

**LAUTADAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

## **LAUTADAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
del ejercicio finalizado  
el 31 de diciembre de 2010  
junto con el Informe de los Auditores



Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010

A los Accionistas de LAUTADAKO INDUSTRIALDEA, S.A

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Lautadako Industrialdea, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Lautadako Industrialdea, S.A. al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 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 2010. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Bilbao, 17 de febrero de 2011

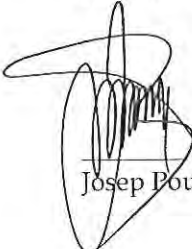
INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
MAZARS AUDITORES, S.L.P

Año 2011 Nº 03/11/00950  
COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa  
aplicable establecida en la  
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

MAZARS Auditores, S.L.P.  
R.O.A.C. Nº S1189



Josep Pou

**LAUTADAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**



**BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>330.479</b>	<b>934.366</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>8.305.639</b>	<b>8.781.832</b>
Inmovilizado material	5	286.039	305.803	Fondos propios	12	8.305.639	8.781.832
Terrenos y construcciones		251.860	265.966	Capital escriturado		7.500.714	7.500.714
Instalaciones técnicas y otro inmov.material		34.179	39.837	Reservas		<u>1.419.401</u>	<u>1.419.401</u>
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>	6	<b>17.934</b>	<b>602.057</b>	Reserva legal y estatutaria		137.272	137.272
Terrenos		9.297	164.238	Otras reservas		1.282.129	1.282.129
Construcciones		8.637	437.819	Resultados del ejercicios anteriores		(138.283)	-
<b>Activos por impuesto diferido</b>	16	<b>26.506</b>	<b>26.506</b>	Resultado del ejercicio	3	(476.193)	(138.283)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>10.894.421</b>	<b>11.137.175</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.828.148</b>	<b>2.359.624</b>
Existencias	9	10.355.331	10.019.761	Deudas a largo plazo		8.952	27.208
Edificios adquiridos		200.107	-	Otros pasivos financieros	14	8.952	27.208
Obras en curso de de construcción ciclo corto		-	7.588.202	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>14 y 19</b>	<b>2.761.780</b>	<b>2.275.000</b>
Edificios construidos		10.155.224	2.431.559	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	16	<b>57.416</b>	<b>57.416</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	8	<b>415.878</b>	<b>738.695</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>91.113</b>	<b>930.085</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	10	58.805	177.505	Deudas a corto plazo		19.635	6.616
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	10	328.452	462.457	Otros pasivos financieros	14	19.635	6.616
Deudores varios		-	21.128	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>14 y 19</b>	<b>13.080</b>	<b>5.038</b>
Activo por impuesto corriente	16	28.621	38.843	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	14	<b>58.398</b>	<b>918.431</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	-	38.762	Proveedores		-	900.920
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>3.465</b>	<b>6.683</b>	Acreedores varios		8.239	1.366
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	11	<b>119.747</b>	<b>372.036</b>	Personal		14	-
Tesorería		119.747	372.036	Otras deudas con las Administraciones públicas	16	50.145	16.145
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>11.224.900</b>	<b>12.071.541</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>11.224.900</b>	<b>12.071.541</b>



**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL  
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
(Expresado en Euros)

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	17	478.843	101.624
a) Ventas		401.328	-
b) Ingresos por arrendamientos	7	77.515	101.624
<b>2. Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</b>		<b>(446.672)</b>	<b>3.184.778</b>
<b>3. Aprovisionamientos</b>	17	<b>(153.953)</b>	<b>(3.230.539)</b>
a) Consumo de edificios adquiridos		(86.620)	(3.230.539)
b) Obras y servicios realizados por terceros		(59.576)	-
c) Consumo de edificios construidos		(7.757)	-
<b>4. Otros ingresos de explotación</b>		<b>13.093</b>	<b>49.021</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		13.093	49.021
<b>5. Gastos de personal</b>		<b>(116.779)</b>	<b>(119.180)</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados		(93.203)	(95.156)
b) Cargas sociales	17	(23.576)	(24.024)
<b>6. Otros gastos de explotación</b>		<b>(197.370)</b>	<b>(163.530)</b>
a) Servicios exteriores		(165.595)	(150.208)
b) Tributos		(25.440)	(13.322)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(6.335)	-
<b>7. Amortización del inmovilizado</b>	5 y 6	<b>(21.750)</b>	<b>(47.933)</b>
<b>8. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>		-	-
<b>9. Excesos de provisiones</b>		-	-
<b>10. Otros resultados</b>		<b>4.224</b>	<b>1.524</b>
a) Deterioros y pérdidas			-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(440.364)</b>	<b>(224.235)</b>
<b>12. Ingresos financieros</b>	8 y 17	<b>14.189</b>	<b>32.295</b>
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		14.189	32.295
a1) De empresas del grupo y asociadas		-	-
a2) De terceros		14.189	32.295
b) Incorporación al activo de gastos financieros	9	-	13.718
<b>13. Gastos financieros</b>	17	<b>(50.018)</b>	<b>(13.838)</b>
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(50.018)	(13.718)
b) Por deudas con terceros		-	(120)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(35.829)</b>	<b>32.175</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(476.193)</b>	<b>(192.060)</b>
<b>14. Impuestos sobre beneficios</b>	16	-	53.777
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(476.193)</b>	<b>(138.283)</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
<b>15. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos</b>		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(476.193)</b>	<b>(138.283)</b>

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO  
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<i>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	3	(476.193)	(138.283)
<i>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>		-	-
I. Por valoración de activos y pasivos		-	-
II. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
III. Subvenciones, donaciones y legados		-	-
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
V. Efecto impositivo		-	-
<i>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</i>		-	-
<i>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		-	-
VI. Por valoración de activos y pasivos		-	-
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
VIII. Subvenciones, donaciones y legados		-	-
IX. Efecto impositivo		-	-
<i>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>		<b>(476.193)</b>	<b>(138.283)</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2010**

	Capital		Prima emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido					
<b>A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2008</b>	<b>7.500.714</b>	<b>(1.560.382)</b>	-	<b>1.371.119</b>	-	<b>48.282</b>	<b>7.359.733</b>
<i>I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>II. Ajustes por errores ejercicios anteriores</i>	-	-	-	-	-	-	-
<b>B. SALDO AJUSTADO, 01/01/09</b>	<b>7.500.714</b>	<b>(1.560.382)</b>	-	<b>1.371.119</b>	<b>48.282</b>		<b>7.359.733</b>
<i>I. Total ingresos y gastos reconocidos</i>	-	-	-	-	-	<b>(138.283)</b>	<b>(138.283)</b>
<i>II Otras variaciones del Patrimonio Neto</i>							
<i>Adición (Nota 13)</i>	-	1.560.382	-	-	-	-	1.560.382
<i>Distribución del beneficios del ejercicio 2008</i>	-	-	-	48.282	(48.282)		
<b>C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2009</b>	<b>7.500.714</b>	-	-	<b>1.419.401</b>	-	<b>(138.283)</b>	<b>8.781.832</b>
<i>I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>II. Ajustes por errores ejercicios anteriores</i>	-	-	-	-	-	-	-
<b>D. SALDO AJUSTADO, 01/01/10</b>	<b>7.500.714</b>	-	-	<b>1.419.401</b>		<b>(138.283)</b>	<b>8.781.832</b>
<i>I. Total ingresos y gastos reconocidos</i>	-	-	-	-	-	<b>(476.193)</b>	<b>(321.535)</b>
<i>II. Operaciones con socios o propietarios</i>	-	-	-	-	-	-	-
1. (-) <i>Distribución de dividendos</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>III Otras variaciones del Patrimonio Neto</i>							
<i>Distribución del resultado del ejercicio 2009</i>	-	-	-	-	(138.283)	138.283	-
<b>E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010</b>	<b>7.500.714</b>	-	-	<b>1.419.401</b>	<b>(138.283)</b>	<b>(476.193)</b>	<b>8.305.369</b>



**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010  
(Expresado en Euros)**

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>		<b>(476.193)</b>	<b>(192.060)</b>
<b>2. Ajustes del resultado.</b>		<b>163.618</b>	<b>75.237</b>
a) Amortización del inmovilizado (+).	5 y 6	21.750	47.933
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	10	177.697	45.761
c) Variación de provisiones (+/-).		-	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		-	-
g) Ingresos financieros (-).	17	(50.018)	(32.295)
h) Gastos financieros (+).	17	14.189	13.838
<b>3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1</b>		<b>(501.166)</b>	<b>(3.719.920)</b>
a) Existencias (+/-).	9	75.205	(3.244.257)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		267.498	422.507
c) Otros activos y pasivos corrientes (+/-).		3.218	7.614
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(849.892)	(905.035)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		21.061	1.623
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		(18.256)	(2.372)
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>		<b>82.714</b>	<b>75.412</b>
a) Pagos de intereses (-).		58.060	(8.800)
c) Cobros de intereses (+).		(14.189)	35.861
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		38.843	48.351
e) Otros pagos (cobros) (-/+).			
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>		<b>(731.027)</b>	<b>(3.761.331)</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones (-).</b>		-	-
a) Empresas del grupo y asociadas		-	-
b) Inmovilizado material.		-	-
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>		-	-
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>		<b>478.738</b>	<b>2.275.000</b>
a) Emisión (Deudas con empresas del grupo)			-
b) Devolución y amortización de		478.738	2.275.000
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.</b>		-	<b>1.560.382</b>
a) Dividendos (-).			-
b) Emisión de instrumentos de patrimonio.	13	-	1.560.382
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>		<b>478.738</b>	<b>3.835.382</b>
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		-	-
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)</b>		<b>(252.289)</b>	<b>74.051</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		372.036	297.985
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		119.747	372.036

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

### 1. Actividad de la Sociedad

Lautadako Industrialdea, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 5 de junio de 1991 con la denominación inicial de Legutianoko Industrialdea, S.A., modificándose por la actual el 8 de octubre de 1997, es la sociedad resultante de la fusión por absorción de Legutianoko Industrialdea, S.A. (como sociedad absorbente), Aguraingo Industrialdea, S.A., Iruña-Okako Industrialdea, S.A. y Kanpezuko Industrialdea, S.A. (como sociedades absorbidas), cuyo acuerdo se tomó en las respectivas Juntas Generales Ordinarias de cada sociedad celebradas el 27 de junio de 1997 y tuvo sus efectos contables a partir del 1 de enero de 1997.

Su objeto social es estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en los términos de Agurain, Iruña-Oka, Kanpezu y Legutiano, mediante:

a) La promoción urbanística de suelo apto para la implantación industrial, 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 su urbanización y promoción industrial.

b) La construcción de complejos industriales de pabellones y edificaciones complementarias, gestionando los mismos hasta la total transferencia de su titularidad.

La Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en Jundiz (Álava).

Por otra parte, Lautadako Industrialdea, S.A. está incluida dentro del "Programa Industrialdeak", que tiene por objeto garantizar que en el ámbito de su actuación se disponga de una oferta de edificios industriales para el desarrollo de su tejido industrial, liderando la implantación de los más avanzados conceptos de infraestructura industrial. Este objetivo general supone ofertar edificios industriales para la ubicación de pequeñas y medianas empresas industriales, particularmente de carácter innovador, de nueva creación o de inadecuadas instalaciones por razón de su desarrollo, así como facilitar a las mismas el acceso a la propiedad inmobiliaria a un costo razonable, mediante adecuadas fórmulas de financiación.

Como se describe en la Nota 13 la Sociedad forma parte del grupo SPRI cuya sociedad dominante es la Sociedad para Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (en adelante SPRI, S.A.). A su vez la Sociedad tiene como sociedad dominante directa a SPRI LUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Álava y Vizcaya, respectivamente. La sociedad dominante formula y publica cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SPRI, así como los correspondientes informes de gestión y de auditoría, se depositan en el Registro Mercantil de Álava.





## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### **2.1. Imagen fiel**

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el ejercicio.

Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la Nota 4, no existiendo ningún principio contable ni norma de registro y valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria), se presentan en de euros (excepto que se indique lo contrario) siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

Las presentes cuentas anuales, formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 11 de mayo de 2010.

### **2.2 Principios contables**

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2010 se han seguido los principios contables y las normas de registro y valoración establecidas en el Código de Comercio, en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de Reforma y Adaptación de la Legislación Mercantil en Materia Contable para su Armonización Internacional con base en la Normativa de la Unión Europea, y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y especialmente se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo no se han aplicado principios contables no obligatorios.

Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por la Alta Dirección, ratificadas posteriormente por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran en ellas. En este sentido, los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio o complejidad durante el proceso de formulación de estas cuentas anuales no tienen efectos significativos en los importes reconocidos en las mismas. Las estimaciones más significativas utilizadas en estas cuentas anuales se refieren a:

- Pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 9 y 10)
- Vida útil de los activos materiales (Nota 4)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 12)



Estas estimaciones e hipótesis están basadas en la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio y se revisan periódicamente. Sin embargo, es posible que bien estas revisiones periódicas bien acontecimientos futuros obliguen a modificar las estimaciones en próximos ejercicios. En ese caso, los efectos de los cambios de las estimaciones se registrarían de forma prospectiva en la cuenta de pérdidas y ganancias de ese ejercicio y de periodos sucesivos conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables".

### **2.3 Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2009 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2010, excepto por la información incluida en la nota 15 de la memoria "*Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio*", que se presenta sin incluir información comparativa del ejercicio 2009 sobre esta nueva obligación. Por ello, y a los exclusivos efectos de esta información, las presentes cuentas anuales se consideran cuentas anuales iniciales en relación a la aplicación del principio de uniformidad y al requisito de comparabilidad.

### **3. Aplicación de Resultados**

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad consiste en destinar las pérdidas del ejercicio 2010 que ascienden a 476.193 euros, al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Por su parte, con fecha 11 de mayo de 2010, la Junta General de Accionistas aprobó que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2009 por importe de 138.283 euros, fueran destinadas al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

### **4. Normas de Registro y Valoración**

Las normas de registro y valoración aplicadas en la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2010 han sido las siguientes:

#### **4.1 Inmovilizado material**

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material son valorados inicialmente por su precio de adquisición o su coste de producción, y posteriormente se valoran a su valor de coste neto de su correspondiente amortización acumulada y de las eventuales pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes de renovación ampliación o mejora de los bienes de inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad, o alargamiento de su vida útil, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.



Los gastos de mantenimiento, conservación y reparación que no mejoran la utilización ni prolongan la vida útil de los activos, se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada según el siguiente detalle:

	Años Vida Útil
Edificios	20
Mobiliario y enseres	10
Equipos para proceso de información	4
Otro inmovilizado	10

Se ha considerado que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen en su caso, como un cambio de estimación.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 19.764 Euros (20.396 euros en 2009) (Nota 5 y 6).

Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad analiza si existen indicios de que el valor en libros de sus activos materiales excede de su correspondiente importe recuperable, es decir, de que algún elemento pueda estar deteriorado. Para aquellos activos identificados estima su importe recuperable, entendido como el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta necesarios y su valor en uso. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece.

Si el valor recuperable así determinado fuese inferior al valor en libros del activo, la diferencia entre ambos valores se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias reduciendo el valor en libros del activo hasta su importe recuperable y se ajustan los cargos futuros en concepto de amortización en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, la Sociedad registra la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en ejercicios anteriores y se ajustan en consecuencia los cargos futuros por amortización. En ningún caso dicha reversión supone el incremento del valor en libros del activo por encima de aquel que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

El beneficio o la pérdida resultante de la enajenación o baja de un activo se calculan como la diferencia entre el valor de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

En caso de enajenación de locales para uso propio, su valor neto contable se da de baja del inmovilizado con cargo al epígrafe "Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias.



## 4.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a unidades inmobiliarias, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas de forma continuada en el largo plazo, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.2 anterior, relativa al inmovilizado material.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ascendió a 1.986 euros (27.537 euros en 2009) (Nota 6).

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 6.

## 4.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

### *Arrendamientos operativos*

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador. Cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance de situación conforme a su naturaleza.

## 4.4 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. La Sociedad reconoce en balance los instrumentos financieros únicamente cuando se convierte en una parte del contrato de acuerdo con las especificaciones de este.

En el balance de situación adjunto, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

### a) Activos financieros

Se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costes incrementales directamente atribuibles a la transacción, excepto cuando los activos se clasifican en la categoría de "Activos financieros mantenidos para negociar" en cuyo caso, los costes



incrementales se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

A efectos de valoración, la Sociedad clasifica los activos financieros, excepto las inversiones mantenidas en empresas del grupo, multigrupo o asociadas, en una de las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: "Contratos Industrialdea"

Los "Contratos Industrialdea" son contratos de compraventa con pago aplazado en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto de la compraventa se transfieren al comprador en el momento de la firma de contrato, quien, habitualmente ejerce la propiedad jurídica del objeto en cuestión en la última cuota. Normalmente, los "contratos Industrialdea" formalizados por la Sociedad tienen una duración de nueve años.

En las operaciones de compraventa con pago aplazado, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento, descontado al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el crédito registrado en el activo y la cantidad a cobrar, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida que se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Asimismo, se entiende por tipo de interés efectivo, el tipo de actualización que, a la fecha de adquisición del activo, iguala exactamente el valor inicial del activo a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

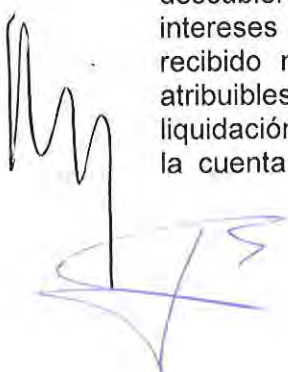
En cada fecha de cierre del balance, la Sociedad evalúa si existen evidencias objetivas de que un préstamo o partida a cobrar ha sufrido deterioro. Generalmente, se considerará que se ha producido una pérdida del 100% del valor de una cuenta a cobrar si ha existido un caso de suspensión de pagos, quiebra, reclamación judicial o impago de letras, pagarés o cheques. En el caso de que no se produjera ninguno de estos hechos pero se haya producido un retraso en el cobro superior a 6 meses, se realiza un estudio detallado dotándose una provisión en función del riesgo estimado en dicho análisis.

## **b) Pasivos financieros**

Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

Los principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento, remunerados o no, que la Sociedad ha clasificado a efectos de su valoración en la categoría de "Débitos y partidas a pagar", valorándose inicialmente a su valor razonable y con posterioridad al reconocimiento inicial a su coste amortizado.

- Deudas con entidades de crédito y otros pasivos remunerados: Los préstamos, descubiertos bancarios, obligaciones y otros instrumentos similares que devengan intereses se registran inicialmente por su valor razonable, que equivale al efectivo recibido neto de los costes incurridos en la transacción que les son directamente atribuibles. Los gastos financieros devengados, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos atribuibles a la emisión, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el método del tipo de interés efectivo,





aumentando el valor en libros de la deuda en la medida en que no se liquiden en el periodo en el que se devenguen.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo pero cuya refinanciación a largo plazo está asegurada a discreción de la Sociedad, mediante pólizas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican en el balance de situación adjunto como pasivos no corrientes.

- Acreeedores comerciales: los acreedores comerciales de la Sociedad, con carácter general tienen vencimientos no superiores a un año y no devengan explícitamente intereses, registrándose a su valor nominal, que no difiere significativamente de su coste amortizado.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo en el momento en el que las obligaciones contempladas en el correspondiente contrato han sido satisfechas, canceladas o han expirado.

Las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. La diferencia entre el valor contable del pasivo financiero cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluido cualquier activo cedido diferente al efectivo o pasivo asumido, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **c) Instrumentos de patrimonio propio**

Todos los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad figuran clasificados en la partida "Capital" del epígrafe "Fondos Propios" del Patrimonio Neto del balance de situación adjunto. No existen otro tipo de instrumentos de patrimonio propio.

Dichos instrumentos se registran en el patrimonio neto por el importe recibido neto de los costes directos de emisión.

#### **d) Fianzas recibidas**

Las fianzas entregadas a los propietarios de los activos arrendados por la Sociedad, y las fianzas recibidas de los arrendatarios de los locales en los que la Sociedad actúa como arrendador son registrados por los importes pagados o recibidos, que no difieren significativamente de su valor razonable.

#### **e) Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo**

Este epígrafe del balance de situación adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses. Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.





## 4.5 Existencias

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge los activos que la Sociedad mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio o tiene en proceso de construcción o desarrollo con dicha finalidad.

Los criterios seguidos para la valoración de las existencias, son los siguientes:

- Los edificios adquiridos se valoran a su precio de adquisición.
- Las promociones en curso se valoran incorporando a las mismas la totalidad de los costes directamente soportados, incluidos los terrenos y solares y otros gastos repercutibles a las promociones.
- Los edificios construidos se valoran incorporando a los mismos la totalidad de los costes directamente soportados y otros gastos repercutibles a la promoción. Se transfiere de "Obras en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el ejercicio.
- No obstante, dichas valoraciones se corrigen, en su caso, a la baja, hasta su valor neto de realización, una vez deducidos los gastos de comercialización que correspondan. Al menos al final del ejercicio, se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias. Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen con abono a los epígrafes "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" o, en su caso, "Aprovisionamientos", según el tipo de existencias.

Las edificaciones contabilizadas en existencias se incorporan al activo no corriente cuando se decide destinarlas al arrendamiento de forma continuada o al uso propio, con abono al epígrafe "Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

## 4.6 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.





Se registra en el Patrimonio Neto del balance de situación el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en cuentas de patrimonio.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método basado en el balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros, aplicando la normativa y tipo impositivo aprobado, o a punto de aprobarse, en la fecha de cierre del ejercicio y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de otros activos y pasivos en una operación, que no sea una combinación de negocios, que no haya afectado ni al resultado fiscal ni al resultado contable. Los activos por impuestos diferidos se reconocen cuando es probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder compensar las diferencias temporarias deducibles o las pérdidas o créditos fiscales no utilizados.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad revisa los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2010 se ha calculado según la Norma Foral, 3/1996, de 26 de junio, del Impuesto sobre Sociedades.


#### **4.7 Reconocimiento de ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad menos descuentos, devoluciones, impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos relacionados con las ventas.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias (pabellones, locales y oficinas) bajo un contrato Industrialdea, la Sociedad sigue el criterio de registrar las ventas y el coste de ventas de las mismas en el momento en el que se suscriben dichos contratos.

Las ventas del resto de unidades inmobiliarias y el coste de ventas de las mismas se reconocen en el momento de la escrituración. En el supuesto de resolución de un contrato Industrialdea, la Sociedad registra la adquisición del bien objeto del contrato como "Edificios adquiridos" por el importe del principal pendiente de cobro mas, en su caso, las cantidades entregadas, con el límite del valor razonable del bien en el momento de la incorporación o el coste de producción, el menor.





Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

#### **4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en las actividades de la Sociedad y cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura de las actividades de la Sociedad.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, no existen responsabilidades, activos, pasivos, gastos ni contingencias de naturaleza medioambiental.

#### **4.9 Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal**

La Sociedad tiene asumido con sus empleados el compromiso de realizar una aportación definida para la contingencia de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración consistente en un porcentaje sobre su salario, a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Itzarri-E.P.S.V.

Las aportaciones efectuadas por la Entidad por este concepto en cada ejercicio se registran en el capítulo "Gastos de Personal - Cargas sociales " de las cuentas de pérdidas y ganancias (Nota 17).

#### **4.10 Transacciones entre partes vinculadas**

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI, al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad, y entidad asociada, a la Excm. Diputación Foral de Álava (Notas 1 y 13).

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre las que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a precios de mercado. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

Los préstamos recibidos y concedidos entre las empresas del Grupo devengan tipos de interés de mercado.



#### 4.12 Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

En el balance de situación adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

En particular, las cuotas correspondientes a contratos Industrialdea pendientes de cobro al 31 de diciembre de cada ejercicio con vencimiento superior a un año, se clasifican en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo" del balance de situación adjunto al ser su vencimiento inferior al ciclo normal de explotación de dichos contratos

### 5 Inmovilizado Material

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2009 y 2010 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmov. material	TOTAL
<b><u>COSTE</u></b>			
Saldo a 01.01.2010	297.704	61.610	359.314
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	297.704	61.610	359.314
<b><u>AMORTIZACIÓN</u></b>			
Saldo a 01.01.2010	(31.738)	(21.773)	(53.511)
Dotación del ejercicio	(14.106)	(5.658)	(19.764)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	(45.844)	(27.431)	(73.275)
VNC a 01.01.2010	280.071	39.837	319.908
VNC a 31.12.2010	251.860	34.179	286.039



Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmov. material	TOTAL
<b><u>COSTE</u></b>			
Saldo a 01.01.2009	297.704	61.610	359.314
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	297.704	61.610	359.314
<b><u>AMORTIZACIÓN</u></b>			
Saldo a 01.01.2009	(17.633)	(15.482)	(33.115)
Dotación del ejercicio	(14.105)	(6.291)	(20.396)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	(31.738)	(21.773)	(53.511)
VNC a 01.01.2009	280.071	46.128	326.199
VNC a 31.12.2009	265.966	39.837	305.803

El epígrafe "Terrenos y construcciones" recoge el valor neto contable de los locales para uso propio de la Sociedad. El desglose del cuadro anterior es el siguiente:

	Coste al 31.12.2010	Coste al 31.12.2009
Terrenos	15.587	15.587
Construcciones	282.117	282.117
<b>Total</b>	<b>297.704</b>	<b>297.704</b>

Asimismo, la Sociedad no tiene al 31 de diciembre de 2010 compromisos para la adquisición o venta de inmovilizado material por importe significativo ni existen elementos de inmovilizado material en litigio o afectos a garantías frente a terceros.

No se han capitalizado en el inmovilizado material costes en concepto de intereses financieros o diferencias negativas de cambio.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 todos los elementos del inmovilizado material están afectos a la explotación

#### **Correcciones valorativas por deterioro**

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de los diferentes activos del inmovilizado material al cierre de los ejercicios 2009 y 2010, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio.

### Bienes totalmente amortizados

Al cierre del ejercicio, la Sociedad mantenía en su inmovilizado material elementos totalmente amortizados y todavía en uso, cuyo detalle es como sigue:

	31.12.10	31.12.09
Equipos para procesos de información	3.996	3.996
<b>Total</b>	<b>3.996</b>	<b>3.996</b>

### Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

## **6 Inversiones Inmobiliarias**

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2009 y 2010 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Terrenos y bienes naturales	Construcciones	TOTAL
<b><u>COSTE</u></b>			
Saldo a 01.01.2010	164.238	603.568	767.806
Trasposos a existencias	(154.941)	(563.854)	(718.795)
<b>Saldo a 31.12.2010</b>	<b>9.297</b>	<b>39.714</b>	<b>49.011</b>
<b><u>AMORTIZACIÓN</u></b>			
Saldo a 01.01.2010	-	(165.749)	(165.749)
Dotación del ejercicio	-	(1.986)	(1.986)
Disminuciones	-	-	-
Trasposos a existencias	-	136.658	136.658
<b>Saldo a 31.12.2010</b>	<b>-</b>	<b>(31.077)</b>	<b>(31.077)</b>
<b>VNC a 01.01.2010</b>	<b>164.238</b>	<b>437.819</b>	<b>602.057</b>
<b>VNC a 31.12.2010</b>	<b>9.297</b>	<b>8.637</b>	<b>17.934</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Terrenos y bienes naturales	Construcciones	TOTAL
<b><u>COSTE</u></b>			
Saldo a 01.01.2009	143.486	513.001	656.487
Ampliaciones y mejoras	20.752	90.567	111.319
<b>Saldo a 31.12.2009</b>	<b>164.238</b>	<b>603.568</b>	<b>767.806</b>
<b><u>AMORTIZACIÓN</u></b>			
Saldo a 01.01.2009	-	(138.212)	(138.212)
Dotación del ejercicio	-	(27.537)	(27.537)
Disminuciones	-	-	-
<b>Saldo a 31.12.2009</b>	<b>-</b>	<b>(165.749)</b>	<b>(165.749)</b>
<b>VNC a 01.01.2009</b>	<b>143.486</b>	<b>374.789</b>	<b>518.275</b>
<b>VNC a 31.12.2009</b>	<b>164.238</b>	<b>437.819</b>	<b>602.057</b>

En este epígrafe se incluye una oficina con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2010 de 17.934 euros (el valor neto contable de dicha oficina a 31 de diciembre de 2009 ascendía a 19.921 euros), cedida al Ayuntamiento de Agurain en precario por el que la Sociedad no percibe ingresos, el efecto en la cuenta de resultados no se estima significativo. El detalle del pabellón mencionado es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

Número de oficina/pabellón	Metros cuadrados	Euros			
		Terreno	Construcciones	Amortización acumulada	Valor neto contable
23	135	9.297	39.713	31.077	17.934

Los administradores de la sociedad han estimado en el ejercicio 2010 reclasificar a existencias aquellos inmuebles cuyo arrendamiento operativo finaliza en el ejercicio 2011, dado que no se estima la renovación de los mismos. En este sentido el efecto en pérdidas y ganancias de este cambio de estimación asciende a 11.808 euros.

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

Número de oficina/pabellón	Metros cuadrados	Euros			
		Terreno	Construcciones	Amortización acumulada	Valor neto contable
23	135	9.297	39.713	29.090	19.921
A5	738	66.959	236.169	66.727	236.401
A6	741	67.229	237.119	68.045	236.303
12	552	20.752	90.567	1.886	109.433
		<b>164.237</b>	<b>603.568</b>	<b>165.748</b>	<b>602.058</b>



Los ingresos generados por el arrendamiento de los pabellones durante el ejercicio 2010 han ascendido a 77.515 euros (101.624 euros en 2009). Por su parte, los gastos de explotación incurridos por dichas inversiones durante los ejercicios 2010 y 2009 corresponden a la dotación a la amortización.

Durante los ejercicios 2009 y 2010 no se han capitalizado importe alguno en concepto de intereses financieros ni de diferencias negativas de cambio.

### **Correcciones valorativas por deterioro**

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de los diferentes bienes de naturaleza inmobiliaria al cierre de los ejercicios 2009 y 2010, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio.

### **Inversiones inmobiliarias 100% amortizadas y en uso**

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2010, no hay inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y todavía en uso.

### **Compromisos de compraventa y obligaciones contractuales**

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2010, no existen compromisos de compra-venta de este tipo de inversiones, ni obligaciones contractuales en relación a la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias. Las obligaciones contractuales para mantenimiento, reparaciones y mejoras no son significativas.

### **Seguros**

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas estas inversiones, considerando la Sociedad que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

## **7 Arrendamientos**

### **7.1 Arrendamientos operativos - Arrendador**

Tal y como se ha indicado en la Nota 6, al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad tiene los siguientes locales arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

Descripción	Ubicación	Metros cuadrados	Fecha inicio contrato	Duración contrato	Euros	
					Valor neto contable	Cuotas correspondientes al ejercicio 2010
Pabellón E2	Jundiz	326	05/05/2010	1 año	166.991	7.660
Pabellón A5	Jundiz	738	01/08/2010	1 año	236.532	37.497
Pabellón A6(*)	Jundiz	741	31/12/2007	5 años	236.303	25.098
Pabellón 12(*)	Agurain	552	01/07/2009	5 años	109.432	7.262
					<b>749.258</b>	<b>77.515</b>



(\*) Contratos cancelados durante el ejercicio 2010.

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

Descripción	Ubicación	Metros cuadrados	Fecha inicio contrato	Duración contrato	Euros	
					Valor neto contable	Cuotas correspondientes al ejercicio 2009
Pabellón A5	Jundiz	738	31/12/2007	5 años	236.532	42.852
Pabellón A6	Jundiz	741	31/12/2007	5 años	236.434	43.024
Pabellón N°3	Valle de Arana	209	1/2009	10/2009	116.887	7.449
Pabellón 12	Agurain	552	1/07/2009	5 años	109.170	8.299
					<b>699.023</b>	<b>101.624</b>

Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por actualización de rentas (IPC), ni otras actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente son las siguientes:

	Euros	
	2010	2009
Hasta 1 año	21.411	98.324
Entre 1 y 5 años	-	215.320
<b>Total</b>	<b>21.411</b>	<b>313.644</b>

## 8 Activos financieros por categorías

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11), así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

Categorías	31/12/2010	31/12/2009
	Corriente	Corriente
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar
Préstamos y partidas a cobrar	415.878	738.695

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los activos financieros detallados en el cuadro anterior constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

### Clasificación por vencimientos

La clasificación por vencimientos de los principales activos financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009 con vencimiento determinado o determinable es como sigue:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros							Total L/P	Total
	Corriente		No corriente						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y siguientes			
Activos por ventas y prestación de servicios (Nota 10)	58.805	67.076	66.494	36.570	42.053	116.258	328.452	387.257	
Activos por impuesto corriente (Nota 16)	28.621	-	-	-	-	-	-	28.621	
<b>Activos financieros y otras cuentas a cobrar</b>	<b>87.426</b>	<b>67.076</b>	<b>66.494</b>	<b>36.570</b>	<b>42.053</b>	<b>116.258</b>	<b>328.452</b>	<b>415.878</b>	

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros							Total L/P	Total
	Corriente		No corriente						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes			
Activos por ventas y prestación de servicios (Nota 10)	177.505	80.064	90.545	92.105	64.730	135.013	462.457	639.962	
Activos financieros varios	21.128	-	-	-	-	-	-	21.128	
Activos por impuesto corriente (Nota 16)	38.843	-	-	-	-	-	-	38.843	
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16)	38.762	-	-	-	-	-	-	38.762	
<b>Activos financieros y otras cuentas a cobrar</b>	<b>276.238</b>	<b>80.064</b>	<b>90.545</b>	<b>92.105</b>	<b>64.730</b>	<b>135.013</b>	<b>462.457</b>	<b>738.695</b>	

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros a 31 de diciembre de 2009 y 2010 son las siguientes:

	2010	2009
Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo (Nota 16)	14.189	32.295
<b>Ganancias (Pérdidas) netas</b>	<b>14.189</b>	<b>32.295</b>

## 9 Existencias

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 en las diferentes cuentas de este epígrafe de los balances de situación adjuntos, han sido los siguientes:



Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros					
	Saldo a 31/12/09	Adiciones	traspasos	Retiros	Traspasos de inversiones inmobiliarias	Saldo a 31/12/10
Terrenos y edificios adquiridos	-	200.107	-	-	-	200.107
Promociones en curso	7.588.202	59.576	(7.647.779)	-	-	-
Edificios y polígonos terminados	2.477.320	7.757	7.647.779	(342.643)	582.135	10.372.347
<b>Correcciones valorativas por deterioro</b>	<b>(45.761)</b>	<b>(171.362)</b>	-	-	-	<b>(217.123)</b>
Edificios y polígonos terminados	(45.761)	(171.362)	-	-	-	(217.123)
<b>Total</b>	<b>10.019.761</b>	<b>96.078</b>	-	<b>(342.643)</b>	<b>582.135</b>	<b>10.355.331</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros				
	Saldo a 31/12/08	Adiciones	traspasos	Retiros	Saldo a 31/12/09
Promociones en curso	4.926.206	3.244.257	(582.261)	-	7.588.202
Edificios y polígonos terminados	1.895.059	-	582.261	-	2.477.320
<b>Correcciones valorativas por deterioro</b>	-	<b>(45.761)</b>	-	-	<b>(45.761)</b>
Edificios y polígonos terminados	-	(45.761)	-	-	(45.761)
<b>Total</b>	<b>6.821.265</b>	<b>3.198.496</b>	-	-	<b>10.019.761</b>

El epígrafe "Terrenos y Edificios adquiridos" recoge la adquisición en el 2010, del pabellón B-7 del Polígono Industrial de Jundiz por permuta de este pabellón por otro menor E-4.

Durante el ejercicio 2010, la Sociedad ha traspasado la totalidad del epígrafe "Promociones en curso" a "Edificios y polígonos terminados" correspondiente a la finalización de las obras de la promoción industrial de la 2ª fase de pabellones en Jundiz coincidiendo con la declaración de obra nueva.

El epígrafe "Edificios y polígonos terminados" incluye:

- Promoción traspasada durante el ejercicio 2010,
- 14 oficinas y 3 pabellones en Jundiz correspondientes a la 1º fase, habiendo sido traspasado dos de ellos de inversiones inmobiliarias a existencias en el presente ejercicio, Nota 9, (Pabellones A5 y A6).
- 5 pabellones en el Valle de Arana vacíos que la Sociedad tiene intención de vender mediante contratos industrialdea y



- Pabellón número 12 traspasado de inversión inmobiliaria a existencias situado en Agurain.

Durante el ejercicio 2010, se ha producido la venta de los pabellones E2 y E4 de la 2º fase de Jundiz, mediante venta directa y contrato de industrialdea, respectivamente.

Las pérdidas por deterioro de valor reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2010 y 2009 responden fundamentalmente a la disminución del valor neto realizable de 171.362 euros (45.761 euros en el 2009) correspondiente a los pabellones situados en el Valle de Arana y las oficinas de Jundiz de la 1º fase, basada en las tasaciones de experto inmobiliario independiente.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

## 10 Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Los créditos comerciales a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010 y 2009 correspondientes a clientes, se presentan en los balances de situación adjuntos según el siguiente detalle:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros			
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	Neto
Clientes por contratos de industrialdea	58.784	328.452	-	387.236
Otros	6.356	-	(6.335)	21
<b>Total</b>	<b>65.140</b>	<b>328.452</b>	<b>(6.335)</b>	<b>387.257</b>

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros			
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	Neto
Clientes por contratos de industrialdea	164.675	462.457	-	627.132
Otros	12.830	-	-	12.830
<b>Total</b>	<b>177.505</b>	<b>462.457</b>	<b>-</b>	<b>639.962</b>

El análisis de los movimientos habidos durante los ejercicios 2010 y 2009 de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de estos activos financieros, valorados a coste amortizado, es como sigue:



	Euros	
	2010	2009
Saldo al 1 de enero	-	135.586
Dotaciones	6.335	-
Reversiones	-	-
Aplicaciones	-	(135.586)
<b>Saldo final</b>	<b>6.335</b>	<b>-</b>

Los Administradores consideran que la corrección valorativa constituida es consistente con la experiencia histórica, la valoración del entorno económico actual y los riesgos inherentes a la actividad propia de la Sociedad.

Normalmente no se cobran intereses sobre las cuentas a cobrar, siendo el periodo medio de crédito concedido de 30 días.

## 10.1 Clientes por Contratos Industrialdea

La Sociedad actúa como vendedor de diversos pabellones, locales y oficinas ubicados en los Polígonos de Jundiz, Agurain y Legutiano (Álava), mediante contratos industrialdea. Dichos contratos se formalizan, normalmente, por un periodo de nueve años y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2010, la conciliación entre la inversión bruta total en los contratos de industrialdea y su valor actual es la siguiente:

	Euros			
	31.12.10		31.12.09	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	70.690	395.332	179.590	492.246
Ingresos financieros no devengados	(11.906)	(66.880)	(14.915)	(29.789)
<b>Valor actual de los pagos por contratos de industrialdea a cobrar (Nota 10)</b>	<b>58.784</b>	<b>328.452</b>	<b>164.675</b>	<b>462.457</b>

Al 31 de diciembre de 2009 y 2010, el detalle de los cobros mínimos a recibir por dichos contratos así como su valor actual, desglosados ambos por plazos de vencimiento, es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Principal	Intereses	Total
1 año	58.784	11.906	70.690
Entre uno y cinco años	137.487	41.184	178.671
Más de cinco años	190.965	25.695	216.660
<b>Total</b>	<b>387.236</b>	<b>78.785</b>	<b>466.021</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Principal	Intereses	Total
1 año	164.675	14.915	179.590
Entre uno y cinco años	327.436	26.164	353.600
Más de cinco años	135.021	3.625	138.646
<b>Total</b>	<b>627.132</b>	<b>44.704</b>	<b>671.836</b>

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2009 y 2010 es como sigue:

	Euros	
	31.12.10	31.12.09
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>671.836</b>	<b>1.177.500</b>
Cobros	(98.035)	(139.715)
Altas de contratos	188.313	-
Resolución de contratos	(247.928)	(308.793)
Regularización de tipos de interés	(48.165)	(37.447)
Otros	-	(19.709)
<b>Saldo al final del ejercicio</b>	<b>466.021</b>	<b>671.836</b>

## 11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición al cierre de los ejercicios 2009 y 2010 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.10	31.12.09
Caja	-	59
Bancos e instituciones de crédito		
Caja Vital (c/c)	119.747	371.977
<b>Total</b>	<b>119.747</b>	<b>372.036</b>



Esta cuenta corriente, de libre disposición, está contratada a tipos de interés establecidos en función del acuerdo suscrito entre las instituciones públicas de Euskadi y las instituciones financieras operantes de la Comunidad Autónoma, y han oscilado, durante el ejercicio 2010 entre un 0,56% y un 0,87% anual (2,46% y un 0,64% anual durante el ejercicio 2009), habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 374 euros (2.890 euros en el ejercicio 2009), que figuran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros - De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 17).

## **12 Información sobre la Naturaleza y Nivel de Riesgo de los Instrumentos Financieros**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo SPRILUR (de capital público) al que la Sociedad pertenece (Nota 1), la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

### **a) Riesgo de crédito y liquidez:**

La Sociedad está integrada en el "Sistema de Tesorería Centralizada" del Grupo SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras (Nota 19).

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes, que corresponden a contratos de compraventa con pago aplazado de pabellones, oficinas o locales (Nota 10), está garantizada por las propias unidades inmobiliarias objeto de los contratos.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y de la "tesorería centralizada" del Grupo SPRILUR (Nota 19).

### **b) Riesgo de mercado (incluye riesgo de tipo de interés y otros riesgos de precio):**

Tanto la tesorería, como los saldos centralizados con SPRILUR y las cuentas a cobrar correspondientes a clientes por contratos de compraventa con pago aplazado de unidades inmobiliarias, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto en los resultados financieros y en los flujos de caja futuros de la Sociedad. Los mencionados instrumentos financieros se encuentran contratados a un tipo de interés del Euribor más un diferencial.

El detalle de los mencionados saldos al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se muestra a continuación:



### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Tipo de interés	Euros	
		Deudor	Acreedor
Tesorería (Nota 11)	Euribor 3M - 0,10	119.747	-
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 19)	Euribor 3M + 0,70%- Euribor 12M+0.85	-	2.761.780
Cuentas a cobrar por contratos de industrialdea (Nota 10)	Entre Euribor 3M+ 1,25%-Euribor 12M +2.85%	387.236	-
		<u>506.983</u>	<u>2.761.780</u>

### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Tipo de interés	Euros	
		Deudor	Acreedor
Tesorería (Nota 11)	Euribor 3M - 0,10	371.977	-
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 19)	Euribor 3M + 0,10/0,70	-	2.275.000
Cuentas a cobrar por contratos de industrialdea (Nota 10)	Euribor + 1,25%	627.132	-
		<u>999.109</u>	<u>2.275.000</u>

## 13 Fondos Propios

### 13.1 Capital

El capital social se compone de 1.248.039 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2007, el capital de Lautadako Industrialdea, S.A. estaba representado por 733.039 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 12 de mayo de 2008, la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad acordó la ampliación de capital mediante la emisión de 515.000 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una. Al 31 de diciembre de 2008 la ampliación de capital estaba suscrita en su totalidad y desembolsada en un 49,59% por importe de 1.534.768 euros.

Durante los tres primeros meses del ejercicio 2009 se ha desembolsado el capital suscrito pendiente de desembolso por importe de 1.560.382 euros según el acuerdo de la Junta General Extraordinaria de 26 de noviembre de 2008.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 los accionistas con participación directa superior al 10% del capital social son los siguientes:





Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación
Sprilur, S.A.	669.698	53,66%
Alava, Agencia de Desarrollo, S.A.	578.341	46,34%
<b>Total</b>	<b>1.248.039</b>	<b>100%</b>

Durante el ejercicio, no se han producido movimientos en el capital social ni en los porcentajes de participación detallados en el cuadro anterior. En el ejercicio 2009 se desembolsó el capital suscrito pendiente de desembolso por importe de 1.560.382 euros según el acuerdo de la Junta General Extraordinaria de 26 de noviembre de 2008.

## 13.2 Reservas

En el estado de cambios en el patrimonio neto que forma parte de estas cuentas anuales se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante los ejercicios 2010 y 2009 en este subepígrafe del balance de situación adjunto. A continuación se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

	Saldo al 01.01.09	Aumento	Disminución	Saldo al 31.12.09	Aumento	Disminución	Saldo al 31.12.10
<b>Legal y estatutarias</b>							
Reserva legal	132.444	4.828	-	137.272	-	-	137.272
Reservas estatutarias	-	-	-	-	-	-	-
<b>Otras reservas</b>							
Voluntarias	1.238.586	43.454	-	1.282.040	-	-	1.282.040
Diferencias por ajuste de capital a Euro	89	-	-	89	-	-	89
<b>Total</b>	<b>1.371.119</b>	<b>48.282</b>	<b>-</b>	<b>1.419.401</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.419.401</b>

### Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. Al cierre de los ejercicios 2009 y 2010, la Sociedad aún no tiene dotada esta reserva por el importe mínimo que establece la legislación.

Esta reserva sólo puede utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para esta finalidad y mientras no supere el 20% del capital social, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

## Reservas por redenominación del capital a euros

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 46/1998 de 17 de diciembre sobre la introducción del Euro, esta reserva por la disminución del capital, tendrá carácter indisponible.

## Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

## 14 Pasivos financieros por categorías

### Categorías de pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

	Total al 31.12.2010	Total al 31.12.2009
<b>No Corrientes</b>		
Deudas con empresas del grupo	2.761.780	2.275.000
Otros pasivos financieros		
Otras deudas	8.952	27.208
<b>Corrientes</b>		
Otros pasivos financieros		
Otras deudas	19.635	6.616
Deudas con empresas del grupo	13.080	5.038
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		
Proveedores	-	900.920
Acreedores varios	8.239	1.366
Personal	14	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	50.145	16.145
<b>Total</b>	<b>2.861.845</b>	<b>3.232.293</b>

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los "Débitos y partidas a pagar" se aproxima a su valor razonable.





### Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la clasificación por vencimientos de los pasivos financieros con vencimiento determinado o determinable, es como sigue:

#### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y siguientes	Total no corriente	Total
Deudas								
Otros pasivos financieros	19.635	-	3.485	-	-	5.467	8.952	28.587
Deudas con empresas del grupo (Nota 17)	13.080	281.780	620.000	620.000	620.000	620.000	2.761.780	2.774.860
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-
Acreeedores varios	8.239	-	-	-	-	-	-	8.239
Personal	14	-	-	-	-	-	-	14
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16)	50.145	-	-	-	-	-	-	50.145
<b>Total</b>	<b>91.113</b>	<b>281.780</b>	<b>623.485</b>	<b>620.000</b>	<b>620.000</b>	<b>625.467</b>	<b>2.770.732</b>	<b>2.861.845</b>

La deuda a corto plazo con empresas del grupo se corresponde con los intereses del trimestre del ejercicio 2010.

#### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes	Total no corriente	Total
Deudas								
Otros pasivos financieros	6.616	-	-	5.857	-	21.351	27.208	33.824
Deudas con empresas del grupo (Nota 19)	5.038	-	-	415.000	620.000	1.240.000	2.275.000	2.280.038
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores	900.920	-	-	-	-	-	-	900.920
Acreeedores varios	1.366	-	-	-	-	-	-	1.366
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16)	16.145	-	-	-	-	-	-	16.145
<b>Total</b>	<b>930.085</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>420.857</b>	<b>620.000</b>	<b>1.261.351</b>	<b>2.302.208</b>	<b>3.232.293</b>

### Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros

Las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente devengadas durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2010 han ascendido a 50.018 euros (13.838 euros en el ejercicio 2009), en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo y se encuentran recogidas en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 adjunta.

### **15 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010 de 5 de julio.**

Al 31 de diciembre de 2010 el importe pendiente de pago a proveedores por operaciones comerciales celebradas con posterioridad al 7 de julio de 2010, fecha de entrada en vigor de la Ley 15/2010, no presentan un aplazamiento de pago superior al plazo legalmente establecido.

### **16 Administraciones Públicas y situación fiscal**

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2009 y 2010 es el siguiente:

Administraciones Públicas deudoras	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.10	No corriente	Corriente	Total 31.12.09
Activo por impuesto diferido	26.506	-	26.506	26.506	-	26.506
Hacienda pública deudora por IVA	-	-	-	-	38.762	38.762
Hacienda pública IVA soportado	-	-	-	-	-	-
Activo por impuesto corriente	-	28.621	28.621	-	38.843	38.843
<b>Total</b>	<b>26.506</b>	<b>28.621</b>	<b>55.127</b>	<b>26.506</b>	<b>77.605</b>	<b>104.111</b>

Administraciones Públicas acreedoras	No corriente	Corriente	Total 31.12.10	No corriente	Corriente	Total 31.12.09
Pasivos por impuesto diferido	57.416	-	57.416	57.416	-	57.416
<b>Otras deudas con Administraciones Públicas</b>						
Hacienda pública acreedora por IVA	-	25.843	25.843	-	-	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	22.174	22.174	-	13.993	13.993
Organismos de la Seguridad Social	-	2.127	2.127	-	2.152	2.152
<b>Total</b>	<b>57.416</b>	<b>50.145</b>	<b>107.561</b>	<b>57.416</b>	<b>16.145</b>	<b>73.561</b>



## Situación fiscal

Al 31 de diciembre de 2009 y 2010, se encuentran abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación a la Sociedad por sus actividades, así como el Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2005 y 2006 respectivamente.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Debido a las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal aplicable, podrían existir ciertas contingencias fiscales cuya cuantificación objetiva no es posible determinar. No obstante, los Administradores estiman que la deuda tributaria que se derivaría de posibles actuaciones futuras de la Administración fiscal no tendría una incidencia significativa en las cuentas anuales en su conjunto.

## Impuesto sobre beneficios

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible que la Sociedad espera declarar en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y Gastos directamente imputados al Patrimonio Neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
<b>Resultado del ejercicio</b>	-	-	(476.193)	-	-	-	(476.193)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Disminución por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
con origen en ejercicios anteriores	-	-	52.938	-	-	-	52.938
<b>Base Imponible previa</b>	-	-	(423.255)	-	-	-	(423.255)
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>			(423.255)				(423.255)
<b>Cuota Íntegra (28%)</b>			-				-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	28.621	-	-	-	28.621
<b>Importe a ingresar (devolver)</b>	-	-	28.621	-	-	-	28.621

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y Gastos directamente imputados al Patrimonio Neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
<b>Resultado del ejercicio</b>	-	-	(138.283)	-	-	-	(138.283)
Impuesto sobre sociedades	(53.777)	-	(53.777)	-	-	-	(53.777)
Disminución por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
con origen en ejercicios anteriores	245.629	(135.586)	110.043	-	-	-	110.043
<b>Base Imponible previa</b>	<b>191.852</b>	<b>(135.586)</b>	<b>(82.017)</b>	-	-	-	<b>(82.017)</b>
Compensación BI Negativas de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
<b>Base Imponible (Resultado fiscal)</b>			<b>(82.017)</b>				
<b>Cuota Íntegra (28%)</b>			-	-	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	(38.843)	(38.843)	-	-	-	(38.843)
<b>Cuota Líquida</b>	-	<b>(38.843)</b>	<b>(38.843)</b>	-	-	-	<b>(38.843)</b>

De acuerdo con lo previsto por el Decreto Foral 7/2009, de 27 de enero, la Sociedad optó por integrar el saldo neto de los cargos y abonos a partidas de reservas que tenían la consideración de gastos e ingresos, respectivamente, como consecuencia de la primera aplicación del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2008.

La conciliación entre la cuota líquida y el gasto por impuesto sobre sociedades es como sigue:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Cuota líquida		-
Variación de impuestos diferidos	-	(53.777)
<b>Gasto por impuesto sobre sociedades</b>	-	<b>(53.777)</b>

### Activos y pasivos por impuestos diferidos

La diferencia entre la carga fiscal imputada al resultado del ejercicio 2009 y 2010 y a los ejercicios precedentes y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios se registra en las cuentas "Activos por impuesto diferido" o "Pasivos por impuestos diferidos", según corresponda. Dichos impuestos diferidos se han calculado mediante la aplicación a los importes correspondientes del tipo impositivo nominal vigente.



La composición y movimiento de estos epígrafes del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Saldo al 31.12.08	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.09	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.10
<b>Activos por impuesto diferido</b>							
Por créditos fiscales pendientes de aplicar	3.541	22.965	-	26.506	-	-	26.506
<b>Total</b>	<b>3.541</b>	<b>22.965</b>	<b>-</b>	<b>26.506</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.506</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>							
Pago aplazado de contratos de industrialdea	126.192	-	(68.776)	57.416	-	-	57.416
<b>Total</b>	<b>126.192</b>	<b>-</b>	<b>(68.776)</b>	<b>57.416</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57.416</b>

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el saldo del epígrafe " Pasivos por impuesto diferido" de los balances de situación adjuntos procede íntegramente de diferencias temporarias relacionadas con contratos de industrialdea suscritos por la Sociedad.

Los Administradores de la Sociedad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2010 y aquellos abiertos a inspección de acuerdo con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio, por considerar que de la resolución final de los posibles recursos a plantear al respecto no se derivará un impacto significativo sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se evalúa en el momento de su reconocimiento y al menos al cierre del ejercicio, de acuerdo con los resultados previstos de la Sociedad para los próximos ejercicios. Con motivo de este análisis, la Sociedad únicamente ha reconocido en balance un importe de 26.506 euros de activos por impuesto diferido con origen en créditos fiscales pendientes de compensar. La sociedad dispone de beneficios fiscales pendientes de imputar principalmente debido a bases imponibles negativas pendientes de compensar. El total de las bases imponibles negativas pendientes de compensar que dispone la sociedad son las siguientes:

Año de generación	Importe generado	Año Aplicación	Importe Aplicado	Importe Pendiente	Activo por impuesto diferido
2008	12.647			12.647	3.541
2009	82.017			82.017	22.965
2010	268.597			268.597	-
	<b>363.261</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>363.261</b>	<b>26.506</b>

## 17 Ingresos y gastos

### Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se realizó íntegramente en Álava y corresponde a los negocios ordinarios de la Sociedad. Su desglose por actividad y ejercicios es como sigue:

	Euros	
	2010	2009
Arrendamiento operativo (Nota 7)	77.515	101.624
Venta de pabellones	401.328	-
<b>Total</b>	<b>478.843</b>	<b>101.624</b>

### Detalle de aprovisionamientos

La composición del saldo de la cuenta "Aprovisionamientos" de los ejercicios 2010 y 2009, es la siguiente:

	2010			2009		
	Compras	Variación Existencias	Consumos	Compras	Variación Existencias	Consumos
Edificios adquiridos	286.727	(200.107)	86.620	-	-	-
Obras y servicios realizados por terceros	59.576	-	59.576	3.230.539	-	3.230.539
Consumos de edificios construidos	7.757	-	7.757	-	-	-
<b>Total</b>	<b>354.058</b>	<b>(200.107)</b>	<b>153.953</b>	<b>3.230.539</b>	<b>-</b>	<b>3.230.539</b>

### Cargas sociales

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2009 y 2010 adjunta es la siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Seguridad Social a cargo de la empresa	21.246	21.229
Aportaciones a planes de aportación definida	2.321	2.795
Otros gastos sociales	10	-
<b>Total</b>	<b>23.576</b>	<b>24.024</b>

La plantilla media de los ejercicios 2010 y 2009, distribuida por categorías, es como sigue:





Categoría	Nº de empleados	
	2010	2009
Gerente	1	1
Administrativo	1	1
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

La distribución por sexos de la plantilla al final del ejercicio 2010 y 2009 así como de los Administradores y personal de Alta Dirección es la siguiente:

Categoría	Nº de empleados					
	2010			2009		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	2	1	3	2	1	3
Gerente	1	-	1	1	-	1
Administrativo	1	-	1	1	-	1
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>5</b>

La Sociedad tiene asumido un compromiso con sus trabajadores por el que aporta el 3% de su salario a una entidad de previsión social voluntaria hasta el 30 de junio de 2010 y el 1,5% a partir de dicha fecha (3% durante el ejercicio 2009).

### Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Euros					
	2010			2009		
	De terceros	De empresas del grupo	Total	De terceros	De empresas del grupo	Total
<b>Ingresos</b>	<b>14.189</b>	<b>-</b>	<b>14.189</b>	<b>32.295</b>	<b>-</b>	<b>32.295</b>
Intereses por créditos a Sprilur, S.A.	-	-	-	-	-	-
Intereses por contratos de arrendamiento financiero	13.815	-	13.815	29.405	-	29.405
Intereses por cuentas corrientes (Nota 11)	374	-	374	2.890	-	2.890
<b>Incorporación de gastos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.718</b>	<b>13.718</b>
<b>Gastos</b>	<b>-</b>	<b>50.018</b>	<b>50.018</b>	<b>120</b>	<b>13.718</b>	<b>13.838</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>14.189</b>	<b>(50.018)</b>	<b>(35.829)</b>	<b>32.175</b>	<b>-</b>	<b>32.175</b>

### 18 Información sobre medio ambiente

En general, las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

## 19 Operaciones con partes vinculadas

### 19.1 Saldos y transacciones con partes vinculadas

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, además de las entidades del grupo, multigrupo y asociadas, a los Administradores y el personal de alta dirección de la Sociedad (incluidos sus familiares cercanos) así como a aquellas entidades sobre las que los mismos puedan ejercer el control o una influencia significativa.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el detalle de los saldos con partes vinculadas, es como sigue:

	Euros			
	Saldos al 31.12.10		Saldos al 31.12.09	
	Deudas con empresas del grupo		Deudas con empresas del grupo	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
SPRILUR, S.A. Entidad dominante	13.080	2.761.780	5.038	2.275.000
<b>Total</b>	<b>13.080</b>	<b>2.761.780</b>	<b>5.038</b>	<b>2.275.000</b>

La Sociedad se integró en el ejercicio 2003 en el "Sistema de Tesorería Centralizada" del GRUPO SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. (Nota 12).

Los depósitos se efectúan por plazos mensuales renovables mes a mes y tienen un carácter de disponibilidad flexible, pudiéndose retrotraer siempre que se considere necesario, dentro del plazo del ciclo de gestión de un mes. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras.

Con fecha 27 de marzo de 2009 la Sociedad formalizó un contrato de crédito en cuenta corriente con SPRILUR, S.A. (enmarcado dentro del sistema de tesorería centralizada del GRUPO SPRILUR) y cuyo límite varía en función del año según el siguiente cuadro:

Año	Euros	
	Vencimiento	Límite de crédito
2011	-	3.100.000
2012	620.000	2.480.000
2013	620.000	1.860.000
2014	620.000	1.240.000
2015	620.000	620.000
2016	620.000	-

Dicha cuenta de crédito ha devengado en el ejercicio 2010 un tipo de interés del EURIBOR 3M+ 0,70 y EURIBOR 12M+ 0,85.





Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad tiene dispuestos 2.761.780 euros (2.275.000 euros al 31 de diciembre de 2009) de la citada cuenta de crédito. Los gastos financieros devengados en el ejercicio 2010 por esta financiación concedida por SPRILUR, S.A., han ascendido a 50.018 euros (13.718 euros en el ejercicio 2009) y figuran registrados en el epígrafe "Gastos financieros - Por deudas con empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 adjunta.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad tiene pendiente de pago 13.080 euros en concepto de gastos financieros que se encuentran registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Proveedores, empresas del grupo" del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

Asimismo, el detalle de las transacciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2009 y 2010 es el siguiente:

	Euros				
	2010			2009	
	Servicios exteriores	Gastos financieros	Otros gastos sociales	Servicios exteriores	Gastos financieros
SPRILUR, S.A. Entidad dominante	1.813	50.018	-	1.457	13.718
AIARA ARANEKO INDUSTRIALDEA	90	-	-	-	-
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	500	-	-	-	-
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	824	-	-	-	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	103	-	103	-	-
<b>Total</b>	<b>3.330</b>	<b>50.018</b>	<b>103</b>	<b>1.457</b>	<b>13.718</b>

## 19.2 Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 no se ha devengado retribución, ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad ha registrado durante dicho ejercicio 2010, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 64.576 euros (65.326 euros en el ejercicio 2009), como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios, y 1.603 euros (1.960 euros en el ejercicio 2009) en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración y del personal de alta dirección de la Sociedad, exceptuando la aportación a una entidad de previsión social voluntaria (Nota 17), y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

### 19.3 Participaciones y cargos de los Administradores en otras sociedades

Se señalan a continuación los cargos o funciones que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ejercen en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la misma:

Sociedad	Mikel Oregi	Juan Carlos Asin	Itziar Gonzalo de Zuazo
Aiara Araneko Industrialdea S.A.	-	Presidente	Secretaría
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.	Vocal	-	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	Presidente	Secretario	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	Presidente	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	Presidente	Vocal	-
Mallabiako Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vocal	-
Okamikako Industrialdea, S.A.	-	Presidente	-
Orduñako Industrialdea, S.A.	Presidente	Vocal	-
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	-
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Secretario	-
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vicepresidente	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-
Irungo Industrialdea S.A.	Vocal	Secretario	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vicepresidente	Vocal	-
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	-
Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A.	Vicepresidente	Vocal	-
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vocal	-
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vocal	-
Zarautzko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vocal	-
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	Secretario	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	Vicepresidente	-
Centro de Transportes de Vitoria, S.A.	-	-	Vocal
Alava Agencia de Desasrrollo, S.A.	-	-	Directora-Gerente
Polo de Innovación Garaia, S. Coop.	-	Vocal	-



Adicionalmente, y de acuerdo con la mencionada normativa los miembros del Consejo de Administración manifiestan la inexistencia de participaciones efectivas directa e indirectamente en sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al de la Sociedad, así como, la no realización por cuenta propia o ajena de actividades, del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

### **Estructura financiera del Grupo**

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad pertenece al Grupo SPRI. La estructura financiera de dicho Grupo de sociedades al 31 de diciembre de 2009, último ejercicio aprobado, y al 31 de diciembre de 2008, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2009	31.12.2008
Fondos Propios	381.864	334.996
Socios Externos	182.523	182.607
Subvenciones recibidas	15.159	17.135
Pasivo No Corriente	65.268	79.610
Pasivo Corriente	204.605	104.713
	<b>849.419</b>	<b>719.061</b>

## **20 Otra información**

### **20.1 Honorarios de los auditores y entidades relacionadas**

Los honorarios devengados en el ejercicio 2010 por los servicios profesionales prestados por MAZARS Auditores, S.L.P. ascienden a 4.313 euros (en el ejercicio 2009 la facturación por parte de otros auditores en concepto de auditoría ascendió a 5.540 euros).

Por otro lado, no se ha registrado gasto en las cuentas anuales del ejercicio 2010 correspondiente a servicios prestados a la Sociedad por otras sociedades de la organización MAZARS. Tampoco se registraron gastos en el ejercicio 2009 por otros servicios profesionales prestados por los auditores del ejercicio 2009.

### **21 Hechos posteriores al cierre**

Desde el cierre del ejercicio 2010 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.



**LAUTADAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**



## INFORME DE GESTION

### INTRODUCCIÓN

LAUTADAKO INDUSTRIALDEA, S.A. se constituyó el 5 de junio de 1991 con la denominación de LEGUTIANOKO INDUSTRIALDEA, S.A. y con un Capital Social de 250.000.000 (DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES) de pesetas.

La Junta General de Accionistas en su reunión de fecha 11 de Diciembre de 1992, acordó aumentar el capital social en 115 millones de pesetas.

Asimismo con fecha 27 de junio de 1997 la Junta General de Accionistas acordó la fusión por absorción de las Sociedades AGURAINGO INDUSTRIALDEA, S.A., IRUÑA-OKAKO INDUSTRIALDEA, S.A., KANPEZUKO INDUSTRIALDEA, S.A. y LEGUTIANOKO INDUSTRIALDEA, S.A. , esta última como Sociedad absorbente de las tres anteriores.



Con fecha 12 de Mayo de 2.008 se acuerda aumentar el Capital Social en la cifra de 3.095.150 Euros, dicha ampliación se encuentra desembolsado parcialmente, la fecha tope de desembolso total se fija para el 30 de Marzo de 2.009, manteniendo los socios las siguientes participaciones:

	<u>Porcentaje</u>	<u>Euros</u>
SPRILUR, S.A.	53,66%	4.024.883,34
Alava Agencia de Desarrollo, S.A.	46,34%	3.475.831,05
Total	100,00%	7.500.714,39

La Sociedad tiene por objeto estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en los términos municipales de Salvatierra-Agurain, Sta. Cruz de Campezo-Kanpezu, Nanclares de la Oca-Langraitz , Valle de Arana, Legutiano y Vitoria-Gasteiz, mediante la construcción de pabellones industriales en terrenos de su propiedad gestionando dichos complejos hasta la total transferencia de la titularidad de los mismos.

### ACTIVIDADES DE LA ENTIDAD

La Sociedad tiene una doble actividad, Inmobiliaria en base a la construcción de pabellones industriales y una actividad financiera, mediante el arrendamiento con opción de compra de dichos pabellones a las empresas seleccionadas como usuarios.

## **PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE 2.010**

Durante el ejercicio 2.010 se han desarrollado diversas campañas de mailings a empresas tanto de Vitoria como de Álava, con el fin de dar a conocer nuestros productos, tanto pabellones como oficinas, además de enviar un folleto informativo por el Valle de Arana.

Hemos conseguido estar certificados bajo la norma EKOSCAN, en materia de medio-ambiente.

El número total de empresas instaladas en LAUTADAKO INDUSTRIALDEA, S.A. es de 90, con un empleo directo generado de 466 personas.

Las realizaciones en cada término municipal han sido las siguientes:

### **SALVATIERRA-AGURAIN**

Durante el ejercicio de 2.010, la Sociedad ha recuperado un pabellón por vía de desahucio, disponiendo de él.

La ocupación actual es de 8.179 m<sup>2</sup> que representa el 100% de la superficie total del Industrialdea.

Por consiguiente, la distribución de la ocupación del Industrialdea queda de la siguiente manera:

Locales vendidos:	7.491 m <sup>2</sup>	91,60%
Locales Libres:	552 m <sup>2</sup>	6,75%
Locales en cesión:	135 m <sup>2</sup>	1,65%

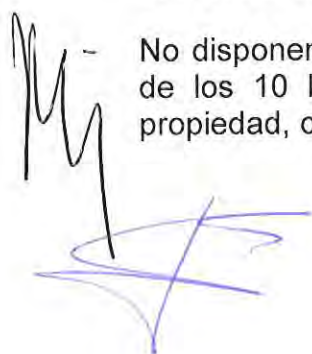
### **NANCLARES-LANGRAITZ**

No disponemos de locales en propiedad, existiendo el derecho de retracto sobre 6 de los 15 locales, siendo 9 los locales que han sobrepasado los 10 años en propiedad, cumpliendo los objetivos de la Sociedad. Con una superficie ocupada del 100%, la distribución de dicha ocupación se presenta de la siguiente manera:

Locales vendidos:	5.406m <sup>2</sup>	100%
Locales arrendados:	0m <sup>2</sup>	0%

### **SANTA CRUZ DE CAMPEZO/KANPEZU**

No disponemos de locales en propiedad, existiendo el derecho de retracto sobre 5 de los 10 locales, siendo 5 los locales que han sobrepasado los 10 años en propiedad, cumpliendo los objetivos de la Sociedad.





La ocupación total es de 3.225,72 m<sup>2</sup> que representa el 100% de la superficie total del Industrialdea cuya distribución es la siguiente:

Locales vendidos:	3.225m <sup>2</sup>	100,00%
Locales arrendados:	0m <sup>2</sup>	0,00%
Locales libres:	0m <sup>2</sup>	0,00%

## LEGUTIANO

Durante el ejercicio 2.010 hemos mantenido diversos contactos con empresas del Industrialdea para que se hicieran con la propiedad de sus locales.

De los locales totales, 32 pabellones y 24 Oficinas, la Sociedad dispone de el derecho de retracto sobre No disponemos de locales en propiedad, existiendo el derecho de retracto sobre 17 pabellones y 4 oficinas de las vendidas.

La superficie total ocupada supone al cierre del ejercicio un total de 13.669 m<sup>2</sup> que representa el 100% del total del Industrialdea, repartidos del siguiente modo:

Vendidos:	12.919,44 m <sup>2</sup>	94,51%
Arrendados con opción:	750,40 m <sup>2</sup>	5,49%
Arrendamiento puro:	0 m <sup>2</sup>	00,00%
Libres	0 m <sup>2</sup>	00,00%

## VALLE DE ARANA

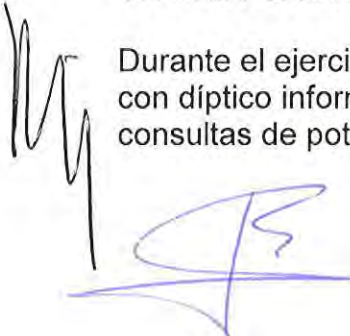
Seguimos manteniendo contactos con el Ayuntamiento para sacar el proyecto en su día liderado por el ayuntamiento, sin que hasta la fecha haya fructificado dicha actuación, se prevé vender 2 pabellones durante el ejercicio 2.011 para dicho proyecto.

La superficie total construida supone al cierre del ejercicio un total de 1.043,35 m<sup>2</sup>, repartidos del siguiente modo:

Vendidos:	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
Arrendados con opción:	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
Arrendamiento puro:	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
Libres	1.043,35 m <sup>2</sup>	100,00%

## VITORIA-GASTEIZ

Durante el ejercicio 2.010, hemos realizado varias campañas de envío de mailing con dístico informativo de nuestros pabellones y oficinas. Hemos recibido 41 consultas de potenciales clientes.



De dichas campañas hemos conseguido la instalación de una empresa en la nueva fase, en un pabellón de 334 m<sup>2</sup> en régimen de venta. Asimismo, hemos alquilado a una empresa del Industrialdea un pabellón de 325 m<sup>2</sup> y a otra empresa le hemos cambiado, por necesidad de dicha empresa de adecuación de sus instalaciones al ciclo económico actual, un pabellón de 562 m<sup>2</sup> por un pabellón de 334. Por último comentar que hemos transformado un contrato de Arrendamiento con opción a compra por una Venta, por una superficie de 325 m<sup>2</sup>

La Completa construcción del Industrialdea de Jundiz se traduce de la siguiente manera:

1ª Fase de Pabellones:	14.694 m <sup>2</sup> .	(terminada en Junio 2.004)
Oficinas del Industrialdea:	1.550 m <sup>2</sup> .	(Inicio 2006-final 2.007)
2ª Fase de Pabellones:	15.741 m <sup>2</sup> .	(Inicio 2.008-Final 2.009)

La situación de ocupación en este ejercicio 2.010 es el siguiente:

PABELLONES 1ª y 2ª Fase:

Vendidos:	11.910 m <sup>2</sup>	39,15%
Arrendados con opción:	672 m <sup>2</sup>	2,20%
Arrendados puros:	1.063 m <sup>2</sup>	3,50%
Libres:	16.788 m <sup>2</sup>	55,15%

OFICINAS:

Vendidos:	0 m <sup>2</sup>	0,00%
Arrendados con opción:	60 m <sup>2</sup>	4,00%
Libres:	1.291 m <sup>2</sup>	85,30%
Uso Propio:	162 m <sup>2</sup>	10,70%

La ocupación actual del Conjunto de Polígonos que integran LAUTADAKO INDUSTRIALDEA, S.A. esta repartido del siguiente modo:

Vendidos:	40.953 m <sup>2</sup>	64,52%
Arrendados:	2.547 m <sup>2</sup>	4,01%
Cesión:	135 m <sup>2</sup>	0,21%
Uso Propio:	162 m <sup>2</sup>	0,26%
Libres	19.675 m <sup>2</sup>	31,00%

OBJETIVOS PARA 2.011

Los objetivos para este año se traducen en:



- Comercialización de los locales tanto en Jándiz como en el Valle de Arana
- Conseguir la Declaración de suelos del pabellón 12 de Agurain para su puesta en el mercado.
- La Consolidación de los polígonos actualmente en funcionamiento.

En LEGUTIANO se motivará a los arrendados para que ejerciten la opción de compra de sus locales, para poder disponer de capital suficiente para futuras actuaciones. De esta manera esperamos terminar el ejercicio 2.01 con un 4% en propiedad.

En NANCLARES/LANGRAITZ no tenemos objetivos ya que estos ya se han cumplido con la plena propiedad del Industrialdea por parte de los empresarios instalados.

En SALVATIERRA/AGURAIN iniciar la petición de ofertas para la consecución del Informe de Suelo apto para usos Industriales del pabellón 12, para posteriormente poder ofrecerlo en el mercado. De esta manera esperamos terminar el ejercicio 2011 con un 1,65% en propiedad.

En SANTA CRUZ DE CAMPEZO/KANPEZU no tenemos objetivos ya que estos ya se han cumplido con la plena propiedad del Industrialdea por parte de los empresarios instalados.

En VALLE DE ARANA, publicitar por la zona los pabellones del Industrialdea y mantener reuniones periódicas con el Ayuntamiento para materializar su proyecto.

En VITORIA-GASTEIZ, seguir con la campaña a base de dípticos para informar a los agentes empresariales de la oferta de Lautadako Industrialdea.

### **ACTIVIDADES EN INVESTIGACION Y DESARROLLO**

No se han destinado en el ejercicio fondos a las citadas actividades.

### **ACCIONES PROPIAS**

La Sociedad no posee acciones propias.

### **REMUNERACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

El Consejo de Administración no ha recibido ninguna clase de retribución durante el ejercicio 2.010.

### **HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO**

No se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención

Fecha de Formulación del Informe de Gestión 16 de febrero de 2.011.

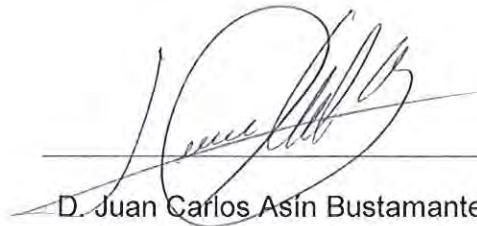


**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE  
GESTION DEL EJERCICIO 2010**

Reunidos los administradores de Lautadako Industrialdea, S.A., en fecha 16 de febrero de 2011 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2010. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2010, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.



\_\_\_\_\_  
D. Mikel Oregi Goñi  
(Presidente)



\_\_\_\_\_  
D. Juan Carlos Asín Bustamante  
(Vocal)



\_\_\_\_\_  
Dña. Itziar Gonzalo de Zuazo  
(Secretaria)



**LAUTADAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

**Lautadako Industrialdea, S.A.**

**EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACION DEL EJERCICIO 2010**  
**(CUADRO I)**

(Euros)

	<b><u>Presupuesto Definitivo</u></b>	<b><u>Realización</u></b>	<b><u>Desviación frente a presupuesto Aumento (Disminución)</u></b>
<b>GASTOS:</b>			
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	3.771.268	446.672	3.324.596
Aprovisionamientos	-	153.953	(153.953)
Gastos de personal	127.933	116.779	11.154
Otros gastos de explotación	191.410	197.370	(5.960)
Amortización de inmovilizado	81.145	21.750	59.395
Gastos financieros	75.000	50.018	24.982
Impuesto sobre Sociedades	36.318	-	36.318
Beneficio del ejercicio	33.392	-	33.392
	<b><u>4.316.466</u></b>	<b><u>986.542</u></b>	<b><u>3.329.924</u></b>
<b>INGRESOS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	4.099.204	478.843	3.620.361
Otros ingresos de explotación	110.298	13.093	97.205
Otros resultados	-	4.224	(4.224)
Ingresos financieros	106.964	14.189	92.775
Pérdidas del ejercicio	-	476.193	(476.193)
	<b><u>4.316.466</u></b>	<b><u>986.542</u></b>	<b><u>3.329.924</u></b>





Lautadako Industrialdea, S.A.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL DEL EJERCICIO 2010  
(CUADRO II)

(Euros)

	<u>Presupuesto</u> <u>Definitivo</u>	<u>Realización</u> <u>(*)</u>	<u>Desviación</u> <u>frente a</u> <u>presupuesto</u> <u>Aumento</u> <u>(Disminución)</u>
<b>FINANCIACION:</b>			
Flujo de efectivo de las actividades de explotación	(425.551)	(749.283)	323.732
Cobros por emisión de instrumentos de pasivos financieros	<u>332.410</u>	<u>496.994</u>	<u>(164.584)</u>
Deudas con empresas del grupo	275.000	478.738	(203.738)
Otras deudas	57.410	18.256	39.154
Disminución neta del efectivo y equivalentes	<u>93.141</u>	<u>252.289</u>	<u>(159.148)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(\*) La columna "Realización" de la tabla adjunta no coincide exactamente con el Estado de Flujos de efectivo presentado en las Cuentas Anuales auditadas de la Sociedad al 31.12.2010 con el objeto de hacerla comparable con el presupuesto definitivo de Capital.

**LAUTADAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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



## LAUTADAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

### OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

Los objetivos programados para el ejercicio 2.010, eran las siguientes:

- Alcanzar una ocupación del 25% de la superficie de la 2ª fase del Industrialdea de Jándiz, finalizada durante el ejercicio 2010, publicitando la oferta a empresas y organismos públicos alaveses trimestralmente. Se prevé alcanzar el número de 25 empresas interesadas y la formalización de 10 contratos Industrialdea o contratos de venta directa.
- Realizar una campaña publicitaria con el fin de dar a conocer la oferta de la sociedad a los empresarios de Álava, mediante el envío de mailings y publicidad televisiva, en enero de 2010. El número previsto de empresas interesadas se estima en 30.

### GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

- La ocupación de la 2ª Fase del Industriadea de Jándiz ha supuesto un 6,31%, en vez del 25% de su superficie; esta bajada es debida fundamentalmente a la situación actual del mercado, que ha obligado a empresas que en su día estaban dispuestas a trasladarse a los pabellones de Jándiz, a paralizar dichas inversiones.
- En relación a las campañas publicitarias, la de Televisión Local cuya duración este ejercicio ha sido de Enero a Junio, no ha dado los resultados esperados, eliminando dicho cauce para próximas campañas. En cuanto a las campañas de mailings, se han recibido 41 interesados en los pabellones de Jándiz, habiendo vendido un pabellón a una empresa. La mayoría de las demás empresas están a la espera de financiación o han desistido por no encajar los precios de los pabellones a su situación de circulante.