

TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, S.A.

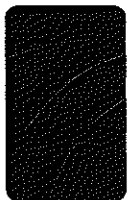
**INFORME DE AUDITORÍA,
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**



ZUBIZARRETA

TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, 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

Tolosaldeko Apattaerreka Industria Lurra, S.A.

- 1. Hemos auditado las cuentas anuales de TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, 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 TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, 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 25 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 TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, 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.



TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, S.A.

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

ACTIVO	Nota	2008	PASIVO	Nota	2008
ACTIVO NO CORRIENTE		435.616	PATRIMONIO NETO		12.653.403
<u>Inmovilizado material</u>	5	<u>434.999</u>	Fondos Propios	9	12.635.403
Terrenos y construcciones		266.790	<u>Capital</u>		<u>11.492.593</u>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		168.209	<u>Reservas</u>		<u>386.920</u>
<u>Inversiones financieras a largo plazo</u>		<u>617</u>	Reserva legal y estatutarias		65.842
Instrumentos de patrimonio		481	Otras reservas		321.078
Otros activos financieros		136	<u>Resultados de ejercicios anteriores</u>		<u>(221.749)</u>
			Resultados negativos de ejercicios anteriores		221.749
			<u>Resultado del ejercicio</u>		<u>995.639</u>
ACTIVO CORRIENTE		12.792.764	PASIVO NO CORRIENTE		235.051
<u>Existencias</u>	6	<u>4.171.529</u>	<u>Deudas a largo plazo</u>	10	<u>86.214</u>
Terrenos y solares		115.079	Otros pasivos financieros		86.214
Edificios construidos		4.056.450	<u>Pasivos por impuesto diferido</u>	11	<u>148.837</u>
<u>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</u>		<u>5.938.889</u>	PASIVO CORRIENTE		339.926
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	7,8	4.591.371	<u>Deudas a corto plazo</u>	10	<u>(569)</u>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	7,8	1.118.436	Otros pasivos financieros		(569)
Deudores varios		4.500	<u>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</u>		<u>340.495</u>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	224.582	Proveedores	10	40.390
<u>Inversiones en empresas del grupo a corto plazo</u>	8	<u>2.537.219</u>	Proveedores, empresas del grupo		322
Créditos a empresas		2.537.219	Acreedores varios	10	20.237
<u>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</u>		<u>145.127</u>	Pasivos por impuesto corriente	11	143.399
Tesorería		145.127	Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	8.003
			Anticipos de clientes	10	128.144
TOTAL ACTIVO		13.228.380	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		13.228.380



TOLOSALDEKO APATXAERREKA INDUSTRIA LURRA, 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	8.232.746
- <u>Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</u>	12	(3.556.724)
Edificios construidos incorporados al inmovilizado		270.167
Variación de promociones en curso y edificios terminados		(3.826.891)
- <u>Aprovisionamientos</u>	12	(3.358.852)
Obras y servicios realizados por terceros		(3.358.842)
- <u>Otros ingresos de explotación</u>	12	191.185
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		191.185
- <u>Gastos de personal</u>	12	(108.022)
Sueldos, salarios y asimilados		(82.512)
Cargas sociales		(25.510)
- <u>Otros gastos de explotación</u>		(438.674)
Servicios exteriores		(388.947)
Tributos		(42.914)
Pérdidas, deterioro y variaciones por operaciones comerciales		(6.813)
- <u>Amortización del inmovilizado</u>		(15.512)
- <u>Otros resultados</u>		21.885
RESULTADO DE EXPLOTACION		968.032
- <u>Ingresos financieros</u>		384.012
De empresas del grupo y asociadas		124.863
De terceros		259.149
- <u>Gastos financieros</u>		(2.123)
Por deudas con terceros		(2.123)
RESULTADO FINANCIERO		381.889
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.349.921
- <u>Impuesto sobre beneficios</u>		(354.282)
RESULTADO DEL EJERCICIO		995.639



TOLOSALDEKO APATXAERRIKA INDUSTRIA LURRA, 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		995.639
<u>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</u>		---
TOTAL INGRESOS Y GASTO IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		995.639
<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		995.639

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

	Capital	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007	11.492.593	64.853	(231.315)	10.629	11.336.760
Ajustes por aplicación del nuevo Plan contable	---	321.004	---	---	321.004
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2008	11.492.593	385.857	(231.315)	10.629	11.657.764
Total de ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	995.639	995.639
Operaciones del resultado del ejercicio 2007	---	1.063	9.566	(10.629)	---
Distribución del resultado del ejercicio 2007	---	1.063	9.566	(10.629)	---
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008	11.492.593	386.920	221.749	995.639	12.653.403



TOLOSALDEKO APATXAERREA INDUSTRIA LURRA, 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		1.349.921
Ajustes al resultado		(366.382)
Amortización del inmovilizado (+)		15.512
Ingresos financieros (-)		(384.012)
Gastos financieros (+)		2.123
Otros ingresos y gastos financieros		(5)
Cambios en el capital corriente		(193.363)
Existencias (+/-)		3.556.729
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(1.617.572)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(2.175.228)
Otros pasivos corrientes (+/-)		42.708
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		219.107
Pagos de intereses (-)		(2.123)
Cobros de intereses (+)		384.012
Cobros(pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(162.782)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		1.009.283
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones (-)		(835.210)
Empresas del grupo y asociadas		(662.219)
Inmovilizado material		(173.202)
Otros activos financieros		211
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(835.210)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(207.262)
<u>Emisión (+)</u>		<u>29.588</u>
Otras deudas		29.588
<u>Devolución y amortización de (-)</u>		<u>(236.850)</u>
Otras deudas		(236.850)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(207.262)
AUMENTO /DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(33.189)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		178.316
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		145.127



TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, S.A.

Memoria 2008 (Expresada en EUROS)

NOTA 1. NATURALEZA DEL NEGOCIO

TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, S.A. se constituyó el 10 de junio de 1999 con el objeto social de estimular y promover las actividades económicas en la comarca de Tolosaldea (Gipuzkoa) mediante el desarrollo de un polígono industrial en la zona de Apattaerrea. Para el cumplimiento de este objetivo se desarrollarán las siguientes actividades:

- La adquisición de suelo y propiedades vinculadas al mismo.
- La promoción urbanística del suelo mediante la redacción de los documentos de planeamiento urbanístico y los proyectos de urbanización y de gestión.
- La ejecución de la urbanización y construcción de pabellones.
- La gestión y/o transmisión de suelo, pabellones, y edificios industriales hasta la total transferencia de su titularidad.

En la actualidad, la Sociedad tiene pendientes de venta determinados pabellones y oficinas de la ampliación de la Industrialdea finalizada en el año 2008.

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 presenta 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 celebrada el 19 de junio de 2008, elaboradas de acuerdo con la normativa contable en vigor en ese ejercicio.



TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, S.A.

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

ACTIVO	2007	PASIVO	2007
B) Inmovilizado	11.058.307	A) Fondos propios	11.336.760
III. <u>Inmovilizaciones materiales</u>	<u>11.057.479</u>	I. <u>Capital suscrito</u>	<u>11.492.593</u>
Inmovilizado para arrendamiento	7.659.687	IV. <u>Reservas</u>	<u>64.853</u>
Otras instalaciones y mobiliario	69.986	Reserva legal	64.779
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	3.747.408	Otras reservas	74
Otro inmovilizado	9.787	V. <u>Resultados de ejercicios anteriores</u>	<u>(231.315)</u>
Amortizaciones	(429.389)	VI. <u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>10.629</u>
IV. <u>Inmovilizaciones financieras</u>	<u>828</u>	D) <u>Acreedores a largo plazo</u>	<u>56.057</u>
Depósitos y fianzas constituidas a largo	828	IV. <u>Otros acreedores</u>	<u>56.057</u>
		Fianzas y depósitos recibidos a largo	56.057
D) <u>Activo circulante</u>	<u>2.943.684</u>	E) <u>Acreedores a corto plazo</u>	<u>2.372.324</u>
III. <u>Deudores</u>	<u>890.368</u>	IV. <u>Acreedores comerciales</u>	<u>2.363.842</u>
Clientes por ventas y prest. servicios	667.097	Anticipos recibidos por pedidos	949.437
Administraciones públicas	4.500	Deudas por compras y prestaciones de servicios	1.414.405
Deudores varios	269.766	V. <u>Otras deudas no comerciales</u>	<u>8.482</u>
Provisiones	(50.995)	Administraciones públicas	8.482
IV. <u>Inversiones financieras temporales</u>	<u>1.875.000</u>	F) <u>Provisión para riesgos y gastos</u>	<u>236.850</u>
Créditos a empresas del grupo	1.875.000		
VI. <u>Tesorería</u>	<u>178.316</u>		
TOTAL ACTIVO	14.001.991	TOTAL PASIVO	14.001.991



TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, 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>	<u>737.073</u>	- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	<u>1.305.715</u>
- <u>Gastos de personal</u>	<u>107.017</u>	Ventas	1.305.715
Sueldos, salarios y similares	83.010	- <u>Otros ingresos de explotación</u>	<u>192.023</u>
Cargas sociales	24.007	Ingresos accesorios y otros de	
- <u>Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado</u>	<u>209.099</u>	gestión corriente	192.023
- <u>Variación de las provisiones de tráfico</u>	<u>21.225</u>		
Variación de las provisiones de tráfico			
y pérdidas de créditos incobrables	21.225		
- <u>Otros gastos de explotación</u>	<u>464.798</u>		
Servicios exteriores	378.760		
Tributos	86.038		
		I. Pérdidas de explotación	41.474
- <u>Gastos financieros y gastos asimilados</u>	<u>1.983</u>	- <u>Otros intereses e ingresos asimilados</u>	<u>93.280</u>
Por deudas con terceros y gastos asimilados	1.983	De empresas del grupo	91.428
II. Resultados financieros positivos	91.297	Otros intereses	1.852
III. Beneficios de las actividades ordinarias	49.823		
- <u>Gastos extraordinarios</u>	<u>42.282</u>	- <u>Ingresos extraordinarios</u>	<u>2.747</u>
- <u>Gastos y pérdidas de otros ejercicios</u>	<u>5.402</u>	- <u>Ingresos y beneficios de otros ejercicios</u>	<u>5.743</u>
		IV. Resultados extraordinarios negativos	39.194
V. Beneficios antes de impuestos	10.629		
VI. Resultados del ejercicio (Beneficio)	10.629		



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	11.336.760
Reconocimiento de ingresos por contratos de arrendamiento financiero	379.032
Pasivos por Impuesto diferido	(106.129)
Activos por Impuestos diferidos	48.101
Total ajustes	321.004
Patrimonio neto bajo nueva normativa contable	11.657.764

La explicación de los principales 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.



* Registro de activos por impuestos diferidos

La Sociedad ha registrado los créditos fiscales derivados de las bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores, cuya recuperación futura estima que se encuentra razonablemente asegurada.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

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

	<u>Importe</u>
<u>BASES DE REPARTO</u>	<u>995.639</u>
- Pérdidas y ganancias (Beneficios)	995.639
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	<u>995.639</u>
- A Reserva Voluntaria	674.326
- A Compensación de resultados negativos ejercicios anteriores	221.749
- A Reserva Legal	99.564

NOTA 4. CRITERIOS DE 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
- Instalaciones	7
- Mobiliario	7
- Equipos informáticos	4

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 de devengo durante 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 no han sido capitalizados gastos financieros por esta circunstancia.

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.

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 145.127 euros. A su vez, dispone de créditos a cobrar de las empresas del grupo por 2.537.219 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.

* **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	Trasposos	Saldo al 31.12.08
- Terrenos y construcciones	---	---	---	270.167	270.167
- Otras instalaciones y mobiliario	69.986	173.202	---	---	243.188
- Otro inmovilizado	9.787	---	---	---	9.787
TOTAL VALOR DE COSTE	79.773	173.202	---	270.167	523.142

AMORTIZACIONES	Saldo al 01.01.08	Aumentos	Disminuciones	Trasposos	Saldo al 31.12.08
- Terrenos y construcciones	---	3.377	---	---	3.377
- Otras instalaciones y mobiliario	65.793	10.489	---	---	76.282
- Otro Inmovilizado	6.838	1.646	---	---	8.484
TOTAL AMORTIZACIONES	72.631	15.512	---	---	88.143

VALOR NETO CONTABLE	7.142				434.999
----------------------------	--------------	--	--	--	----------------

Tras la finalización de la ampliación del polígono Appatta, ha sido traspasado al inmovilizado material el coste del edificio para uso propio de la Industrialdea.

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	7.150	---	7.150
- Construcciones	263.017	3.377	259.640
TOTAL	270.167	3.377	266.790



Existen los siguientes elementos que se encuentran totalmente amortizados:

	Importe
- Otras instalaciones	44.735
- Mobiliario	25.252
- Equipos para procesos de información	4.978
TOTAL	74.965

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:

	Importe
- Terrenos y solares	115.079
- Edificios construidos	4.056.450
TOTAL	4.171.529

El epígrafe "Terrenos y solares" registra el coste de adquisición de terrenos para próximas promociones.



NOTA 7. OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO

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 más un porcentaje de 1,25.

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

	2008
Créditos a largo plazo por arrendamiento financiero	4.591.371
- Importe total de las cuotas a cobrar	5.388.016
- Ingresos financieros no devengados	(796.645)
Créditos a corto plazo por arrendamiento financiero	397.855
- Importe total de las cuotas a cobrar	616.155
- Ingresos financieros no devengados	(218.300)
Vencimiento de las cuotas totales futuras	6.004.171
- Hasta un año	616.155
- Entre uno y cinco años	3.145.534
- Más de cinco años	2.242.482
Inversión neta en arrendamientos financieros	4.989.226
- Hasta un año	397.855
- Entre uno y cinco años	2.511.215
- Más de cinco años	2.080.156

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.



NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	Saldo al 01-01-08	Saldo al 31-12-08
- Activos por impuestos diferidos	48.101	---
- Créditos por arrendamiento financiero a largo plazo	3.199.038	4.591.371
- Créditos por arrendamiento financiero a corto plazo	231.911	397.855
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	616.102	720.581
- Administraciones Públicas	269.766	224.582
- Deudores varios	4.500	4.500
- Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.875.000	2.537.219



NOTA 9. FONDOS PROPIOS

* Capital social

El capital social al cierre del ejercicio se compone de 1.912.245 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.	5.861.223	51,00
- Apattaerrekako Industriegunea, S.L.	2.815.685	24,50
- Diputación Foral de Gipuzkoa	2.815.685	24,50
TOTAL	11.492.593	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.



NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS

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 a largo plazo	86.214	86.214	---
- Pasivos por impuestos diferidos	148.837	148.837	---
- Proveedores	40.390	---	40.390
- Proveedores, empresa del grupo	322	---	322
- Acreedores varios	20.237	---	20.237
- Administraciones Públicas	151.402	---	151.402
- Anticipos de clientes	128.144	---	128.144
- Otros pasivos financieros	(569)	---	(569)

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 a largo plazo	56.057	86.214
- Pasivos por impuestos diferidos	106.129	148.837
- Proveedores	1.414.405	40.390
- Proveedores, empresa del grupo	---	322
- Acreedores varios	---	20.237
- Administraciones Públicas	8.482	151.402
- Anticipos de clientes	949.437	128.144
- Otros pasivos financieros	---	(569)



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

Año	Fianzas y depósitos recibidos	Impuestos diferidos
2009	---	21.711
2010	---	23.049
2011	---	23.991
2012	---	25.285
2013	---	5.811
Posteriores	86.214	48.990
TOTAL	86.214	148.837

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>224.582</u>	---
- Hacienda deudora por I.V.A .	224.586	---
- Otros conceptos	(4)	---
<u>Saldos acreedores</u>	<u>151.402</u>	<u>148.837</u>
- Pasivos por impuesto sobre beneficios diferidos	---	148.837
- Hacienda acreedora por I.R.P.F.	5.170	---
- Hacienda acreedor por Impuesto sobre Sociedades	143.399	---
- Organismos de la Seguridad Social	2.653	---
- Otros	180	---



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	995.639
- Impuesto de Sociedades Reflejado en Contabilidad	354.282
- Compensación bases negativas de ejercicios anteriores	(171.739)
- Reversión de diferencias temporarias imponibles	(152.529)
- Otros ajustes	(21.225)
Resultado fiscal- Base imponible	1.004.428
Cuota íntegra (28%)	281.240
Deducciones	(17.766)
Cuota líquida	263.473
Retenciones soportadas	120.074
Hacienda Pública acreedora por impuesto sobre Sociedades	143.399

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

	Importe
Cuota líquida	263.473
Variación de impuestos diferidos	90.809
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	354.282

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>Registro de créditos por bases imponibles negativas</u>	<u>48.101</u>	---	<u>48.101</u>	---
Pasivos por impuestos diferidos:				
- <u>Diferencias temporarias</u>	<u>106.129</u>	<u>64.888</u>	<u>22.180</u>	<u>148.837</u>
Registro de reservas por adaptación al nuevo P.G.C	106.129	---	21.226	84.903
Por operaciones a plazos (arrendamiento financiero)	---	64.888	954	63.934



Los activos por impuestos diferidos se han originado como consecuencia de la activación de los créditos fiscales derivados de las bases imponibles negativas pendientes de compensación de que disponía la sociedad al cierre del ejercicio precedente, que han sido compensados en su totalidad en el presente ejercicio.

Los pasivos por impuestos diferidos se han generado, inicialmente, 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.

Para las operaciones de arrendamiento financiero formalizadas en el ejercicio 2008, la Sociedad se ha acogido a la posibilidad de diferir la tributación de rentas obtenidas, en proporción a los cobros, por considerar que resulta de aplicación el art. 20 de la Norma Foral 7/1996 de 4 de julio del Impuesto sobre Sociedades, reguladora de los criterios de imputación temporal para las operaciones a plazos o con pago aplazado.

Por este motivo se ha generado un impuesto diferido.

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>Obras y servicios realizados por terceros</u>	<u>3.358.852</u>
- Compras	3.358.852

Gastos de personal

	2008
<u>Sueldos, salarios y asimilados</u>	<u>82.512</u>
<u>Cargas sociales</u>	<u>25.510</u>
- Aportaciones y dotaciones para pensiones	1.781
- Seguridad Social a cargo de la empresa	23.213
- Otros gastos sociales	516
<u>TOTAL</u>	<u>108.022</u>

El número medio de empleados en el ejercicio es el siguiente:

Categoría	Hombres	Mujeres	Contrato
- Gerente	1	---	Indefinido
- Administrativo	---	1	Indefinido

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:



	Importe
- Arrendamientos y cánones	9.966
- Reparaciones y conservación	15.116
- Servicios de profesionales independientes	263.537
- Transportes	165
- Primas de seguros	8.917
- Servicios bancarios y similares	280
- Publicidad, Propaganda y Relaciones Públicas	17.997
- Suministros	18.218
- Otros servicios	54.751
- Otros Tributos	42.914
- Pérdidas por operaciones comerciales	6.813
TOTAL	438.674

El presupuesto de honorarios correspondiente a la auditoría del ejercicio 2008 resulta de 5.200 euros.

Cifra de negocios

El detalle por conceptos de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2008, resulta la siguiente:

	Importe
- Arrendamientos con opción de compra	2.342.667
- Venta directa de pabellones	5.890.079
TOTAL	8.232.746



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. El tipo de interés que devengan estos depósitos es el resultante de restar al Euribor un margen de un 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	Ingresos financieros
- Sprilur, S.A.	Depósitos	2.537.219	---	---	---	124.863
- Sprilur, S.A.	Servicios exteriores	(322)	---	---	4.255	---
- Araia Araneko Industrialdea, S.A.	Otros	---	---	---	468	---



NOTA 14. OTRA INFORMACIÓN

Los Administradores no perciben retribución alguna de la Sociedad. Por su parte, los miembros de la alta Dirección, considerando como tal a la gerencia de la Sociedad, han percibido en el ejercicio 2008 retribuciones por 58.963 euros.

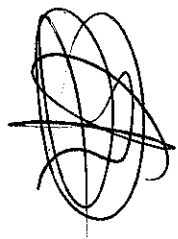
No existen anticipos, créditos ni obligaciones para pensiones a favor de los Administradores, ni miembros de la Alta Dirección.

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 GONI	D. JOSÉ M ^o LEGORBURU ARRAZOLA	D. MIKEL IDIAZABAL GORROTXATEGI
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Aiara Araneko Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Burtzeña Enpresa 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. Goierni 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. Urdulizko Industrialdea, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A. Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	Goierni Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A. Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.





D. IGNACIO ZULOAGA ALBERDI	Dña. OLATZ LARRAURI ARREGI	D. JOSEBA AMONDARAIN SENPERENA
Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Goierni Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Oarsoaldeako Industrialdea, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.	Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A.	Goierni Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.





D. OSCAR ALBERDI SOLA	D. IGNACIO ZULOAGA ALBERDI	D. PEDRO GARCIA PINEDO
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. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.	Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Goierni Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Oarsoaldeako Industrialdea, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.	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. Oarsoaldeako Industrialdea, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.



TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, S.A.

Informe de gestión de 2008

1. INTRODUCCIÓN

TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, S.A. Se constituyó el 10 de junio de 1999 con el Objeto Social de estimular y promover las actividades económicas en la comarca de Tolosaldea, desarrollando un polígono industrial en la zona de Apattaerrika, mediante la gestión y promoción de suelo urbanizado, de pabellones y de edificios industriales hasta la total transferencia de la titularidad del mismo.

Esta iniciativa nace con una finalidad complementaria de las funciones del Programa Industrialdeak, de la sociedad SPRILUR, S.A. El proyecto se concibe como la generación de una zona industrial en los términos municipales de Ibarra, Leaburu y Tolosa con proyección comarcal y complementario de los suelos industriales desarrollados por los distintos municipios de Tolosaldea.

Mediante esta fórmula de promoción de parcela industrial urbanizada se consigue dotar de una mayor flexibilidad a la oferta, posibilitando una ordenación futura más racional y acorde a las propias necesidades de las empresas.

2. ACTIVIDADES GENERALES DE LA ENTIDAD

Desde el momento de la constitución de la Sociedad se inician las primeras actividades encaminadas a la compra de suelo y redacción de los documentos urbanísticos que posibilitarán el desarrollo del polígono industrial comarcal de Tolosaldea Apatta.

El 80% de suelo del sector se adquirió vía compra y el 20% restante por expropiación forzosa.

La superficie bruta del sector 512.828 m² originando 182.791 m² de superficie urbanizada y 112.400 m² edificables.

La actuación de la sociedad se ha dirigido a ofertar 95.000 m² edificables en parcelas urbanizadas a disposición de las empresas y 15.000 m² de pabellones modulares edificados sobre la parcela D con la tipología de Industrialdea.

En el ejercicio 2005 se finalizaron y remataron tanto las obras de urbanización general del polígono como las de la Edificación de la Parcela D.

Se continúa con la comercialización de parcelas y pabellones habiéndose comprometido hasta el 80% de los mismos.



El acta de replanteo e inicio de obra se realizó el 11 de septiembre de 2002.

En el 2008 se finaliza la construcción de los pabellones de las subparcelas E2 y E3 así como el edificio de oficinas A1.

3. PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE 2008

3.1. Política de Inversiones:

Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2008 son los relativos a la edificación de las subparcela E2 y E3 (1.020.532 euros) y de la subparcela A1 (1.757.078 euros).

3.2. Política Financiera:

Las inversiones se han financiado con Recursos propios por los ingresos derivados de las ventas de parcelas urbanizadas.

3.3. Política Comercial:

Se comunica en prensa la evolución del Polígono y la oferta disponible en parcelas y pabellones industriales. Actualmente el 100% de las parcelas urbanizadas, el 96,18% de los pabellones edificados y el 20,72% de oficinas están adjudicados.

3.4. Política de personal:

No se contemplan variaciones en la plantilla.

4. OBJETIVOS PRINCIPALES PARA 2009

4.1. Política de Inversiones:

Las inversiones previstas para el ejercicio 2009 ascienden a 1.766.750 euros para hacer frente a los siguientes conceptos:

- Edificación de oficinas, proyectos y dirección en la Subparcela A2: 566.750 euros
- Compra de suelo , proyecto y dirección de obra para la segunda fase-Mutegialde: 1.200.000 euros

4.2. Política Financiera:

Las inversiones previstas durante el ejercicio se materializarán mediante los ingresos provenientes de la venta y arrendamiento de pabellones modulares y oficinas.

4.3. Política comercial:

Se realizará una campaña de promoción y publicidad de la oferta de oficinas y locales comerciales, destinándose un gasto de 10.500 euros

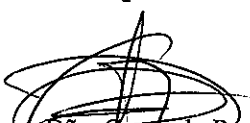
4.4. Política de personal:

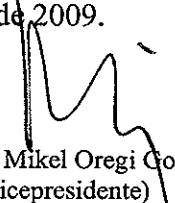
La sociedad mantendrá la estructura de dos personas en la plantilla.




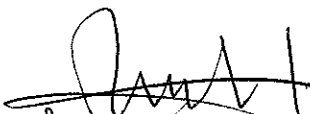
HOJA DE FIRMAS

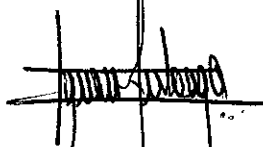
Las cuentas anuales e informe de gestión de Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2008 y que se adjuntan, fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad el 3 de marzo de 2009.

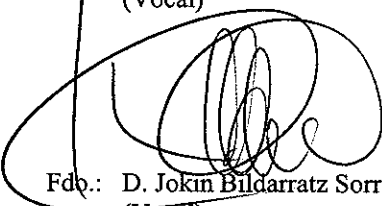

Fdo.: Dña. Consuelo Romeo Aya
(Presidente)

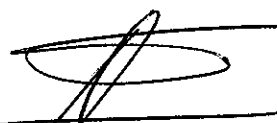

Fdo.: D. Mikel Oregi Goñi
(Vicepresidente)

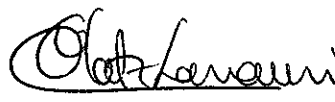

Fdo.: D. José M. Legorburu Arrazola
(Secretario)

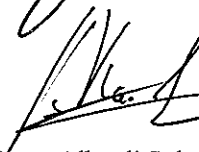

Fdo.: D. Miguel Idiazabal Gorrotxategi
(Vocal)

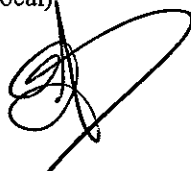

Fdo.: D. Ignacio Zuloaga Alberdi
(Vocal)



Fdo.: D. Jokim Bildarratz Sorrón
(Vocal)

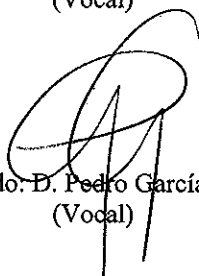

Fdo.: D. Joseba Amondarain Senperena
(Vocal)


Fdo.: Dña. Olatz Larrauri Arregi
(Vocal)


Fdo.: D. Oscar Alberdi Sola
(Vocal)


Fdo.: D. Jon Gabirga-Aldekoa
(Vocal)


Fdo.: D. Aitor Sarasola Murua
(Vocal)


Fdo.: D. Pedro García Pinedo
(Vocal)

TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, 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

	Presupuestado	Real	- Euros -	
			Desviación	
			Importe	%
INVERSIONES				
. INMOVILIZACIONES MATERIALES	1.002.666	1.975.216	(972.550)	(97)
. OTRAS INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	---	481	(481)	(100)
. AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	6.868.439	2.250.096	4.618.343	67
TOTAL INVERSIONES	7.871.105	4.225.793	3.645.312	46
FINANCIACIÓN				
. RECURSOS GENERADOS EN EL EJERCICIO	980.756	4.290.445	(3.309.689)	(337)
. RESERVAS Y RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	---	10.629	(10.629)	(100)
. DEUDAS A LARGO PLAZO	---	30.157	(30.157)	(100)
. ENAJENACIÓN, CANCELACIÓN ANTICIPADA O TRASPASO A CORTO DE INMOVILIZADO	6.890.349	(106.129)	6.996.478	102
. OTRAS INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	---	691	(691)	(100)
TOTAL FINANCIACIÓN	7.871.105	4.225.793	3.645.312	46,00

2- PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

	Presupuestado	Real	- Euros -	
			Desviación	
			Importe	%
DOTACIONES				
. TRANSFERENCIA DE INMOVILIZADO A EXISTENCIAS	6.890.349	4.251.005	(2.639.344)	(38)
. GASTOS DE PERSONAL	115.963	108.022	7.941	7
. AMORTIZACIONES	255.146	262.109	(6.963)	(3)
. VARIACION DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO	---	6.813	(6.813)	100
. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	414.449	431.954	(17.505)	(4)
. GASTOS FINANCIEROS	1.301	2.123	(822)	(63)
. PÉRDIDAS EXTRAORDINARIAS	48.163	---	48.163	100
. BENEFICIO DEL EJERCICIO	725.610	4.028.336	(3.302.726)	(455)
TOTAL DOTACIONES	8.450.981	9.090.362	(639.381)	(8)
RECURSOS				
. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	8.167.527	8.735.282	(567.755)	(7)
. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	163.137	191.185	(28.048)	(17)
. INGRESOS FINANCIEROS	120.317	142.010	(21.693)	(18)
. INGRESOS EXTRAORDINARIOS	---	21.885	(21.885)	100
TOTAL RECURSOS	8.450.981	9.090.362	(639.381)	(8)

TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, S.A.

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

TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

1. POLÍTICA DE INVERSIONES

Las inversiones previstas para el ejercicio 2008 ascienden a 1.002.666 euros para hacer frente a los siguientes conceptos:

- Edificación de oficinas, proyectos y dirección en la Parcela A: 12.500 euros.
- Edificación de oficinas y proyectos y dirección en Parcela E: 837.605 euros.
- Compra de oficina par auso propio: 119.306 euros.
- Inversión e inmovilizado material: 33.255 euros.

2. POLÍTICA FINANCIERA

Las inversiones previstas durante el ejercicio se materializarán mediante los ingresos provenientes de la venta y arrendamiento de parcelas y pabellones estimados en 8.330.664 de euros.

3. POLÍTICA COMERCIAL

Se estima necesario la realización de una campaña de promoción y publicidad de la oferta de oficinas y locales comerciales, destinándose un gasto de 6.500 de euros

4. POLÍTICA DE PERSONAL

La sociedad prevé continuar con una plantilla estructural de dos personas.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

1. POLÍTICA DE INVERSIONES

Las inversiones realizadas ascienden a:

- Edificación de las subparcelas E2 y E3 1.020.532 euros.
- Edificación de la subparcela A1 1.757.078 euros.
- Segunda fase 15.000 euros.

2. POLÍTICA FINANCIERA

Las inversiones se han financiado con los ingresos derivados de las ventas de parcelas urbanizadas.

3. POLÍTICA COMERCIAL

Se comunica en los medios de prensa de la evolución del Polígono y se recoge y analiza la demanda, habiéndose adjudicado y reservado el 100% de las parcelas urbanizadas y el 96,18% de los pabellones edificados y el 20,72% de oficinas.

4. POLÍTICA DE PERSONAL

Se mantiene la figura del gerente y secretaria.