.336	-	2016
2013	286.000	286.000	-	2017
2014	550.000	510.141	-	2018
2015	430.000	246.214	-	2019
2016	500.000	500.000	-	2020
2017	1.822.000	1.822.000	-	2021
2018	1.080.000	1.080.000	-	2022
2019	2.719.000	2.303.522	415.478	2023
	23.201.118	22.457.670	415.478	

Durante el presente ejercicio no se ha realizado dotación a las reservas para inversiones en Canarias por parte del Grupo.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

Las altas de activo que conllevaron la materialización de parte de la dotación pendiente del ejercicio 2019 por importe de 145.076 euros, son las que se recogen en la tabla que se muestra a continuación:

Concepto	2019	2020	2021	2022	Total
Construcciones	1.950.586	1.518.033	548.533	-	4.017.152
Maquinaria	206.915	45.865	12.601	-	265.381
Instalaciones Técnicas	18.838	-	-	142.906	161.744
Otras instalaciones	118.843	-	-	-	118.843
Mobiliario	676.380	73.190	191.400	787	941.757
Equipo Proceso información	1.068	10.236	-	1.383	12.687
Aplicaciones informáticas	-	2.002	-	-	2.002
Otro inmovilizado	222	36.032	-	-	36.254
Total	2.972.852	1.685.358	752.534	145.076	5.555.820

El total de altas del ejercicio 2022 de inmovilizado tienen calificación de nuevas y están relacionadas y afectas a la actividad económica de la compañía, por lo que son aptas para la materialización de RIC.

Reservas distribuibles

Se refieren íntegramente a las reservas voluntarias de la Sociedad Dominante.

En el presente ejercicio el importe de reservas distribuibles del Grupo ha ascendido a 11.934 miles de euros (12.184 miles de euros en el ejercicio anterior).

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

El movimiento registrado en esta cuenta en el ejercicio son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Movimiento del ejercicio	Saldo final
Ejercicio 2022			
Integración global:	(648.665)	(1.408.210)	(2.056.875)
Ejercicio 2021			
Integración global:	(456.024)	(192.641)	(648.665)

12. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**12.1 Provisiones**

El detalle de provisiones al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	A largo plazo	
	2022	2021*
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	98.851	216.811

(*) Cifras reexpresadas (Ver Nota 2.5)

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

Los movimientos habidos en estos epígrafes son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones y pagos	Saldo final
Ejercicio 2022				
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	103.573	-	(4.722)	98.851
Otras provisiones	113.238	-	(113.238)	-
	216.811	-	(117.960)	98.851
Ejercicio 2021				
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	110.255	-	(6.682)	103.573
Otras provisiones	-	113.238	-	113.238
	110.255	113.238	(6.682)	216.811

(*) Cifras reexpresadas (Ver Nota 2.5)

En este epígrafe se recogen las obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal que, de acuerdo al Convenio Colectivo de Hostelería vigente, los trabajadores que causen baja en la empresa por cese voluntario o cualquier otra causa, a excepción de despido declarado procedente o expediente de regulación de empleo en sus diferentes modalidades y, que posean una antigüedad entre 16 y 25 años, recibirán una promoción económica en base a la cuantía establecida en dicho convenio.

La sociedad Suite Hotel Fariones Playa, S.A.U. se vió involucrada, durante el ejercicio 2021, en un litigio con la entidad mercantil Tore Jakobson, S.A. como consecuencia de una reclamación de cantidad. El Juzgado de Primera Instancia de las Palmas dictó Sentencia con fecha de 29 de septiembre de 2021 fallando a favor de la entidad mercantil y condenando a la Sociedad del Grupo al pago de una cantidad que ascendió hasta los 111.210 euros de principal más las costas del procedimiento.

Una vez devino firme la sentencia, se presentó por parte de la entidad mercantil demanda de ejecución con una cuantía que ascendió a los 101.210 euros más las costas del procedimiento. Como consecuencia del citado procedimiento judicial, la Sociedad del Grupo procedió a registrarse una provisión por importe de 104.280 euros, que se correspondía con el importe que estimó que la Sociedad debía desembolsar.

Con fecha 28 de enero de 2022 este procedimiento se archivó resultando desfavorable para la Sociedad del Grupo, abonando la cantidad de 101.210 euros y cancelando así la provisión dotada por este litigio en 2021.

12.2 Compromisos

La Sociedad Dominante durante el ejercicio 2022 no ha avalado ante entidades de créditos y Administraciones Públicas, a empresas del grupo y ha sido avalada por empresas del grupo por importe 15.309 euros (26.290 euros en 2021).

Las Sociedades del Grupo avalan ante diferentes entidades de créditos y Administraciones Públicas, a varias empresas del grupo y a terceros por importe de 37.039 miles de euros (28.002 miles de euros en 2021).

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros a largo plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado	26.385.500	20.181.478	3.221.447	3.457.484	29.606.947	23.638.962
Pasivos financieros a corto plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado	1.561.937	1.132.094	3.651.389	5.255.345	5.213.326	6.387.439
	27.947.437	21.313.572	6.872.836	8.712.829	34.820.273	30.026.401

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	26.385.500	20.181.478	3.221.447	3.457.484	29.606.947	23.638.962
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	1.561.937	1.132.094	642.162	2.212.957	2.204.099	3.345.051
Proveedores	-	-	1.466.104	1.878.344	1.466.104	1.878.344
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	-	-	2.250	-	2.250	-
Acreedores varios	-	-	902.316	566.520	902.316	566.520
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	-	124.683	112.895	124.683	112.895
Anticipos	-	-	513.874	484.629	513.874	484.629
	1.561.937	1.132.094	3.651.389	5.255.345	5.213.326	6.387.439
	27.947.437	21.313.572	6.872.836	8.712.829	34.820.273	30.026.401

13.1 Pasivos financieros a coste amortizado

Préstamos y créditos de entidades de créditos

El detalle de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	26.094.970	20.075.065
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 6.2)	290.530	106.413
	26.385.500	20.181.478
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	1.453.075	1.061.424
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 6.2)	108.862	70.670
	1.561.937	1.132.094
	27.947.437	21.313.572

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	Importe pendiente de pago al 31 de diciembre		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados (Nota 15.7)	
	2022	2021			2022	2021
Préstamos y créditos hipotecarios sobre inmovilizado material						
BBVA	204.254	302.265	30/09/2024	Euribor + diferencial	7.477	10.322
Préstamos y créditos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias e inmovilizado material						
Bankinter	1.113.506	1.277.121	19/03/2029	Euribor + diferencial	27.630	31.346
Banco Santander	16.981.856	11.973.956	13/07/2036	Euribor + diferencial	366.974	262.938
	18.095.362	13.251.077			394.604	294.284
Préstamos personales						
BBVA	251.996	351.890	24/05/2025	Euribor + diferencial	7.657	10.154
Santander	5.000.000	5.000.000	06/08/2028	Euribor + diferencial	142.500	34.833
Bankinter	-	1.000.000	05/06/2025	Euribor + diferencial	6.454	23.251
Bankinter	216.759	174.237	13/05/2026	Euribor + diferencial	8.165	6.604
BBVA	-	100.000	02/06/2025	Euribor + diferencial	370	1.529
Banca March	121.576	133.773	01/03/2031	Euribor + diferencial	4.720	4.403
Bankinter	-	250.000	05/07/2023	Euribor + diferencial	1.592	6.759
Banco Santander	3.400.000	-	28/06/2036	Euribor + diferencial	-	-
Banco Santander	-	500.000	23/03/2023	Euribor + diferencial	1.767	7.624
	8.990.331	7.509.900			173.225	95.157
Pólizas de crédito						
Banco Santander	15.375	10.758	18/01/2022	Tipo fijo	-	-
Banco Santander	3.743	14.633	18/01/2023		473	125
Banco Santander	5.682	22.318	18/01/2023		-	-
Banco Sabadell	5.348	4.143	21/01/2023	Tipo fijo	-	-
Banco Santander	10.294	14.516	18/01/2023		-	-
Banco Santander	8.964	9.228	18/01/2023	Tipo fijo	-	-
	49.406	75.596			473	125
Confirming						
BSCH	208.692	(2.349)	-	-	-	-
	208.692	(2.349)	-	-	-	-
	27.548.045	21.136.489			575.779	399.888

Las pólizas de crédito del grupo tienen un límite disponible por importe de 100.000 euros, cuya finalidad principal es el pago de deudas a corto plazo.

Durante el ejercicio se ha realizado la novación del préstamo que una de las sociedades del Grupo (Suite Hotel Fariones Playa, S.A.U.) mantiene con la entidad Banco Santander que grava con hipoteca sobre el inmueble donde la Sociedad realiza su actividad, incrementando el capital de dicho préstamo en 5.000 miles de euros, ampliando el periodo de carencia hasta el 13 de diciembre de 2022

Asimismo, en el mes de diciembre de 2022 una de las sociedades del Grupo ha formalizado un préstamo personal con la entidad Banco Santander por importe de 3.400 miles de euros con un periodo de carencia hasta el 28 de junio de 2023 y devengando intereses a partir del 28 de enero de 2023 y vencimiento en 2036.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

El desglose por vencimientos de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Año 2022	-	670.981
Año 2023	1.453.075	1.371.299
Año 2024	2.210.961	2.181.050
Año 2025	2.115.910	2.180.446
Año 2026	2.198.193	2.196.141
Año 2027 y siguientes	19.569.906	12.536.572
	27.548.045	21.136.489

Débitos y partidas a pagar - otros

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

(Euros)	2022	2021
A largo plazo		
Otros pasivos financieros	3.221.447	3.457.484
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.009.227	3.042.388
Otros pasivos financieros	642.162	2.212.957
	3.651.389	5.255.345
	6.872.836	8.712.829

Otros pasivos financieros

El detalle de "Otros pasivos financieros" a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
A largo plazo		
Deudas a largo plazo	1.774.255	1.961.366
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	211.287	125.387
Otros pasivos financieros	1.235.905	1.370.731
	3.221.447	3.457.484
A corto plazo		
Deudas a corto plazo	305.257	326.344
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	25.998	27.036
Deudas a corto plazo transformables en subvenciones	-	1.526.433
Otros pasivos financieros	310.906	333.144
	642.162	2.212.957
	3.863.609	5.670.441

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

El detalle de los vencimientos de “Otros pasivos financieros a largo plazo” es el siguiente:

(Euros)	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Total
Ejercicio 2022					
Fianzas	-	-	32.408	178.879	211.287
Proveedores de inmovilizado	-	269.652	269.652	269.652	1.235.905
Deudas a largo plazo	-	-	-	1.774.255	1.774.255
	-	269.652	302.060	2.222.786	3.221.446
Ejercicio 2021					
Fianzas	-	-	37.557	87.830	125.387
Proveedores de inmovilizado	228.455	228.455	228.455	685.366	1.370.731
Deudas a largo plazo	-	-	-	1.961.366	1.961.366
		228.455	266.012	2.734.562	3.457.484

Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos

En la cuenta de fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos se registran los valores correspondientes a fianzas por arrendamientos. Éstas se han valorado a coste ya que se el efecto de actualizar los flujos no tiene carácter significativo.

Deudas a largo y corto plazo

El detalle de las Deudas a largo al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Deudas a largo y corto plazo		
Endesa Energía, S.A.U.	279.582	276.349
IBM Global Financing España, S.L.	9.069	19.808
Comercial y Fontanería Lanzarote, S.A.	1.031.026	1.123.717
Hiper Asia Canarias, S.L	142.000	250.000
Familia Juan F. Rosa	288.141	288.141
Anselmo Rosa	177.500	177.500
José Juan Rosa Martín	54.271	54.271
Rosa María Rosa Martín	55.510	55.510
Nélida Rosa Martín	13.941	13.941
Micaela Rosa Martín	28.474	28.473
	2.079.512	2.287.710

Deudas a corto plazo convertible en subvenciones

En el ejercicio 2021 se concedió a la sociedad dominante una ayuda directa al negocio, en base al Real Decreto-Ley 5/2021, de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta de la pandemia del Covid-19. El importe de esta subvención fue de 2.873.914 euros, así mismo se registró un ingreso en el epígrafe subvenciones a la explotación por importe de 1.347.842 euros (Nota 15.3) y la parte que se devenga en el ejercicio 2022 se reconoció como deuda a corto plazo por el importe de 1.526.433 euros tras pasándose a resultados en este ejercicio (Nota 15.3).

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	2022	2021
Proveedores	1.483.520	1.878.344
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	2.250	-
Acreeedores varios	805.149	566.520
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	124.683	112.895
Anticipos de clientes	513.874	484.629
	2.929.476	3.042.388

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2022	2021
Activos por impuesto diferido	57.988	99.070
Activo por impuesto corriente	148.378	133.998
Activo por impuesto corriente del ejercicio	148.378	81.788
Activo por impuesto corriente de ejercicios anteriores	-	52.210
Otros créditos con las Administraciones Públicas	380.540	308.815
IGIC	380.540	308.815
	586.906	407.885
Pasivos por impuesto diferido	138.474	160.493
Pasivo por impuesto corriente	12.195	12.429
Otras deudas con las Administraciones Públicas	577.953	529.041
IRPF y retenciones	246.107	282.344
Seguridad Social	108.419	64.118
IGIC	131.406	106.545
IVA	92.021	76.034
	728.622	701.963

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción actualmente establecido en cuatro años.

En opinión de la Administradora Única de la Sociedad dominante, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

14.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2022			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones continuadas	740.799		740.799
Impuesto sobre Sociedades			
Operaciones continuadas	417.454		417.454
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			1.158.253
Diferencias permanentes	153.005	(10.778)	142.227
Diferencias temporarias	88.078	(77.827)	10.251
Bases imponibles negativas		(1.000.000)	(1.000.000)
Reserva de capitalización		(131.073)	(131.073)
Base imponible (resultado fiscal)			179.658

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2021			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones continuadas		(1.567.323)	(1.567.323)
Impuesto sobre Sociedades			
Operaciones continuadas		(112.912)	(112.912)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(1.680.235)
Diferencias permanentes	65.003	(42.587)	22.416
Diferencias temporarias	524.749	73.102	451.647
Base imponible (resultado fiscal)			(1.206.172)

En el ejercicio 2022 y 2021 las diferencias permanentes se corresponden a gastos no deducibles y operaciones vinculadas.

En el ejercicio 2022 y 2021, las diferencias temporarias corresponden al diferimiento por las operaciones de arrendamiento financiero, operaciones a plazo, limitación a la amortización y a otras provisiones.

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, diferenciando el saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias, es la siguiente:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias	
	2022	2021
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	1.158.253	(1.680.235)
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 25%)	289.563	(420.059)
Diferencias permanentes	35.564	5.604
Bases imponibles negativas	(250.000)	301.543
Deducciones y bonificaciones	(44.915)	-
Reservas de capitalización	(32.768)	-
Bases imponibles no aplicadas	398.391	-
Ajustes a la imposición	21.619	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	417.454	(112.912)

El gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias	
	2022	2021
Impuesto corriente	398.391	-
Variación de impuestos diferidos		
Por provisiones	1.181	(18.144)
Por amortizaciones deducibles	18.276	18.276
Por arrendamiento financiero	(3.445)	(1.640)
Por ventas a plazo	(18.567)	(111.404)
	395.835	(112.912)
Ajustes a la imposición	21.619	-
		-
Gasto/(Ingreso) por impuesto sobre sociedades	417.454	(112.912)

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades a pagar / (devolver) es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Impuesto corriente	398.391	-
Retenciones	(148.378)	(81.788)
Pagos a cuenta	-	-
Impuesto sobre Sociedades a pagar/(devolver)- Deudas con empresas del Grupo	250.013	(81.788)

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
14.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

(Euros)	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Saldo final
Ejercicio 2022			
Activos por impuesto diferido			
Amortizaciones deducibles	41.782	(18.276)	23.506
Provisión retribución personal	49.502	(1.181)	48.321
Ajuste a la imposición	-	(21.625)	(21.625)
Otros	7.786	-	7.786
	99.070	(41.082)	57.988
Pasivos por impuesto diferido			
Arrendamiento financiero	(141.924)	3.451	(138.473)
Por ventas a plazo	(18.569)	18.567	(2)
	(160.493)	22.019	(138.475)
	(61.423)	(19.063)	(80.486)
Ejercicio 2021			
Activos por impuesto diferido			
Amortizaciones deducibles	60.058	(18.276)	41.782
Provisión retribución personal	31.358	18.144	49.502
Otros	7.786	-	7.786
	99.202	(132)	99.070
Pasivos por impuesto diferido			
Arrendamiento financiero	(143.564)	1.640	(141.924)
Por ventas a plazo	(129.973)	111.404	(18.569)
	(273.537)	113.044	(160.493)
	(174.335)	112.912	(61.423)

El Grupo tenía deducciones por inversiones en Canarias pendientes de aplicar por 330.945 euros (359.522 euros al 31 de diciembre de 2021) para las que no se han registrado los correspondientes activos por impuesto diferido. El detalle de estas deducciones es el siguiente:

(Euros)	Ejercicio de generación	Ejercicio límite para su compensación	2022	2021
Deducciones por inversiones				
	2015	2030	74.273	74.273
	2016	2031	16.182	16.182
	2017	2032	10.935	10.935
	2019	2034	62.668	83.080
	2020	2035	166.887	175.052
Total			330.945	359.522
Deducciones por contratación de empleados con discapacidad				
	2014	2029	9.000	9.000
Total			9.000	9.000
Deducciones por Reversión de Medidas Temporales				
	2017	2032	328	328
	2018	2033	328	328
	2020	2034	3.655	3.655
	2021	2035	3.655	3.655
	2022	2036	3.655	-
Total			11.621	7.966

El grupo tiene bases imponible negativas pendientes de aplicar por importe de 1.074.124 euros al 31 de diciembre de 2022 (1.781.601 al 31 de diciembre de 2021).

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****15. INGRESOS Y GASTOS****15.1 Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del Grupo correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades, así como por mercados geográficos, es la siguiente:

(Euros)	2022	2021
Segmentación por categorías de actividades		
Habitaciones y servicios restauración	5.192.848	2.246.309
Ventas de materiales de construcción	2.286.930	2.280.106
Otros servicios	498.487	414.442
	7.978.265	4.940.857
Segmentación por mercados geográficos		
Comunidad Autónoma de Canarias	7.978.265	4.940.857
	7.978.265	4.940.857

Las ventas de hostelería y restauración del Grupo se han visto disminuidas en el ejercicio como consecuencia de la remodelación de uno de los hoteles del grupo, la cual comenzó en el 2020. Durante el ejercicio el hotel se ha encontrado en reforma por lo que ha estado cerrado al público y no ha generado ingreso alguno. La totalidad de ingresos por este concepto del Grupo proceden de los apartamentos.

Las ventas de materiales de construcción se han mantenido constante respecto al ejercicio anterior al igual que el resto de los servicios que otorga el Grupo.

15.2 Aprovisionamientos

El detalle de la variación de aprovisionamientos es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Compras de materias primas y otras materias consumibles	283.421	328.170
Compras nacionales	283.421	328.170
Variación de materias primas y otros aprovisionamientos	24.072	26.346
Consumos de materias primas	853.742	630.631
Compras de otros aprovisionamientos	74.755	87.347
Trabajos realizados por otras empresas	68.579	55.408
	1.304.569	1.127.902

15.3 Ingresos accesorios y otros de gestión corriente

El detalle de ingresos accesorios y otros de gestión corriente es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Arrendamientos (Nota 7.2)	777.206	427.658
Otros ingresos	53.558	31.342
Subvención a la explotación	1.710.085	2.006.639
	2.540.848	2.465.639

El Grupo ha registrado en el epígrafe de "Subvenciones a la explotación" las cuotas exoneradas a la Seguridad Social con motivo de los Expedientes de Regulación Temporal de Empleo (ERTE) realizados a partir del ejercicio 2020 debido a las consecuencias del COVID-19, así como las cuotas exoneradas correspondientes al Expediente de Regulación Temporal de Empleo por causas Económicas, Técnicas, Organizativas o de Producción (ERTE ETOP), al cual se ha acogido afecto una de las sociedades del Grupo por la reforma de las instalaciones de su complejo hotelero.

Por otro lado, se incluye el importe de las ayudas COVID, recibidas en el ejercicio anterior (Nota 13.1) que han sido imputadas a resultados en el ejercicio por importe de 1.347.842 euros.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

15.4 Gastos de personal

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

(Euros)	2022	2021*
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	2.799.645	2.526.312
Seguridad social	1.261.314	1.190.052
Otras cargas sociales	29.665	46.101
	1.290.979	1.236.153
Exceso de provisión	(4.724)	(72.816)
	4.085.900	3.689.649

15.5 Otros gastos de explotación

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Arrendamientos	344.429	109.856
Reparaciones y conservación	207.479	200.856
Servicios profesionales independientes	534.041	376.491
Transportes	34.215	107.336
Primas de seguros	57.451	54.025
Servicios bancarios	61.198	59.811
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	76.227	62.637
Suministros	515.210	332.704
Otros servicios	342.140	247.023
	2.172.390	1.550.739

15.6 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Intereses a terceros		
Otros ingresos financieros	106.743	88.317

15.7 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2022	2021*
Intereses por deudas con empresas del grupo y asociadas	54.812	30.051
Intereses por deudas con terceros		
Préstamos y créditos con entidades de créditos (Nota 13.1)	575.779	420.225
Préstamos y créditos con terceros	10.351	6.060
Otros gastos financieros	10.551	78.821
	651.493	535.157

Los gastos financieros reflejados en este epígrafe proceden mayormente de los préstamos concedidos por entidades de crédito (Ver Nota 13.1).

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

15.8 Aportación de cada Sociedad a los resultados consolidados

El siguiente cuadro refleja, una vez deducido los ajustes de consolidación la aportación de las sociedades que conforman el perímetro de consolidación a los resultados consolidados:

(Euros)	Resultado consolidado (pérdidas)	Atribuido a la Sociedad dominante (pérdidas)
Ejercicio 2022		
Rosinver, S.L.	287.823	287.823
Apartamentos Fariones Playa, S.L.U.	1.573.752	1.573.752
Frateromar, S.L.U.	199.245	199.245
Fariones Shopping, S.L.	16.042	16.042
Suite Hotel Fariones Playa, S. A.U.	(1.446.012)	(1.446.012)
Prefabricados Arinaga S.A.	279.884	279.884
Cronsar Canarias, S.L.	(169.935)	(169.935)
	740.799	740.799
Ejercicio 2021		
Rosinver, S.L.	(86.297)	(86.297)
Apartamentos Fariones Playa, S.L.U.	836.413	836.413
Frateromar, S.L.U.	(427.137)	(427.137)
Fariones Shopping, S.L.	102.302	102.302
Suite Hotel Fariones Playa, S. A.U.	(1.890.594)	(1.890.594)
Prefabricados Arinaga S.A.	(1.185.988)	(1.185.988)
Cronsar Canarias S.L.	1.147.836	1.147.836
	(1.503.465)	(1.503.465)

16. MONEDA EXTRANJERA

16.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Los importes de los elementos de activos denominados en moneda extranjera son los siguientes:

(Euros)	2022	2021
Créditos con terceros		
Créditos con terceros (BTL Lanzarote, S.L)	920.890	782.187

El importe de las diferencias de cambio reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Créditos con terceros		
Por transacciones del ejercicio	32.469	19.015

17. ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a la Administradora única, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ella a título de garantía.

Al 31 de diciembre de 2022 no existen anticipos ni créditos a la Administradora única.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

El Grupo considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales del Grupo, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos del Grupo o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. Dado que las decisiones estratégicas y las operaciones de negocio son instruidas y controladas por el grupo al que pertenece, el Grupo no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

Durante el ejercicio 2022 y 2021 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de la Administradora única por daños ocasionados en el ejercicio a su cargo por importe de 3.375 (3.375 euros en el 2021).

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de capital, la Administradora Única ha comunicado que no tienen situaciones de conflicto de interés con la Sociedad.

18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el ejercicio, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Naturaleza de la vinculación	
Comercial y Fontanería Lanzarote, S.L. Administradores	Empresa vinculada Consejeros

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

18.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

(Euros)	Empresas del grupo	Empresas asociadas	Empresas vinculadas	Socios, Administradores y Personas Vinculadas	Total
Ejercicio 2022					
Créditos a empresas del grupo (Nota 8.2)	-	-	-	-	-
Créditos con partes vinculadas (Nota 8.2)	-	-	-	62.934	62.934
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 13.1)	(2.250)	-	-	-	(2.250)
Deudas con partes vinculadas (Nota 13.2)	-	-	(1.031.026)	(152.195)	(1.183.221)
Ejercicio 2021					
Créditos a empresas del grupo (Nota 8.2)	-	53	-	-	53
Créditos con partes vinculadas (Nota 8.2)	-	-	-	62.934	62.934
Deudas con partes vinculadas (Nota 13.2)	-	-	(1.123.717)	(152.195)	(1.453.397)

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

(Euros)	Empresas del grupo	Empresas asociadas	Empresas vinculadas	Socios, Administradores y personas vinculadas	Total
Ejercicio 2022					
Gastos financieros (Nota 15.7)	-	-	(32.674)	-	(54.812)
Ejercicio 2021					
Gastos financieros (Nota 15.7)	-	-	(8.604)	-	(8.604)

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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

Las políticas de gestión de riesgos del Grupo son establecidas por la Administradora Única de la Sociedad Dominante. En base a estas políticas, el Departamento Financiero del grupo ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros.

La actividad con instrumentos financieros expone al Grupo al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

19.1 Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2022	2021
Inversiones financieras a largo plazo	11.705.970	11.554.453
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.917.503	1.052.168
Inversiones financieras a corto plazo	611.340	426.091
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.573.341	7.204.433
	21.808.154	20.237.145

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

Actividades operativas

Las políticas, métodos y procedimientos relacionados con el control del riesgo de crédito son aprobados por la Administradora Única de la Sociedad Dominante.

La Administradora Única de la Sociedad Dominante establece los límites de crédito para cada uno de los clientes, los cuales se fijan en base a la información histórica que el Grupo posee sobre la solvencia de sus clientes. Si no se tiene suficiente información sobre la solvencia del cliente, se procede a solicitar anticipos para cubrir el importe estimado de la operación. El objetivo primario es garantizar la sanidad patrimonial del Grupo, minimizando el impacto derivado del riesgo de insolvencia, sobre todo en un año en el que la situación de deterioro de la economía en general ha provocado un significativo repunte de la morosidad.

Mensualmente el departamento de Administración elabora un informe con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar que sirve de base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas por el mencionado departamento hasta que tienen una antigüedad superior a 2 meses, momento en que se pasa a informar a la Administradora Única de la Sociedad Dominante. La Administradora Única de la Sociedad Dominante evalúa la necesidad de pasar o no a Asesoría Jurídica para su seguimiento, y en su caso, posterior reclamación por vía judicial. De forma periódica y en base a la evaluación histórica, se revisan los límites de crédito de los clientes, tanto los que han tenido retrasos en los pagos como el resto de clientes.

Actividades de inversión

Las políticas de inversión del Grupo son aprobadas por la Administradora Única de la Sociedad Dominante.

Los préstamos y créditos a empresas del grupo y a terceros, deben ser aprobados por la Administradora Única de la Sociedad Dominante y formalizados mediante los contratos jurídicos necesarios.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

19.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado.

El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

Riesgos de tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2022 se han registrado un ingreso por la variación del tipo de cambio del Franco Suizo por un préstamo a un tercero por importe de euros 32.500 (pérdida de 19.016 euros a 31 de diciembre de 2021).

Riesgo de tipo de interés

El Grupo refleja en sus estados financieros consolidados determinadas partidas que soportan intereses fijos y variables. La estructura de la deuda con entidades financieras al 31 de diciembre de 2022, así como el tipo de interés aplicable se encuentran detallados en la nota "Préstamos y créditos de entidades financieras".

Las deudas a tipo de interés variable están referenciadas, básicamente, al Euribor.

El Grupo aplica una gestión proactiva, prestando especial atención a la evolución de los tipos en el mercado, con el objetivo de cerrar en lo posible las referencias de menor coste. Las revisiones del tipo de interés se hacen trimestral, semestral o anualmente dependiendo del préstamo o crédito.

Otros riesgos de precio

Las acciones cotizadas y los fondos de inversión están sujetos a variaciones en su valor razonable causadas por el precio de mercado de estas inversiones.

Tanto la suscripción de nuevos contratos como la posible cancelación de los activos financieros en los que invierte el Grupo deben estar autorizados por la Administradora Único.

19.3 Riesgo de liquidez

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

Los vencimientos contractuales de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre se encuentran detallados en las Nota 8 y 13.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

20. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La información por segmentos se estructura en función de las distintas líneas de negocio del Grupo.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del grupo en vigor al cierre de 2022 y 2021, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

El Grupo segmenta en tres negocios sus actividades: la actividad hotelera, construcción e Inmobiliaria y servicios.

Ejercicio 2022 (Euros)	Hotelero	Construcción e inmobiliaria	Servicios	Total
Importe neto de la cifra de negocios.	5.192.848	2.286.930	498.487	7.978.265
Cientes Externos Intersegmentos	5.192.848	2.286.930	498.487	7.978.265
Aprovisionamientos.	(451.675)	(842.839)	(10.055)	(1.304.569)
Otros ingresos de explotación.	2.162.141	296.486	82.221	2.540.848
Gastos de personal.	(2.299.727)	(902.572)	(883.601)	(4.085.900)
Otros gastos de explotación.	(1.771.398)	(443.173)	(253.294)	(2.467.865)
Amortización del inmovilizado.	(1.356.461)	(230.904)	(131.386)	(1.718.751)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	253.116	-	-	253.116
Otros Resultados	(21.733)	(1.097)	498.220	475.390
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.707.111	162.831	(199.408)	1.670.534
Ingresos financieros.	101.016	41	5.686	106.743
Gastos financieros.	(346.236)	(54.022)	(251.235)	(651.493)
Diferencias de cambio	32.469	-	-	32.469
RESULTADO FINANCIERO	(212.751)	(53.981)	(245.549)	(512.281)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.494.360	108.850	(444.957)	1.158.253
ACTIVO DEL SEGMENTO	59.453.629	18.663.310	1.452.555	79.569.494
PATRIMONIO Y PASIVO DEL SEGMENTO	(33.496.146)	(792.166)	(45.281.182)	(79.569.494)

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Ejercicio 2021 (Euros)	Hotelero	Construcción e inmobiliaria	Servicios	Total
Importe neto de la cifra de negocios.	2.246.343	2.280.071	414.443	4.940.857
Cientes Externos	2.246.343	2.280.071	414.443	4.940.857
Intersegmentos	-	-	-	-
Aprovisionamientos.	(353.567)	(761.152)	(13.183)	(1.127.902)
Otros ingresos de explotación.	1.696.785	556.994	211.860	2.465.639
Gastos de personal.	(1.963.423)	(1.011.622)	(787.420)	(3.762.465)
Otros gastos de explotación.	(1.326.139)	(421.554)	(244.625)	(1.992.318)
Amortización del inmovilizado.	(1.344.196)	(215.739)	(135.157)	(1.695.092)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	4.806	7.508	-	12.314
Otros Resultados	(111.212)	(5.319)	14.490	(102.041)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(1.150.603)	429.187	(539.592)	(1.261.008)
Ingresos financieros.	88.265	52	-	88.317
Gastos financieros.	(429.331)	(64.909)	(32.319)	(526.559)
Diferencias de cambio	19.015	-	-	19.015
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO	(322.051)	(64.857)	(32.319)	(419.227)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.472.654)	364.330	(571.911)	(1.680.235)
ACTIVO DEL SEGMENTO	53.834.367	15.255.304	4.556.438	73.646.109
PATRIMONIO Y PASIVO DEL SEGMENTO	(27.743.669)	(795.609)	(45.106.831)	(73.646.109)

21. OTRA INFORMACIÓN
21.1 Estructura del personal

Las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías son las siguientes:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio						Número medio de personas empleadas en el ejercicio	
	Hombres		Mujeres		Total		2022	2021
	2022	2021	2022	2021	2022	2021		
Director	3	3	3	6	6	9	5	8
Auxiliar Administrativo	1	1	2	4	3	5	3	3
Jefes de sector	20	27	8	12	28	39	22	34
Subalternos	53	82	77	66	130	148	140	116
	77	113	90	88	167	201	170	161

El Grupo dispone de dos personas discapacitadas contratadas.

La Administradora Única es mujer.

En el cálculo de la plantilla media del ejercicio 2022 y 2021 se han tenido en cuenta los expedientes de regulación temporal de empleo indicados en la Nota 15.3.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

21.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios abonados en el ejercicio al auditor de cuentas son los siguientes:

(Euros)	2022	2021
Honorarios por la auditoría de las cuentas	11.276	10.800

21.3 Información sobre medioambiente

El Grupo no tiene ningún tipo de activo de naturaleza medio ambiental o pasivos derivados de actuaciones medioambientales. Por otra parte, no se han incurrido en gastos o ingresos significativos durante el ejercicio derivados de actuaciones medioambientales.

La Administradora Única de la Sociedad Dominante estima que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medioambiente, no considerando necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

21.1 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “deber de información” de la ley 15/2010, de 5 de julio

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2022	2021
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	40	87
Ratio de operaciones pagadas	44	57
Ratio de operaciones pendientes de pago	62	143
(Euros)		
Total pagos realizados	7.960.730	3.984.233
Total pagos pendientes	1.567.697	2.088.185
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	5.892.756	n/a
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	74%	n/a
(Número de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2.426	n/a
Porcentaje sobre el total de facturas	61%	n/a

22. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

No se han producido hechos posteriores significativos después del cierre del ejercicio.

ROSINVER, S.L.Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Formulación de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 fueron preparados por la Administradora Única el 31 de marzo de 2023.



Rosa María Rosa Martín
Representante físico de
la Sociedad Frateromar, S.L.
Administradora Única

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

Antecedentes

Rosinver, S.L. (en adelante la Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Limitada el 16 de marzo de 1987, con duración indefinida. Su actividad ha consistido desde su constitución en el arrendamiento de bienes inmuebles urbanos. A nivel de Grupo la actividad principal es la explotación de establecimientos turísticos que desarrollan dos de sus sociedades dependientes.

Evolución del Grupo

Como consecuencia de los efectos de la pandemia por COVID-19, en el ejercicio 2020 el Grupo decidió afrontar la reforma del principal establecimiento turístico explotado por la sociedad dependiente Suite Hotel Fariones Playa, S.A.U. Dicho establecimiento ha permanecido cerrado por dicho motivo durante 2021 y 2022.

Se espera finalizar la reforma en curso que afecta a la totalidad del establecimiento hotelero, principal fuente de ingresos de la empresa y del Grupo, a mediados del año 2023 y alcanzar los objetivos de aumento en la cifra de negocios establecidos por la dirección y basados en un incremento de ocupación, precio medio y consecuentemente de los beneficios futuros. Este hecho, junto con el incremento evidente en la cifra de negocios de las demás empresas que conforman el Grupo, permitirá continuar con la tendencia de 2019 de incremento de los resultados del Grupo en los próximos ejercicios.

El Grupo ha acabado el ejercicio 2022 con una cifra de negocios de 7.978.265 euros (4.940.857 euros a 31 diciembre de 2021), se espera que el Grupo tenga un importante incremento de su actividad en 2023 por lo ya expresado más arriba.

Evolución previsible de la Sociedad

La Administradora Única espera continuar un incremento de los resultados del Grupo en los próximos ejercicios, una vez la actividad vuelva a la normalidad en todas las empresas que lo conforman.

Riesgos e incertidumbres

Los riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta el Grupo son los inherentes al sector en el que opera. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos los mecanismos de control necesarios para poder mitigar dichos riesgos e incertidumbres asociados al negocio.

Gastos de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha incurrido en gastos de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2022 ni 2021.

Acontecimientos posteriores al cierre

No existen acontecimientos posteriores al cierre.

Periodo medio de pago

El periodo medio de pago a proveedores es de 40 días (87 días en el ejercicio 2021). El Grupo está adecuando los plazos de pago al ritmo que le permite la adecuada y prudente gestión de sus recursos, capacidad de endeudamiento de la empresa y la disponibilidad de recursos financieros en el mercado.

ROSINVER, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Formulación del Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

FORMULACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN

El informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 fueron preparados por la Administradora Única el 31 de marzo de 2023.



Rosa María Rosa Martín
Representante físico de
la Sociedad Frateromar, S.L.
Administradora Única