

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

**INFORME DE AUDITORÍA,
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**



ZUBIZARRETA

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

- ✓ Informe de Auditoría
- ✓ Cuentas Anuales
- ✓ Informe de Gestión de 2008



ZUBIZARRETA
CONSULTING, S.L.

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de

Urola Erdiko Industrialdea, S.A.

- 1. Hemos auditado las cuentas anuales de UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.*
- 2. Las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas son las primeras que UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A. prepara aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. De acuerdo con la Disposición Transitoria cuarta del citado Real Decreto, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas del ejercicio precedente. En la Nota 2. e), de la memoria "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se incluye el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007, que fueron formuladas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad vigente en el citado ejercicio, junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de los criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición.*

Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 10 de marzo de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.



ZUBIZARRETA

3. *En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A. al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.*

4. *El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2008. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida de los registros contables de la Sociedad.*

ZUBIZARRETA CONSULTING, S.L.
(Sociedad inscrita en el R.O.A.C. con el nº S-0455)

Fdo.: Felipe Gorostegi Iturrioz
(SOCIO)

Donostia-San Sebastián, a 16 de marzo de 2009.



UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

- ✓ Cuentas Anuales
- ✓ Informe de Gestión de 2008

Balance de situación al 31 de diciembre de 2008
(Euros)

ACTIVO	Nota	2008	PASIVO	Nota	2008
ACTIVO NO CORRIENTE		12.670	PATRIMONIO NETO		10.750.750
<u>Inmovilizado material</u>	5	<u>12.670</u>	Fondos Propios	9	10.750.750
Terrenos y construcciones		10.665	<u>Capital</u>		<u>5.754.575</u>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		2.005	<u>Prima de emisión</u>		<u>1.452.875</u>
			<u>Reservas</u>		<u>3.519.931</u>
			Reserva legal y estatutarias		305.711
			Otras reservas		3.214.220
			<u>Resultado del ejercicio</u>		<u>23.369</u>
			PASIVO NO CORRIENTE		1.934.513
			<u>Deudas a largo plazo</u>	10	<u>85.436</u>
			Otros pasivos financieros		85.436
			<u>Deudas con empresas del grupo a largo plazo</u>	10,13	<u>1.667.911</u>
			<u>Pasivos por impuesto diferido</u>	11	<u>181.166</u>
ACTIVO CORRIENTE		15.482.841	PASIVO CORRIENTE		2.810.248
<u>Existencias</u>	6	<u>10.405.097</u>	<u>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</u>		<u>2.810.248</u>
Terrenos y solares		48.845	Proveedores		2.444.074
Obras en curso		9.156.135	Acreedores varios		73.499
Edificios construidos		1.200.117	Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	17.675
<u>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</u>		<u>4.944.929</u>	Anticipos de clientes		275.000
Clientes por ventas y prest. de servicios a largo plazo	7,8	3.562.075			
Clientes por ventas y prest. de servicios a corto plazo	7,8	839.172			
Deudores varios		315			
Activos por impuesto corriente	11	116.933			
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	426.434			
<u>Inversiones financieras a corto plazo</u>	8	<u>8.942</u>			
Créditos a empresas		6.240			
Otros activos financieros		2.702			
<u>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</u>		<u>123.873</u>			
Tesorería		123.873			
TOTAL ACTIVO		15.495.511	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		15.495.511



UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2008
(Euros)

	Nota	2008
OPERACIONES CONTINUADAS		
- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	12	25.927
Prestaciones de servicios		25.927
- <u>Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</u>		4.786.526
- <u>Aprovisionamientos</u>	12	(4.777.466)
Consumo de terrenos y solares		(69.933)
Obras y servicios realizados por terceros		(4.707.533)
- <u>Otros ingresos de explotación</u>		93.685
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		93.685
- <u>Gastos de personal</u>	12	(29.473)
Sueldos, salarios y asimilados		(25.781)
Cargas sociales		(3.692)
- <u>Otros gastos de explotación</u>	12	(386.016)
Servicios exteriores		(351.208)
Tributos		(34.808)
- <u>Amortización del inmovilizado</u>		(4.099)
- <u>Otros resultados</u>		15.246
RESULTADO DE EXPLOTACION		(275.670)
- <u>Ingresos financieros</u>		319.196
De empresas del grupo y asociadas		9.767
De terceros		298.360
Incorporación al activo de gastos financieros		11.069
- <u>Gastos financieros</u>		(11.069)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(11.069)
RESULTADO FINANCIERO		308.127
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		32.457
- <u>Impuesto sobre beneficios</u>		(9.088)
RESULTADO DEL EJERCICIO		23.369

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Nota	2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		23.369
<u>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</u>		---
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		23.369
<u>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</u>		---
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		---
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		23.369

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007	5.754.575	1.452.875	2.803.338	134.273	10.145.061
Ajustes por aplicación del nuevo Plan contable	---	---	582.320	---	582.320
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2008	5.754.575	1.452.875	3.385.658	134.273	10.727.381
Total de ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	23.369	23.369
Operaciones con socios o propietarios	---	---	134.273	(134.273)	---
Distribución del resultado del ejercicio 2007	---	---	134.273	(134.273)	---
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008	5.754.575	1.452.875	3.519.931	23.369	10.750.750



UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008
(Euros)

	Nota	Importe
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		32.457
Ajustes al resultado		(292.955)
Amortización del inmovilizado (+)		4.099
Ingresos financieros (-)		(308.127)
Gastos financieros (+)		11.069
Otros ingresos y gastos		4
Cambios en el capital corriente		(1.955.516)
Existencias (+/-)	6	(4.727.665)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		185.793
Otros activos corrientes (+/-)		5.201
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		2.581.155
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		262.341
Pagos de intereses (-)		(11.069)
Cobros de intereses (+)		309.652
Cobros(pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(36.242)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.953.673)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Cobros por desinversiones (+)		318.144
Empresas del grupo y asociadas	8,13	318.144
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		318.144
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.667.911
Emisión (+)		1.667.911
Deudas con empresas del grupo y asociadas	10,13	1.667.911
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		1.667.911
AUMENTO /DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		91.491
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		123.873

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.
Memoria 2008

(Expresada en EUROS)

NOTA 1. NATURALEZA DEL NEGOCIO

La Sociedad "UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.", anteriormente denominada Azkoitiko Industrialdea, S.A., se constituyó el 27 de julio de 1984.

El objeto social lo constituye el estímulo y la promoción de la iniciativa y la inversión industrial en los términos municipales de la comarca Urola Erdiko mediante:

- La promoción urbanística de suelo apto para la implantación empresarial, mediante la promoción y redacción de planes urbanísticos y proyectos de urbanización, reparcelación, compensación o cualesquiera otras figuras previstas en la legislación urbanística; así como mediante la adquisición por cualquier título de suelo apto para urbanización y promoción industrial.
- La construcción de complejos industriales de pabellones y edificaciones complementarias, gestionando los mismos hasta la total transferencia de su titularidad.
- Ser beneficiaria de actuaciones expropiatorias realizadas por cualquier tipo de Administración.

En el ejercicio 2001 se materializó la fusión por absorción de Azpeitiako Industria Lurra, S.A. que transmitió, por sucesión universal, la totalidad de sus activos y pasivos a la absorbente, extinguiéndose sin liquidación.

La citada fusión se realizó acogándose al régimen fiscal especial previsto en el Capítulo X del Título VIII de la Norma Foral de Gipuzkoa 7/1996, de 4 de Julio, del Impuesto Sobre Sociedades relativo a las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cesiones globales de activos y pasivos.

La información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales que exige la citada normativa fue incluida en la correspondiente al ejercicio 2001, año en el que se materializó la fusión.



La Sociedad forma parte del sector público empresarial de la Comunidad Autónoma de Euskadi, al hallarse integrada en el grupo SPRI, siendo la sociedad dominante directa y la dominante última, las Sociedades SPRILUR, S.A. y SPRI, S.A., con domicilio en Bizkaia y Alava, respectivamente. Las cuentas anuales consolidadas del grupo SPRI, formuladas el 29 de febrero de 2008 por SPRI, S.A., correspondientes al ejercicio 2007 se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Alava.

Dadas las actividades que desarrolla la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental. Por ello, no se incluyen en la presente memoria de las cuentas anuales desgloses específicos respecto a información de cuestiones medioambientales.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido elaboradas a partir de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Real Decreto 1514/07 de 16 de Noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las disposiciones legales en materia contable obligatorias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y de los flujos de efectivo habidos en el ejercicio.

A su vez, ha sido aplicada la Orden de 28 de diciembre de 1994 de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en la legislación mercantil vigente ni en el nuevo Plan General de Contabilidad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, hallándose pendientes de aprobación por parte de la Junta general de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

b) Principios contables aplicados

Los principios y criterios contables aplicados en la elaboración de las presentes cuentas anuales son los que se indican en la Nota 4 de esta memoria. Los citados principios y criterios se corresponden con los de aplicación obligatoria, sin que se hayan aplicado principios ni criterios contables no obligatorios.

c) **Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de las presentes cuentas anuales los Administradores de la Sociedad han utilizado ciertas estimaciones para la valoración de determinadas partidas del balance de la cuenta de pérdidas y ganancias, relacionados, básicamente, con la vida útil asignada a los activos materiales. Dichas estimaciones se han realizado de acuerdo con la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, siendo posible que acontecimientos posteriores obliguen a su modificación en ejercicios posteriores.

d) **Comparación de la información**

Las presentes cuentas anuales son las primeras que los Administradores elaboran de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, siendo el 1 de enero de 2008 la fecha de inicio del primer período presentado bajo la nueva normativa contable. Esta fecha es la que denominamos fecha de transición a las nuevas normas contable.

De conformidad con la Disposición transitoria cuarta del citado Real Decreto, a los efectos de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las presentes cuentas anuales se consideran cuentas anuales iniciales, por lo que no se reflejan cifras comparativas.

e) **Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables**

La nueva normativa contable aprobada ha supuesto la introducción de determinados cambios en las políticas y criterios contables, la necesidad de elaboración de nuevos estados financieros (estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo), así como una nueva forma de presentación del balance y cuenta de pérdidas y ganancias. La Sociedad ha optado por valorar todos los elementos patrimoniales incluidos en el balance de situación a la fecha de transición de acuerdo con los principios de contabilidad vigentes en el ejercicio precedente.

A continuación se presenta el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias que contienen las cuentas anuales del ejercicio 2007, aprobadas por la Junta General de Accionistas, elaboradas de acuerdo con la normativa contable en vigor en ese ejercicio.



UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre de 2007 (Euros)

ACTIVO	2007	PASIVO	2007
B) Inmovilizado	9.820.705	A) Fondos propios	10.145.061
<u>III. Inmovilizaciones materiales</u>	<u>9.820.705</u>	I. <u>Capital suscrito</u>	<u>5.754.575</u>
Inmovilizado para arrendamiento	7.294.106	II. <u>Prima de emisión</u>	<u>1.452.875</u>
Terrenos y construcciones	69.423	IV. <u>Reservas</u>	<u>2.803.338</u>
Otras instalaciones y mobiliario	19.981	Reserva legal	292.284
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	4.477.318	Otras reservas	2.511.054
Otro inmovilizado	4.071	VI. <u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>134.273</u>
Amortizaciones	(2.044.194)		
		D) Acreedores a largo plazo	85.436
D) Activo circulante	638.884	IV. <u>Otros acreedores</u>	<u>85.436</u>
<u>III. Deudores</u>	<u>213.581</u>	Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	85.436
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	15.583	E) Acreedores a corto plazo	229.092
Deudores varios	781	IV. <u>Acreedores comerciales</u>	<u>198.116</u>
Administraciones públicas	197.217	Anticipos recibidos por pedidos	77.586
<u>IV. Inversiones financieras temporales</u>	<u>327.859</u>	Deudas por compras y prestaciones de servicios	120.530
Créditos a empresas del grupo	318.144	V. <u>Otras deudas no comerciales</u>	<u>30.976</u>
Otros créditos	7.765	Administraciones públicas	30.860
Depósitos y fianzas constituidas a corto plazo	1.950	Remuneraciones pendientes de pago	116
VI. <u>Tesorería</u>	<u>91.491</u>		
VII. <u>Ajustes por periodificación</u>	<u>5.953</u>		
TOTAL ACTIVO	10.459.589	TOTAL PASIVO	10.459.589

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

**Cuenta de pérdidas y ganancias para el ejercicio
finalizado al 31 de diciembre de 2007**
(Euros)

DEBE	2007	HABER	2007
A) GASTOS		B) INGRESOS	
- <u>Transferencias de inmovilizado a existencias</u>	11.870	- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	1.142.365
- <u>Gastos de personal</u>	16.558	Ventas	1.069.849
Sueldos, salarios y similares	12.253	Prestaciones de servicios	72.516
Cargas sociales	4.305		
- <u>Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado</u>	702.924		
- <u>Otros gastos de explotación</u>	299.825		
Servicios exteriores	247.987		
Otros tributos	51.838		
I. Beneficios de explotación	11.188		
- <u>Gastos financieros y gastos asimilados</u>		- <u>Otros intereses e ingresos asimilados</u>	
Por deudas con empresas del grupo	1.374	De empresas del grupo	24.889
Por deudas con terceros y gastos asimilados	210	Otros intereses	21.289
II. Resultados financieros positivos	44.594		
III. Beneficios de las actividades ordinarias	155.782		
- <u>Gastos extraordinarios</u>	15.007	- <u>Ingresos extraordinarios</u>	47.095
- <u>Gastos y pérdidas de otros ejercicios</u>	1.481	- <u>Ingresos y beneficios de otros ejercicios</u>	102
IV. Resultados extraordinarios positivos	30.709	IV. Resultados extraordinarios negativos	---
V. Beneficios antes de impuestos	186.491		
- <u>Impuesto sobre sociedades</u>	52.218		
VI. Resultados del ejercicio (Beneficio)	134.273		



La conciliación entre el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición a la nueva normativa contable, determinado de acuerdo con la normativa contable anterior, y el que correspondería a esa misma fecha de conformidad con la nueva normativa contable se muestra a continuación:

	Importe
Patrimonio neto según normativa contable anterior	10.145.061
Reconocimiento de ingresos por contratos de arrendamiento financiero	808.778
Pasivos por Impuesto diferido	(226.458)
Total ajustes	582.320
Patrimonio neto bajo nueva normativa contable	10.727.381

La explicación de los impactos en el patrimonio neto como consecuencia de la transición al nuevo Plan General de Contabilidad es la siguiente:

* Tratamiento de las operaciones de arrendamiento financiero y reconocimiento de los ingresos de ellas derivados

De acuerdo con la normativa contable anterior, la Sociedad registraba como inmovilizado material (“Inmovilizado para arrendamiento”) el coste de adquisición de los inmuebles con destino al arrendamiento con opción de compra, siendo objeto de amortización en el plazo de duración de los contratos (9 años), de forma proporcional a la recuperación de los importes de principal financiados, reconociendo como ingresos el importe total de las cuotas de arrendamiento devengadas, que integran el principal y los intereses explícitos pactados en los contratos.

Con la entrada en vigor de la nueva normativa contable, y considerando que los inmuebles que la Sociedad promociona, en el ámbito de su actividad normal, se destinan a la venta, formalizada mediante contratos de arrendamiento financiero, el valor neto contable de los “Inmuebles para arrendamiento” a la fecha de la transición ha sido reclasificado como “Existencias” en el balance de situación.

A su vez, de acuerdo con la norma de registro y valoración 8ª contenida en el Plan General de Contabilidad, los ingresos derivados de las operaciones de arrendamiento financiero que realiza la Sociedad, en las que actúa como arrendador, han sido reconocidas como un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a realizar por el arrendatario, registrando el resultado derivado de las operaciones de arrendamiento en vigor al cierre del ejercicio.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados que se presentará a la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Importe
<u>BASES DE REPARTO</u>	<u>23.369</u>
- Pérdidas y ganancias (Beneficios)	23.369
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	<u>23.369</u>
- A Reservas Voluntarias	21.032
- A Reserva Legal	2.337

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración en la formulación de las cuentas anuales se citan a continuación:

a) Inmovilizado material

El inmovilizado material se halla valorado al coste de adquisición, y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada y pérdidas por deterioro de valor. En su caso, se integra en el coste de adquisición el importe de los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción, directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que requieran un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de funcionamiento. Durante el ejercicio no han sido activados gastos financieros por este concepto.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material, que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los respectivos activos, se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Los elementos del inmovilizado material se amortizan de acuerdo con el método lineal según las vidas útiles estimadas de los bienes que son:

	Años de vida útil
- Construcciones	20
- Mobiliario	5-10
- Otro inmovilizado	5-10



Al cierre de cada ejercicio la Sociedad analiza la conveniencia de efectuar, en su caso, las correcciones valorativas necesarias, con el fin de atribuir a cada elemento de inmovilizado material el inferior valor recuperable que le corresponda al cierre de cada ejercicio, siempre que se producen circunstancias o cambios que evidencian que el valor neto contable del inmovilizado pudiera no ser íntegramente recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos. En este caso, no se mantiene la valoración inferior si las causas que motivaron la corrección de valor hubiesen dejado de existir.

En el ejercicio 2008 no han sido registradas pérdidas por deterioro de valor de los elementos del inmovilizado material.

b) Arrendamientos

La Sociedad tiene cedidos determinados activos (bienes inmuebles), por ella promovidos, en régimen de arrendamiento con opción de compra, con reserva de dominio hasta el pago definitivo de las cuotas, que cumplen los requisitos establecidos por la normativa contable en vigor para ser considerados como arrendamientos financieros. Por ello, reconoce como partidas a cobrar los importes de los principales financiados, en el momento en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los inmuebles, que generalmente coincide con la formalización de los contratos.

La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Cuando, de forma excepcional, los activos son cedidos mediante arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance como "Existencias". Los ingresos derivados de estos arrendamientos se reconocen de acuerdo con el principio del devengo en el plazo del arrendamiento.

c) Activos Financieros

*** Préstamos y partidas a cobrar**

Los préstamos y partidas a cobrar se corresponden con créditos, comerciales o no comerciales, originados a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido éste, como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

* **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluye el efectivo en caja y cuentas corrientes, depósitos bancarios a la vista y otros instrumentos altamente líquidos con vencimientos originales iguales o inferiores a tres meses y con un riesgo insignificante de cambio de valor. Los intereses de estos activos financieros son reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias en función de su devengo.

d) **Existencias**

Las existencias, constituidas por solares, edificios construidos y obras en curso, destinados todos ellos a la venta, se valoran al menor de su precio de adquisición o valor neto realizable.

El precio de adquisición incluye el consignado en factura neto de cualquier descuento o rebaja así como los intereses incorporados al nominal de los débitos, más todos los gastos adicionales hasta la puesta en condiciones de utilización o venta. Cuando el valor neto realizable es inferior al precio de adquisición o coste de producción y la depreciación se considera reversible, se procede a efectuar la corrección valorativa, dotando a tal efecto la correspondiente provisión.



En aquellos casos en que las existencias necesitan un periodo superior al año para estar en condiciones de venta, se incluye en el precio de adquisición el importe de los gastos financieros devengados con anterioridad a la puesta en condiciones de venta que son directamente imputables a la adquisición o siempre que no superen su valor razonable. La Sociedad ha optado por no aplicar con efectos retroactivos el criterio de capitalización de gastos financieros devengados con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva normativa contable.

En el presente ejercicio han sido capitalizados gastos financieros por 11 miles de euros.

En aquellos casos excepcionales en los que se produce la recuperación de inmuebles cedidos en arrendamiento financiero, ya sea como consecuencia de desalojos por impago u otras circunstancias, los mismos son valorados añadiendo al saldo pendiente de pago por los clientes, el importe de los costes adicionales incurridos hasta que los mismos se encuentran en condiciones de venta, con el límite de su valor neto de realización.

e) **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales pactados, y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

* **Instrumentos de patrimonio**

Los instrumentos de capital y otros de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto, neto de costes directos de emisión, que se registran como menores reservas.

* **Débitos y partidas a pagar**

Incluye los débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales, y son clasificados como pasivos corrientes, salvo que la Sociedad disponga de un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance de situación.

Se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo, considerado éste como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Este mismo criterio se utiliza para el registro de los depósitos y fianzas recibidos cuya cancelación está previsto que se materialice en el momento de formalización de las escrituras de venta.

f) Impuesto sobre beneficios

El importe del Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido, y se calcula en función del resultado contable corregido por las diferencias temporarias que se producen respecto al resultado fiscal o base imponible del Impuesto, aplicando el tipo impositivo vigente. El impuesto sobre beneficios devengado se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valoran por las cantidades que se espera recuperar o pagar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos cuya recuperación o pago está previsto en un futuro y se originan por las diferencias existentes entre los criterios temporales de imputación empleados para determinar el resultado contable y el resultado fiscal (base imponible del impuesto), que revierten en periodos subsiguientes, así como las bases imponibles negativas y los créditos por deducciones fiscales pendientes de compensación. Dichos importes se registran aplicando a las diferencias temporarias el tipo de gravamen al que se espera sean recuperados o liquidados.

Los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en el caso que se considere probable que la Sociedad obtendrá en el futuro suficientes bases imponibles positivas que permitan su compensación.

Al cierre del ejercicio se revisan los impuestos diferidos registrados, efectuando las correcciones valorativas que proceden en el caso de que hayan variado las circunstancias que originaron su reconocimiento inicial.

g) Ingresos y gastos

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



Los ingresos procedentes de la venta de bienes o de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, deducido cualquier descuento concedido.

Los ingresos por operaciones de arrendamiento con opción de compra se reconocen como ventas en el momento en que se han transferido los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los inmuebles.

h) Transacciones entre partes vinculadas

A efectos de presentación de las cuentas anuales se entiende que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas están vinculadas por una relación de control de acuerdo con lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades.

Las transacciones entre partes vinculadas se valoran, en general, inicialmente por su valor razonable. Cuando el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

i) Políticas y procedimientos de gestión del riesgo

*** Riesgo de crédito**

El principal riesgo de crédito al que está expuesta la Sociedad está relacionado con sus operaciones comerciales, sin que exista concentración significativa del riesgo de crédito, al estar distribuido entre un gran número de clientes.

Los Administradores realizan un análisis individualizado de las solicitudes para la adjudicación de los inmuebles a los cesionarios, examinando, entre otras circunstancias, la solvencia de los solicitantes con carácter previo a la adjudicación de los inmuebles.

Por otra parte, los contratos de arrendamiento con opción de compra suscritos por la Sociedad para la cesión de sus inmuebles, se encuentran formalizados con pacto de reserva de dominio hasta que se liquide la totalidad de las cuotas de arrendamiento pactadas, momento en que se formaliza la transmisión de la propiedad. Por ello, no se constatan riesgos significativos por este motivo.

* **Riesgo de liquidez**

Al cierre del ejercicio 2008 la sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por 123.873 euros.

Tal como se cita en la Nota 13 de esta memoria, la Sociedad tiene formalizados determinados convenios con la Sociedad matriz SPRILUR, S.A., encaminados a optimizar la gestión de tesorería, mediante la gestión centralizada de los recursos financieros excedentarios que pueda disponer la Industrialdea y la concesión de financiación de acuerdo con las necesidades de cada Sociedad, de forma que pueda afrontar sus obligaciones de pago.

* **Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado incluye el riesgo de precio y el riesgo de interés, puesto que dadas las actividades de la Sociedad no hay incidencia del riesgo de tipo de cambio.

* **Riesgo de precio y riesgo de interés**

La actividad de la Sociedad se encuentra condicionada a la situación económica general, sometida a los diferentes ciclos que le afectan.

Por otra parte, el incremento de los tipos de interés puede afectar negativamente a la actividad de la Sociedad ya que representa un incremento de las cuotas de arrendamiento financiero repercutibles a los clientes, de acuerdo con las condiciones contractuales actualmente pactadas, así como un incremento del coste de la financiación de las promociones. No obstante, estos riesgos quedan mitigados por el hecho de que al tratarse de promociones públicas, los precios de venta fijados resultan inferiores a los de mercado, y por tanto, la Sociedad dispone de suficiente margen para poder absorber sus costes sin que la demanda se vea afectada de forma significativa.



NOTA 5. INMOVILIZACIONES MATERIALES

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inmovilizaciones materiales, durante 2008, han sido los siguientes:

VALOR DE COSTE	Saldo al 01.01.08	Adiciones	Disminuciones	Saldo al 31.12.08
- Terrenos y construcciones	69.423	---	---	69.423
- Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	24.052	---	---	24.052
TOTAL VALOR DE COSTE	93.475	---	---	93.475

AMORTIZACIONES	Saldo al 01.01.08	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31.12.08
- Terrenos y construcciones	55.529	3.229	---	58.758
- Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	21.177	870	---	22.047
TOTAL AMORTIZACIONES	76.706	4.099	---	80.805

VALOR NETO CONTABLE	16.769			12.670
---------------------	--------	--	--	--------

El valor de Terrenos y Construcciones al 31 de diciembre de 2008 presenta el siguiente detalle de valores:

	Valor de coste	Amortización acumulada	Valor neto
- Terrenos y bienes naturales	4.834	---	4.834
- Construcciones	64.589	58.758	5.831
TOTAL	69.423	58.758	10.665

Los bienes de la Sociedad se encuentran libres de cargas.

La Sociedad tiene suscritas las pólizas de seguros que estima necesarias como cobertura de riesgos sobre los elementos del inmovilizado.

NOTA 6. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	<u>Importe</u>
- Terrenos y solares	48.845
- Obras en curso	9.156.135
- Edificios construidos	1.200.117
TOTAL	10.405.097

El epígrafe de obras en curso refleja, básicamente, el coste de las promociones que se están desarrollando en Azkoitia, que incluyen el coste de terrenos por un importe de 2,6 millones de euros.

Al cierre del ejercicio la Sociedad tiene adjudicada la realización de obras en la promoción acometida en Oñartxo por un importe aproximado a 17 millones de euros.

El apartado “Edificios construidos” incluye el valor de los inmuebles destinados a su venta. El detalle de valores de acuerdo con su situación al cierre del ejercicio es el siguiente:

	<u>Importe</u>
- Edificios cedidos en arrendamiento operativo	377.452
- Edificios cedidos sin contraprestación	822.665
TOTAL	1.200.117

Los inmuebles construidos se ubican en los municipios de Azkoitia y Azpeitia.



NOTA 7. OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO

* Arrendamientos financieros

Como norma general, la Sociedad transmite la propiedad de los inmuebles que promueve mediante la modalidad de contratos de arrendamiento con opción de compra, por un periodo de 9 años, en los que se fija una opción de compra simbólica una vez finalizado dicho plazo. Estos contratos contemplan el pago de cuotas mensuales que incluyen el principal y los intereses devengados, determinados a un tipo de interés variable referenciado al Euribor.

Un análisis de los créditos por arrendamiento financiero es el siguiente:

	2008
Créditos a largo plazo por arrendamiento financiero	3.562.075
- Importe total de las cuotas a cobrar	4.022.623
(-) Ingresos financieros no devengados	(460.548)
Créditos a corto plazo por arrendamiento financiero	689.102
- Importe total de las cuotas a cobrar	933.297
(-) Ingresos financieros no devengados	(244.195)
Vencimiento de las cuotas totales futuras	4.955.920
- Hasta un año	933.297
- Entre uno y cinco años	3.943.624
- Más de cinco años	78.999
Inversión neta en arrendamientos financieros	4.251.177
- Hasta un año	689.102
- Entre uno y cinco años	3.487.990
- Más de cinco años	74.085

La Sociedad practica las correcciones de valor que estima necesarias con el fin de cubrir las cantidades derivadas del arrendamiento pendientes de cobro, considerando el derecho que la Sociedad tiene para la recuperación de los inmuebles en caso de impago de las cuotas.

* **Arrendamientos operativos**

De forma excepcional y transitoria la Sociedad cede mediante contratos de arrendamiento operativo determinados inmuebles.

Como garantía de cumplimiento de las obligaciones pactadas, los arrendatarios entregan una fianza equivalente a dos mensualidades de la renta.

Las rentas pactadas son objeto de actualización de acuerdo con la evolución experimentada por el IPC.

El importe y los vencimientos de los cobros futuros mínimos a recibir por los contratos de arrendamiento operativo en vigor, de acuerdo con las cuotas vigentes para el ejercicio 2008 presentan el siguiente detalle:

	<u>Importe</u>
- Hasta un año	25.928
- Entre uno y cinco años	23.768

NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los instrumentos financieros registrados en el balance de situación es el siguiente:

	<u>Saldo al</u>	<u>Saldo al</u>
	01-01-08	31-12-08
- Créditos por arrendamiento financiero a largo plazo	4.271.488	3.562.075
- Créditos por arrendamiento financiero a corto plazo	663.791	689.102
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	15.583	150.070
- Deudores diversos	781	315
- Administraciones públicas	197.217	543.367
- Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	318.144	---
- Otros créditos	7.765	6.240
- Depósitos y fianzas constituidos	1.950	2.702



NOTA 9. FONDOS PROPIOS

*** Capital social**

El capital social al cierre del ejercicio se compone de 1.023.950 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2008 la composición del accionariado es la siguiente:

	Capital suscrito	% Participación
- Sprilur, S.A.	2.934.833	51,00
- Diputación Foral de Gipuzkoa	1.409.874	24,50
- Ayuntamiento de Azkoiti	883.470	15,35
- Ayuntamiento de Azpeiti	526.398	9,15
TOTAL	5.754.575	100,00

*** Reserva legal**

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

*** Prima de emisión**

La prima de emisión de acciones, con naturaleza de reserva de libre disposición, tiene como origen la ampliación de capital realizada con motivo de la fusión por absorción materializada en el ejercicio 2001.

NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO Y A CORTO PLAZO

La composición de estos epígrafes del balance de situación al 31 de diciembre de 2008, incluyendo los vencimientos a largo y corto plazo es la siguiente:

	Total	A largo plazo	A corto plazo
- Fianzas y depósitos recibidos	85.436	85.436	---
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	1.667.911	1.667.911	---
- Administraciones Publicas	198.841	181.166	17.675
- Acreedores comerciales	2.517.573	---	2.517.573
- Anticipos de clientes	275.000	---	275.000

La evolución experimentada durante el ejercicio por estas partidas del balance de situación ha sido la siguiente:

	Saldo al 01-01-08	Saldo al 31-12-08
- Fianzas y depósitos recibidos	85.436	85.436
- Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	---	1.667.911
- Administraciones Publicas	30.860	198.841
- Acreedores comerciales	120.530	2.517.573
- Anticipos de clientes	77.586	275.000
- Remuneraciones pendientes de pago	116	---

El detalle de los vencimientos de los pasivos financieros a largo plazo que disponen de un vencimiento determinado o determinable en los próximos cinco años siguientes al cierre del ejercicio y posteriores es el siguiente:

Año	Deudas con empresas del grupo	Fianzas y depósitos recibidos	Impuestos diferidos
2009	---	---	45.291
2010	---	4.000	45.291
2011	---	6.086	45.291
2012	---	3.854	45.293
2013	---	53.118	---
Posteriores	1.667.911	18.378	---
TOTAL	1.667.911	85.436	181.166



NOTA 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Los saldos que la Sociedad mantiene con Administraciones Públicas se detallan como sigue:

	Corriente	No corriente
<u>Saldos deudores</u>	<u>543.367</u>	<u>---</u>
- Hacienda deudora por Impuesto sobre Sociedades	116.933	---
- Hacienda deudor por IVA	426.010	---
- Otros conceptos	424	---
<u>Saldos acreedores</u>	<u>17.675</u>	<u>181.166</u>
- Pasivos por impuesto sobre beneficios diferidos	---	181.166
- Hacienda acreedora por I.R.P.F.	5.093	---
- Otros	12.582	---

El Impuesto sobre beneficios del ejercicio ha sido determinado en base al resultado contable, que no necesariamente coincide con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto. La conciliación del resultado contable con la base imponible del ejercicio es la siguiente:

	Importe
Resultado contable	23.369
- Impuesto sobre Sociedades reflejado en contabilidad	9.088
- Reversión de diferencias temporarias imponibles	161.756
Resultado fiscal- Base imponible	194.213
Cuota íntegra (28%)	54.380
- Deducciones	---
Cuota líquida	54.380
Retenciones soportadas	171.313
Hacienda Pública deudor por Impuesto sobre Sociedades	116.933

La conciliación entre la cuota líquida obtenida y el gasto por el impuesto sobre sociedades registrado en contabilidad es la siguiente:

	Importe
Cuota líquida	54.380
Variación de impuestos diferidos	(45.292)
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	9.088

El detalle y evolución de los impuestos diferidos registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Saldo al 01-01-08	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31-12-08
Pasivos por impuestos diferidos:				
- <u>Diferencias temporarias</u>	<u>226.458</u>	---	<u>45.292</u>	<u>181.166</u>
. Registro de reservas por adaptación al nuevo P.G.C.	226.458	---	45.292	181.166

Los pasivos por impuestos diferidos se han generado como consecuencia del diferimiento en la tributación de los resultados reconocidos como reservas en el momento de la transición a la nueva normativa contable, por los contratos de arrendamiento con opción de compra vigentes al cierre del ejercicio.

De conformidad con el Decreto Foral 85/2008 de 23 de diciembre, del Territorio Histórico de Gipuzkoa, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades en materia de amortizaciones, deducción por creación de empleo y régimen fiscal de ajustes de primera aplicación de los nuevos Planes de Contabilidad, la Sociedad ha optado por integrar el saldo neto positivo de los cargos y abonos en cuentas de reservas derivado de la aplicación de los nuevos criterios contables, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos iniciados a partir del 1 de enero de 2008.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.



NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS

Aprovisionamientos

	2008
<u>Consumo de terrenos y solares</u>	<u>69.933</u>
- Compras	69.933
<u>Obras y servicios realizados por terceros</u>	<u>(78.993)</u>
- Compras	4.707.533
- Variación de existencias	(4.786.526)

Gastos de personal

	2008
Sueldos, salarios y asimilados	8.350
Indemnizaciones	17.431
Cargas sociales	3.692
- Aportaciones y dotaciones para pensiones	256
- Seguridad Social a cargo de la empresa	3.436
TOTAL	29.473

El número medio de empleados durante el ejercicio ha sido el siguiente:

Categoría	Hombres	Mujeres	Contrato
- Administrativo	---	0,83	Indefinido media jornada

En el ejercicio 2008 ha sido rescindido el contrato laboral con la persona contratada por lo que al cierre del ejercicio no existe personal en plantilla.

Otros gastos de explotación

El detalle de los conceptos integrantes de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	<u>Importe</u>
- Reparaciones y conservación	4.020
- Servicios de profesionales independientes	244.640
- Transportes	308
- Primas de Seguros	10.872
- Servicios Bancarios y similares	499
- Publicidad, Propaganda y Relaciones Públicas	13.695
- Suministros	1.144
- Otros Servicios	76.030
- Otros Tributos	34.808
TOTAL	386.016

El presupuesto de honorarios correspondiente a la auditoría del ejercicio 2008 resulta de 6.600 euros. A su vez, los auditores han facturado 3.000 euros por otros servicios prestados.

Cifra de negocios y otros ingresos de explotación

El detalle por conceptos de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2008, así como de otros ingresos de explotación, resulta la siguiente:

	<u>Importe</u>
- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	<u>25.927</u>
Arrendamientos operativos	25.927
- <u>Otros ingresos de explotación</u>	<u>93.685</u>
Prestación de servicios	12.366
Gastos repercutidos a clientes	81.319



NOTA 13. TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO

En el ejercicio 2003 fueron suscritos determinados convenios con la Sociedad matriz SPRILUR, S.A., encaminados a optimizar la gestión de tesorería, mediante la gestión centralizada de los recursos financieros excedentarios que pueda disponer la Industrialdea y la concesión de financiación de acuerdo con las necesidades de cada Sociedad.

De acuerdo con lo indicado, en abril de 2003 la Sociedad formalizó un contrato de "Integración en sistema de tesorería centralizada y depósito en cuenta corriente" que regula los saldos a favor de Industrialdea.

En noviembre de 2008 ha sido formalizado un contrato de crédito en cuenta corriente con un límite de hasta 5.380.000 euros, para la financiación del proyecto Oñartxo de Azkoitia. El tipo de interés que devengan estas deudas es del Euribor más el 0,10 %.

El detalle de las transacciones con empresas del grupo durante el ejercicio es el siguiente:

Sociedad	Operación	Saldo al 31.12.08	Servicios prestados	Otros Ingresos	Servicios recibidos	Gastos financieros	Ingresos financieros
- Sprilur, S.A.	Depósitos	---	---	---	---	---	9.767
- Sprilur, S.A.	Otros servicios	---	---	---	9.357	---	---
- Sprilur, S.A.	Cuenta de crédito	(1.667.911)	---	---	---	11.069	---
- Oarsoaldeako Industrialdea, S.A.	Otros servicios	---	500	---	---	---	---
- Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Servicios de gerencia	---	---	---	141.452	---	---
- Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Servicios de administración	---	10.978	---	---	---	---
- Deba Goieneko Industrialdea, S.A.	Otros servicios	---	500	---	---	---	---

Los servicios recibidos se corresponden a los servicios de gerencia y administración conjunta, prestados por la Sociedad "Urola Garaiko Industrialdea, S.A."

NOTA 14. OTRA INFORMACIÓN

Los Administradores no perciben retribución alguna de la Sociedad. Tampoco existen anticipos o créditos concedidos a los administradores. Asimismo, no existen obligaciones para pensiones correspondientes a antiguos o actuales administradores.

Los Administradores no poseen participaciones en Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, ni realizan, por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de la Sociedad.

El detalle de los Administradores que a su vez lo son en Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad es el siguiente:

D. MIKEL OREGI GOÑI	D. JOSÉ M ^a LEGORBURU ARRAZOLA	D. IGNACIO ZULOAGA ALBERDI	D. JOSEBA AMONDARAIN SENPERENA
<p>Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Aiara Araneko Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Burtzeña Empresa Parkea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Gasteizko Industria Lurra, S.A. Goierrri Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Lautadako Industrialdea, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A. Zuatzu Empresa Parkea, S.A.</p>	<p>Goierrri Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A. Zuatzu Empresa Parkea, S.A.</p>	<p>Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Goierrri Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.</p>	<p>Goierrri Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.</p>



D. OSCAR ALBERDI SOLA	D. PEDRO GARCIA PINEDO	D. JESUS UNDA IRURETA
<p>Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.</p>	<p>Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.</p>	<p>Irungo Industrialdea, S.A.</p>



UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 2008

EVOLUCIÓN DE UROLA ERDIKO EN 2008

En febrero de 2008 se ha firmado el contrato de obras para comenzar la construcción en el polígono Oinartxo de Azkoitia, de 21.061 m² de pabellones, un edificio comercial de 3.859 m² y de 22.539 m² de parcela urbanizada, simultaneándose las obras de ambas.

Encontrándose la totalidad de las promociones ocupadas (49.585 m² en Azkoitia y 28.564 m² en Azpeitia), la gestión comercial durante el ejercicio 2008, se ha centrado básicamente en publicitarse en los medios locales, habiéndose retrasado la elaboración del dossier comercial para el ejercicio 2009.

Por otra parte se ha vendido en contrato privado 6.570 m² de parcela en el citado polígono de Oinartxo, habiéndose adjudicado otros 13.968 m², los cuales están pendiente de materializarse la venta.

MOROSIDAD

Al cierre del ejercicio, nos encontramos con el impago de un cliente, el cual se encuentra inmerso en procedimiento concursal, estando a la espera de la resolución de la misma para poder recuperar el pabellón, que se encuentra sujeto a un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra y cuya titularidad corresponde a Urola Erdiko Industrialdea, S.A.

TESORERÍA

Se ha cerrado el ejercicio con una tesorería de 123.873 euros.

RESULTADOS

El beneficio del ejercicio de 23.369 euros se obtiene por la minoración de la pérdida de explotación 264.601 euros, con los resultados financieros positivos, 297.058 euros.

El desglose de estos resultados financieros es el siguiente:

	<u>Importe</u>
- Ingresos de créditos, empresas del grupo	9.767
- Intereses de arrendamientos financieros	282.689
- Otros ingresos financieros	15.671
- Intereses de deudas empresas del grupo	(11.069)
TOTAL	297.058

El resultado financiero fruto de la adaptación al citado nuevo plan general de contabilidad, obliga por una parte que la carga financiera de aquellos contratos de arrendamiento financiero con opción de compra que seguían vivos al inicio del ejercicio se contabilicen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su devengo, habiéndose recogido el crédito correspondiente a 1 de enero de 2008 por el valor actual de los cobros pendientes de realizar.

Por otra parte para poder financiar las obras del polígono Oinartxo ha sido necesario obtener prestamos de empresas del grupo, 1.667.911 euros para el año 2008, que han supuesto unos intereses de 11.069 euros, los cuales han sido imputados al coste de las obras.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

Durante el ejercicio 2009 se tiene previsto finalizar las obras de construcción del citado polígono Oinartxo con un coste estimado de siete millones y medio de euros. El coste total de la obra rondara los veinticinco millones de euros.

El 100% de las parcelas, se venderán en el ejercicio 2009, previéndose la colocación de los pabellones a partir de 2010.



HOJA DE FIRMAS

Las cuentas anuales e informe de gestión de Urola Erdiko Industrialdea, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2008 y que se adjuntan, fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad el 26 de febrero de 2009.

Fdo.: D. Asier Aranbarri Urzelai
(Presidente)

Fdo.: D. Mikel Oregi Goñi
(Vicepresidente)

Fdo.: D. José María Legorburu Arrazola
(Secretario)

Fdo.: D. Ignacio Zuloaga Alberdi
(Vicesecretario)

Fdo.: D. Joseba Amondarain Semperena
(Vocal)

Fdo.: D. Iñaki Errazkin Vitoria
(Vocal)

Fdo.: D. Pedro García Pinedo
(Vocal)

Fdo.: D. Oscar Alberdi Sola
(Vocal)

Fdo.: D. Jesús Unda Irureta
(Vocal)

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

**LIQUIDACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS
DE CAPITAL Y DE EXPLOTACIÓN**

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 han sido las primeras elaboradas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Esta normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, importantes cambios en las políticas contables y criterios de valoración, explicados en la correspondiente nota de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2008.

Los presupuestos aprobados para el ejercicio 2008 fueron elaborados considerando el tratamiento contable de las operaciones conforme a los criterios contables vigentes en el ejercicio anterior, por lo que, con objeto de facilitar la comparación entre las cifras presupuestadas y las realizadas, éstas últimas corresponden con las que resultarían de la aplicación, fundamentalmente, de los criterios contables anteriores, y por tanto pueden diferir de las correspondientes a las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2008.

1- PRESUPUESTO DE CAPITAL

	Euros -			
	Desviación			
	Presupuestado	Real	Importe	%
INVERSIONES				
. INMOVILIZACIONES MATERIALES	14.252.637	4.727.663	9.524.974	67
. CANCELACION O TRASPASO AL C/P DE DEUDAS A LARGO	1.462.920	---	1.462.920	100
TOTAL INVERSIONES	15.715.557	4.727.663	10.987.894	70
FINANCIACIÓN				
. RECURSOS GENERADOS EN EL EJERCICIO	950.868	626.214	324.654	34
. DEUDAS A LARGO PLAZO	5.379.971	1.667.911	3.712.060	69
. ENAJENACIÓN, CANCELACIÓN ANTICIPADA O TRASPASO A CORTO DE INMOVILIZADO	5.155.160	---	5.155.160	100
. DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	4.229.558	2.433.538	1.796.020	42
TOTAL FINANCIACIÓN	15.715.557	4.727.663	10.987.894	70

2- PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

	- Euros -			
	Desviación			
	Presupuestado	Real	Importe	%
DOTACIONES				
. TRANSFERENCIA DE INMOVILIZADO A EXISTENCIAS	5.155.160	---	5.155.160	100
. GASTOS DE PERSONAL	29.543	29.473	70	---
. AMORTIZACIONES	621.542	602.845	18.697	3
. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	332.365	386.016	(53.651)	(16)
. GASTOS FINANCIEROS	39.528	11.069	28.459	72
. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	160.150	9.088	151.062	94
. BENEFICIO DEL EJERCICIO	329.326	23.369	305.957	93
TOTAL DOTACIONES	6.667.614	1.061.860	5.605.754	84
RECURSOS				
. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	6.666.414	1.021.175	5.645.239	85
. INGRESOS FINANCIEROS	1.200	25.439	(24.239)	(2.020)
. INGRESOS EXTRAORDINARIOS	---	15.246	(15.246)	100
TOTAL RECURSOS	6.667.614	1.061.860	5.605.754	84

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

**MEMORIA DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO
DE LOS OBJETIVOS PROGRAMADOS**

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

1. POLÍTICA DE INVERSIONES

El presupuesto para el ejercicio 2008 recoge inversiones por valor de 14.252.637 euros, para acometer las siguientes obras:

- Obras de urbanización y edificación en el polígono Oinartxo con un coste estimado de 4.170.000 y 7.095.628 euros. Los proyectos, la dirección de obras y otros alcanzarán la cifra de 598.628 euros, por lo que la inversión total prevista ascenderá a 11.864.256 euros.
- En el polígono Egino Berri de Azkoitia se iniciarán las obras de urbanización de 13.363 mts², estimándose la inversión en 820.335 euros.
- Para la adquisición de terrenos urbanizados en el polígono de Larrin, se anticiparán la cantidad de 1.568.046 euros a la Sociedad matriz SPRILUR, S.A.

2. POLÍTICA COMERCIAL

La política comercial se centrará en publicitarse en los acontecimientos locales, dando a conocer a la comarca la nueva oferta de suelo, de la que se podrá disponer en breve plazo.

3. POLÍTICA FINANCIERA

Las inversiones se financiarán con recursos propios y recursos ajenos, siendo necesaria la solicitud de un préstamo a sociedades del grupo por importe de 5.379.971 euros.

4. POLÍTICA DE PERSONAL

No se prevén cambios en este apartado.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

1. POLÍTICA DE INVERSIONES

La inversión total del ejercicio 2008 ha sido de 4.727.663 euros (33% del grado de cumplimiento). La desviación se origina como consecuencia de que no se han desarrollado al ritmo previsto las obras de edificación del polígono Oñartxo y el resto de las inversiones previstas.

2. POLÍTICA COMERCIAL

Durante el ejercicio 2008 la política comercial se ha centrado en publicitarse en la comarca.

3. POLÍTICA FINANCIERA

Debido a que no han acometido las inversiones previstas, no ha sido necesario disponer en su totalidad de la financiación necesaria para su realización, habiéndose solicitado prestamos por importe de 1.667.911 euros.

4. POLÍTICA DE PERSONAL

En el ejercicio 2008 ha sido rescindido el contrato laboral con la persona contratada, por lo que al cierre del ejercicio no existe personal en plantilla.