

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio finalizado
el 31 de diciembre de 2012
junto con el Informe de los Auditores

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012**

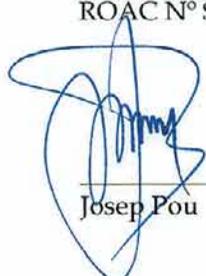
A los Accionistas de **Goierry Beheko Industrialdea, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Goierry Beheko Industrialdea, S.A.**, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2012, 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 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **Goierry Beheko Industrialdea, S.A.** al 31 de diciembre de 2012, 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 2012 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 2012. 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, 13 de marzo de 2013

MAZARS AUDITORES, S.L.P.
ROAC Nº S1189



Josep Pou



FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTIÓN DEL EJERCICIO 2012

Reunidos los administradores de Goierri Beheko Industrialdea, S.A., en fecha 12 de marzo de 2013 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 2012. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2012, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.

D. Azeari Sumakila Andonegi

(Presidente)

D. Oscar Usetxi Blanco

(Vicepresidente)

D. Oscar Alberdi Sola

(Secretario)

Dª. Miren Edurne Albizu

(Vicesecretario)

D. Juan Carlos Asin Bustamante

(Vocal)

D. Iñaki Villanueva Muñoz

(Vocal)

D. Mikel Oregi Goñi

(Vocal)

D. José Miguel Artaza Artabe

(Vocal)

D. Joseba Amondarain Semperena

(Vocal)



GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31.12.12	31.12.11	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.12	31.12.11
ACTIVO NO CORRIENTE		27.507	27.382	PATRIMONIO NETO		7.954.965	8.018.258
Inmovilizado material	Nota 5	17.053	19.080	Fondos propios	Nota 13	7.954.965	8.018.258
Terrenos y construcciones		17.053	19.080	Capital		5.001.131	5.001.131
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	7.924	8.302	Capital escriturado		5.001.131	5.001.131
Inversiones en construcciones		7.924	8.302	Prima de emisión		920.591	920.591
Activos por impuesto diferido	Nota 17	2.530	-	Reservas		2.197.328	2.184.907
				Reserva legal y estatutaria		221.428	209.007
				Otras reservas		1.975.900	1.975.900
				Resultado negativo de ejercicios anteriores		(100.792)	(212.580)
				Resultado del ejercicio		(63.293)	124.209
				PASIVO NO CORRIENTE		7.313	35.865
				Deudas a largo plazo	Nota 14	7.313	13.919
				Otros pasivos financieros		7.313	13.919
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 17	-	21.946
ACTIVO CORRIENTE		8.000.099	8.063.112	PASIVO CORRIENTE		65.328	36.371
Existencias	Nota 9	5.610.236	5.548.934	Deudas a corto plazo	Nota 14	7.943	11.943
Edificios adquiridos		540.058	540.058	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 14	57.385	24.428
Terrenos y solares		5.070.178	5.008.876	Proveedores		25.000	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		225.281	590.865	Proveedores empresas del grupo y asociadas		-	710
Clientes por ventas y prest. de servicios a corto plazo	Nota 7	84.362	322.049	Acreedores varios		1.294	10.517
Clientes por ventas y prest. de servicios a largo plazo	Nota 7	84.056	244.441	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	31.091	13.201
Activos por impuesto corriente	Nota 17	56.863	24.375				
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	Nota 20	2.077.458	1.853.883				
Inversiones financieras a corto plazo		-	480				
Otros activos financieros			480				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	87.124	68.950				
Tesorería		87.124	68.950				
Otros activos líquidos equivalentes			-				
TOTAL ACTIVO		8.027.606	8.090.494	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		8.027.606	8.090.494





**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**
(Expresado en Euros)

	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	Nota 18	4.040	754.841
a) Ventas		-	750.979
b) Ingresos por arrendamientos		4.040	3.862
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		-	-
3. Aprovisionamientos	Nota 18	-	(471.572)
a) Consumo de edificios adquiridos		-	(471.572)
4. Otros ingresos de explotación		2.926	7.319
a) Ingresos accesorios y de gestión corriente		2.926	7.319
5. Gastos de personal		(43.152)	(75.940)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(32.015)	(57.798)
b) Cargas sociales	Nota 18	(11.137)	(18.142)
6. Otros gastos de explotación		(84.495)	(82.658)
a) Servicios exteriores		(79.003)	(74.869)
b) Tributos		(5.492)	(7.789)
7. Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	(2.405)	(2.405)
8. Otros resultados		3.604	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(119.482)	129.585
9. Ingresos financieros	Nota 18	32.213	43.085
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		32.213	43.085
a1) De Empresas del grupo	Notas 7 y 20	10.854	20.325
a2) De terceros		21.359	22.760
10. Gastos financieros	Nota 18	(146)	(157)
a) Por deudas con terceros		(146)	(157)
RESULTADO FINANCIERO		32.067	42.928
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(87.415)	172.513
11. Impuestos sobre beneficios	Nota 17	24.122	(48.304)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(63.293)	124.209
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
12. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(63.293)	124.209

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
A) <i>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	Notas 3 y 17	(63.293)	124.209
B) <i>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>			-
C) <i>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>			-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	Notas 3 y 17	(63.293)	124.209

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2012								
	Capital		Prima emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido						
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010	5.001.131	-	920.591	2.184.907	(86.435)	-	(126.145)	7.894.049
I. Ajustes por cambios de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, 01/01/11	5.001.131	-	920.591	2.184.907	(86.435)	(126.145)	-	7.894.049
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	124.209	124.209
II Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	-	(126.145)	126.145	-	-
1. Distribución del resultado del 2010	-	-	-	-	(126.145)	126.145	-	-
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2011	5.001.131	-	920.591	2.184.907	(212.580)	-	124.209	8.018.258
I. Ajustes por cambios de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, 01/01/12	5.001.131	-	920.591	2.184.907	(212.580)	124.209	-	8.018.258
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(63.293)	(63.293)
II Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	12.421	111.788	(124.209)	-	-
1. Distribución del resultado del 2011	-	-	-	12.421	111.788	(124.209)	-	-
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2012	5.001.131	-	920.591	2.197.328	(100.792)	-	(63.293)	7.954.965



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en Euros)

	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(87.415)	172.513
2. Ajustes del resultado.		(29.662)	(40.523)
a) Amortización del inmovilizado (+).	Notas 5 y 6	2.405	2.405
b) Ingresos financieros (-).	Nota 18	(32.213)	(43.085)
c) Gastos financieros (+).	Nota 18	146	157
3. Cambios en el capital corriente.		302.738	644.813
a) Existencias (+/-).	Nota 9	(61.302)	349.111
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		341.209	429.821
c) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(3.520)	(121.167)
d) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		(6.606)	(14.663)
e) Otros activos y pasivos corrientes (+/-).		32.957	1.711
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		56.088	249.249
a) Pagos de intereses (-).		(146)	(157)
b) Cobros de intereses (+).		32.213	42.605
c) Cobro del Impuesto sobre beneficios (+)		24.021	206.801
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		241.749	1.026.052
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		-	-
D) DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		241.749	1.026.052
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.922.833	896.781
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		2.164.582	1.922.833



GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A. MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

1. Actividad de la Sociedad

Goierrri Beheko Industrialdea, S.A., se constituyó el 26 de diciembre de 1985 con la denominación social de Ordiziako Industrialdea, S.A., cambiando su denominación por la actual el 11 de septiembre de 2001 tras la fusión por absorción de Lazkaoko Industria Lurra, S.A. La Sociedad tiene por objeto estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en los términos municipales de la comarca de Goierrri (Altzaga, Arama, Ataun, Beasain, Gabiria, Gaintza, Idiazabal, Itsasondo, Lazkao, Legorreta, Mutiloa, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Segura, Zaldibia, Zegama y Zerain), mediante:

- a) La promoción urbanística de suelo apto para la implantación empresarial, mediante la promoción y redacción de planes urbanísticos y proyectos de urbanización, reparcelación, compensación o cualesquiera otras figuras previstas en la legislación urbanística; así como mediante la adquisición por cualquier título de suelo apto para la 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.

Su domicilio social y fiscal radica en el Polígono Malloiz, s/n, Ordizia (Gipuzkoa).

Como se describe en la Nota 13 la Sociedad forma parte del grupo SPRI cuya sociedad dominante es la Sociedad para la Transformación Competitiva – Lehia Eraldatzeko Sozietatea, S.A. (en adelante SPRI, S.A.). A su vez la Sociedad tiene como sociedad dominante directa a SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Álava y Bizkaia, respectivamente. Con fecha 29 de marzo de 2012 se formularon las cuentas anuales consolidadas de SPRI y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011. Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2012 serán formuladas según los plazos legales.

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 2012 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 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 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 29 de mayo de 2012.

2.2. Principios contables

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2012 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.

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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 (Notas 5 y 6)
- Vida útil de los activos materiales e intangibles (Nota 4.1.)
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias (Nota 16)
- 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".



3. Aplicación de Resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad que será sometida a la aprobación de la Junta General de la Sociedad, consiste en destinar las pérdidas del ejercicio 2012 que ascienden a 63.293 euros, al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Por su parte, con fecha 29 de mayo de 2012, la Junta General de Accionistas aprobó que los beneficios obtenidos en el ejercicio 2011 por importe de 124.209 euros, fueran destinadas al epígrafe "reserva legal" por importe de 12.421 euros y al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores" por importe de 111.788 euros.

4. Normas de Registro y valoración

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2012:

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	10
Equipos para proceso de información	4

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.



El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 2.027 Euros (2.027 euros en 2011) (Nota 5).

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.

4.2. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a unidades inmobiliarias, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas de forma continuada en servicios, en lugar de 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 4.1 anterior, relativa al inmovilizado material.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ascendió a 378 Euros (378 euros en 2011) (Nota 6).

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.3, relativa a arrendamientos.

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.

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 recibidas de los arrendatarios de los locales en los que la Sociedad actúa como arrendador son registradas por los importes 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.

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.
- Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementando en todos aquellos gastos necesarios afectos a los mismos hasta la puesta en marcha de la promoción.
- 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.



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 2012 se ha calculado según la Norma Foral, 7/ 1996, de 4 de julio, 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 más, 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. Provisiones y contingencias

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, los Administradores de la Sociedad diferencian entre:

- **Provisiones:** obligaciones existentes a la fecha de cierre surgidas como consecuencia de sucesos pasados, sobre los que existe incertidumbre en cuanto a su cuantía o vencimiento pero de las que es probable que puedan derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad y el importe de la deuda correspondiente se puede estimar de manera fiable.
- **Pasivos contingentes:** obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran o no, uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas respecto a las que se estima que existe una alta probabilidad de que se tenga que atender la obligación. Se cuantifican en base a la mejor información disponible a la fecha de formulación de las cuentas anuales sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa teniendo en cuenta, si es significativo, el valor temporal del dinero.

Su dotación se realiza con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que nace la obligación (legal, contractual o implícita), procediéndose a su reversión, total o parcial, con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando las obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Los pasivos contingentes no se reconocen en el balance de situación, sino que se informa sobre los mismos en la memoria (véase Nota 16).

4.9. 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.

4.10. Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

La Sociedad tiene asumido con sus empleadas/os 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 la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18)



Durante el ejercicio 2012, en virtud del Real Decreto Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, se ha procedido a suspender la aportación institucional a la mencionada entidad de previsión social.

4.11. Transacciones con 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 (Notas 1 y 13) y entidad asociada, a la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa.

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 y sus vencimientos son a largo plazo.

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

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2012 y 2011 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación adjunto, han sido los siguientes:

Ejercicio 2012:

	Terrenos y construcciones	Mobiliario	Equipos para procesos de información	TOTAL
COSTE				
Saldo a 31.12.2011	50.331	21.689	11.238	83.258
Ampliaciones y mejoras	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2012	50.331	21.689	11.238	83.258
AMORTIZACIÓN				
Saldo a 31.12.2011	(31.251)	(21.689)	(11.238)	(64.178)
Dotación del ejercicio	(2.027)	-	-	(2.027)
Saldo a 31.12.2012	(33.278)	(21.689)	(11.238)	(66.205)
VNC				
VNC a 31.12.2011	19.080	-	-	19.080
VNC a 31.12.2012	17.053	-	-	17.053

Ejercicio 2011:

	Terrenos y construcciones	Mobiliario	Equipos para procesos de información	TOTAL
COSTE				
Saldo a 31.12.2010	50.331	21.689	11.238	83.258
Ampliaciones y mejoras	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2011	50.331	21.689	11.238	83.258
AMORTIZACIÓN				
Saldo a 31.12.2010	(29.224)	(21.689)	(11.238)	(62.151)
Dotación del ejercicio	(2.027)	-	-	(2.027)
Saldo a 31.12.2011	(31.251)	(21.689)	(11.238)	(64.178)
VNC				
VNC a 31.12.2010	21.107	-	-	21.107
VNC a 31.12.2011	19.080	-	-	19.080

El epígrafe "Terrenos y construcciones" recoge el valor neto contable de los locales para uso propio de la Sociedad.

Del inmovilizado material de la Sociedad en uso al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se encuentran totalmente amortizados algunos elementos, cuyos valores de activo y correspondiente amortización acumulada ascienden a 32.927 euros, según el siguiente detalle:

	Euros	
	31.12.2012	31.12.2011
Mobiliario	21.689	21.689
Equipos para procesos Información	11.238	11.238
Total	32.927	32.927

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

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2012 y 2011 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe " Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto, han sido los siguientes:

Ejercicio 2012:

	Inversiones en construcciones	TOTAL
COSTE	14.982	14.982
Saldo a 31.12.2011	-	-
Ampliaciones y mejoras	14.982	14.982
Saldo a 31.12.2012	14.982	14.982
AMORTIZACIÓN		
Saldo a 31.12.2011	(6.680)	(6.680)
Dotación del ejercicio	(378)	(378)
Saldo a 31.12.2012	(7.058)	(7.058)
VNC a 31.12.2011	8.302	8.302
VNC a 31.12.2012	7.924	7.924

Ejercicio 2011:

	Inversiones en construcciones	TOTAL
COSTE		
Saldo a 31.12.2010	14.982	14.982
Ampliaciones y mejoras	-	-
Saldo a 31.12.2011	14.982	14.982
AMORTIZACIÓN		
Saldo a 31.12.2010	(6.302)	(6.302)
Dotación del ejercicio	(378)	(378)
Saldo a 31.12.2011	(6.680)	(6.680)
VNC a 31.12.2010	8.680	8.680
VNC a 31.12.2011	8.302	8.302

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con una oficina destinada a su explotación en régimen de arrendamiento operativo de forma continuada.

Los ingresos generados por las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2012 y 2011, correspondientes a arrendamientos operativos, han ascendido a 4.040 euros y 3.862 euros, respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe " Importe neto de la cifra de negocios - Ingresos por arrendamientos" de las cuentas de pérdidas y ganancia adjuntas (Nota 18).

Por su parte, los gastos de explotación incurridos por dichas inversiones durante los ejercicios 2012 y 2011 corresponden, básicamente, a la dotación a la amortización.

7. Arrendamientos

7.1. Arrendamientos operativos-Arendador

Tal y como se ha mencionado en la Nota 6, al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad tiene arrendado en régimen de arrendamiento operativo una oficina de 43 metros cuadrados situada en Ordizia, Dicho contrato de arrendamiento fue firmado el 1 de enero de 2007 y su duración es de 7 años. La cuota anual devengada por dicho arrendamiento asciende a 4.040 euros.

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, 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	
	31.12.12	31.12.11
Hasta un año	4.040	3.862
Entre uno y cinco años	-	3.862
Total	4.040	7.724

8. Activos Financieros por categorías

Categorías de activos financieros-

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el saldo con Administraciones Públicas ni el efectivo y otros activos equivalentes, así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

	Euros					
	31.12.12			31.12.11		
	Deudores y comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	Total	Deudores y comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	Total
Préstamos y partidas a cobrar	168.418	2.077.458	2.245.876	566.490	1.853.883	2.420.373

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 2012 y 2011 con vencimiento determinado o determinable es como sigue:

Ejercicio 2012:

	Euros							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes	Total largo plazo	Total
Inversiones en empresas del grupo- Créditos a empresas del grupo (Nota 20)	2.077.458	-	-	-	-	-	-	2.077.458
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-								
Clientes por ventas (Nota 10)	84.362	84.056	-	-	-	-	84.056	168.418
	84.362	84.056	-	-	-	-	84.056	168.418
Total	2.161.820	84.056	-	-	-	-	84.056	2.245.876

Ejercicio 2011:

Euros

	2012	2013	2014	2015	2016	2017 y		Total	
						siguientes	largo plazo		
	Total								
Inversiones en empresas del grupo- Créditos a empresas del grupo (Nota 20)	1.853.883	-	-	-	-	-	-	-	1.853.883
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-									
Clientes por ventas (Nota 10)	322.049	159.772	84.669	-	-	-	-	244.441	566.490
	322.049	159.772	84.669	-	-	-	-	244.441	566.490
Total	2.175.932	159.772	84.669	-	-	-	-	244.441	2.420.373

Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros-

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de los activos financieros detallados anteriormente han ascendido a 32.213 euros (43.085 euros en 2011), en concepto de ingresos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

9. Existencias

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 en las diferentes cuentas de este epígrafe del balance de situación adjunto, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2012:

	Edificios adquiridos	Terrenos y solares	TOTAL
Saldo al 31.12.11	540.058	5.008.876	5.548.934
Adiciones	-	61.302	61.302
Trasposos	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldo al 31.12.12	540.058	5.070.178	5.610.236

Ejercicio 2011:

	Edificios adquiridos	Terrenos y solares	TOTAL
Saldo al 31.12.10	1.011.630	4.886.415	5.898.045
Adiciones	-	123.861	123.861
Trasposos	-	-	-
Retiros	(471.572)	(1.400)	(472.972)
Saldo al 31.12.11	540.058	5.008.876	5.548.934

El saldo registrado al 31 de diciembre de 2012 en el epígrafe "Edificios adquiridos" recoge, básicamente, el coste de adquisición de dos pabellones situados en Zegama que en el ejercicio 2007 se encontraban pendientes de cobro por Contratos Industrialdea y cuyos contratos se rescindieron en abril de 2008.

A cierre del ejercicio, la sociedad no tiene comprometida la venta de ningún pabellón.

Por otra parte, el saldo registrado en el epígrafe "Terrenos y solares" recoge, principalmente, los costes incurridos por la adquisición de terrenos en Lazkao para la promoción y desarrollo de un parque industrial en dicha localidad.

La adiciones del ejercicio corresponden principalmente con el plan de reparcelación de los terrenos y con los gastos notariales por la adquisición de dichos terrenos.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tiene inversiones comprometidas por importe de 375.000 euros (cero euros en 2011) para el desarrollo y promoción de dicho parque industrial.

10. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance de situación adjunto corresponde a importes a cobrar, de acuerdo al siguiente detalle:

Ejercicio 2012:

	Euros			Total
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios-				
Clientes por contratos Industrialdea	76.045	84.056	-	160.101
Otros	8.317		-	8.317
Total	84.362	84.056	-	168.418

Ejercicio 2011:

	Euros			
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios-				
Cientes por contratos Industrialdea	315.089	244.441	-	559.530
Otros	6.960		-	6.960
Total	322.049	244.441	-	566.490

10.1. Clientes por Contratos Industrialdea

La Sociedad actúa como vendedor de diversos pabellones, locales y oficinas, ubicados en el polígono Intxausti en Zegama (Gipuzkoa), mediante contratos Industrialdea. Dichos contratos se formalizan, normalmente, por un periodo de nueve años y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

La conciliación entre el importe bruto a cobrar y su valor actual al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 es como sigue:

	Euros			
	31.12.2012		31.12.2011	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	80.336	86.335	326.060	251.912
Cientes de dudoso cobro			-	-
Menos- Ingresos financieros no devengados	(4.291)	(2.279)	(10.971)	(7.471)
Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar	76.045	84.056	315.089	244.441
Menos- Deterioro de valor	-	-	-	-
Total	76.045	84.056	315.089	244.441

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el detalle de los cobros mínimos a recibir por dichos contratos y de su valor actual desglosado por plazos de vencimiento es como sigue:

Ejercicio 2012:

	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año	80.336	(4.291)	76.045
No corriente-			
Entre uno y cinco años	86.335	(2.279)	84.056
Más de cinco años	-	-	-
Total	166.671	(6.570)	160.101



Ejercicio 2011:

	Euros		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año	326.060	(10.971)	315.089
No corriente-			
Entre uno y cinco años	251.912	(7.471)	244.441
Más de cinco años	-	-	-
	251.912	(7.471)	244.441
Total	577.972	(18.442)	559.530

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2012 y 2011 es como sigue:

Ejercicio 2012:

	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2011	577.973
Cobros	(328.116)
Cobros anticipados	(84.855)
Regularizaciones de tipo de interés	1.669
Saldo al 31 de diciembre de 2012	166.671

Ejercicio 2011:

	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2010	1.025.317
Cobros	(326.527)
Cobros anticipados	(121.868)
Regularizaciones de tipo de interés	1.050
Saldo al 31 de diciembre de 2011	577.972

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de las cuentas de clientes se aproxima a su valor razonable.

11. Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

La composición del saldo de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011 adjunto, es la siguiente:

	Euros	
	31.12.12	31.12.11
Caja	80	31
Bancos e instituciones de crédito-		
c/c Gipuzkoa Donostia Kutxa	87.044	68.919
Total	87.124	68.950

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 2012 entre un 0,12% y un 1,13% anual (0,94% y 1,71% anual durante el ejercicio 2011), habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 447 euros (3.262 euros en el ejercicio 2011), que figuran incluidos en el saldo del epígrafe " Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros - De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 18).

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 con impacto en 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 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.

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 Industrialdea de pabellones, oficinas o locales (Notas 7 y 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 20).

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 Industrialdea de unidades inmobiliarias, están expuestos 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 se muestra a continuación:

Ejercicio 2012:

	Tipo de interés	Euros	
		Deudor	Acreedor
Tesorería (Nota 11)	Euribor 3m-0,1	87.124	-
Tesorería Centralizada SPRILUR (Nota 20)	Euribor 3m-0,1	2.077.458	-
Cuentas a cobrar por contrato Industrialdea (Nota 10)	Euribor 3m+1,25/Euribor 12m+2,85	160.101	-
		2.324.683	-

Ejercicio 2011:

	Tipo de interés	Euros	
		Deudor	Acreedor
Tesorería (Nota 11)	Euribor 3m-0,1/Euribor 3m+0,4	68.950	-
Tesorería Centralizada SPRILUR (Nota 20)	Euribor 3m-0,1/Euribor 3m+0,4	1.853.883	-
Cuentas a cobrar por contrato Industrialdea (Nota 10)	Euribor 3m+1,25/Euribor 12m+2,85	559.530	-
		2.482.363	-

13. Fondos Propios

13.1. Capital

El capital social se compone al cierre de los ejercicio 2012 de 832.135 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.

La composición del accionariado a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

	Nº acciones	% participación
Sprilur, S.A.	424.389	51,00%
Diputación Foral de Gipuzkoa	203.873	24,50%
Ilmo. Ayuntamiento de Lazkao	96.186	11,56%
Ilmo. Ayuntamiento de Ordizia	16.522	1,98%
Ilmo. Ayuntamiento de Zegama	47.570	5,72%
Ilmo. Ayuntamiento de Beasain	22.129	2,66%
Otros Ayuntamientos	21.466	2,58%
Total	832.135	100%

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 el ejercicio 2012 y 2011 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 01.01.11	Distribución resultado 2010	Saldo al 31.12.11	Saldo al 01.01.12	Distribución resultado 2011	Saldo al 31.12.12
Legal y estatutarias						
Reserva legal	209.007	-	209.007	209.007	12.421	221.428
Otras reservas						
Voluntarias	1.975.900	-	1.975.900	1.975.900	-	1.975.900
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(86.435)	(126.145)	(212.580)	(212.580)	111.788	(100.792)
Total	2.098.472	(126.145)	1.972.327	1.972.327	124.209	2.096.536

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

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

Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

14. Deudas a largo y corto plazo

La composición de estos epígrafes del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	Total al 31.12.2012	Total al 31.12.2011
No Corrientes		
Otros pasivos financieros		
Otras deudas	7.313	13.919
Corrientes		
Otros pasivos financieros		
Otras deudas	7.943	11.943
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores	25.000	-
Proveedores empresas del grupo	-	710
Acreeedores varios	1.294	10.517
Total	41.550	37.089

El detalle de las deudas por plazos remanentes de vencimiento es el siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Euros							Total No Corriente	Total
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y ss			
Otros pasivos financieros									
Otras deudas	7.943	7.313	-	-	-	-	7.313	15.256	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar									
Proveedores	25.000	-	-	-	-	-	-	25.000	
Proveedores empresas del grupo	-	-	-	-	-	-	-	-	
Acreeedores varios	1.294	-	-	-	-	-	-	1.294	
Total	34.237	7.313	-	-	-	-	7.313	41.550	

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

Euros								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017 y ss	Total No Corriente	Total
Otros pasivos financieros								
Otras deudas	11.943	7.206	6.713		-	-	13.919	25.862
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-
Proveedores empresas del grupo	710							710
Acreeedores varios	10.517	-	-	-	-	-	-	10.517
Total	23.170	7.206	6.713	-	-	-	13.919	37.089

Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros-

Por otra parte, la Sociedad no ha recogido pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente devengadas durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

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

De acuerdo con la mencionada Ley, la información relativa a la Entidad que acredita que los aplazamientos de pago efectuados por la Sociedad se encuentran dentro de los límites de la ley, es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	151.480	100%	68.923	33%
Resto	-	-	137.954	67%
Total pagos del ejercicio	151.480		206.877	100%
Plazo Medio Ponderado Excedido de pagos (días)	-		179	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el máximo legal	-		-	

16. Provisiones y Contingencias

Contingencias

Según se establece en los contratos Industrialdea, los compradores tienen derecho a la devolución de un porcentaje sobre las cuotas satisfechas, en el caso de rescisión de los contratos. Al 31 de diciembre de 2012, la contingencia máxima por este concepto asciende a 287.191 euros (1.484.790 euros al 31 de diciembre de 2011), aproximadamente. El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que los administradores de la Sociedad no prevén pérdidas por rescisiones de contratos.

Por otro lado, debido al recurso por conflicto de competencia promovido por el Gobierno de España ante el Tribunal Constitucional, en diciembre de 2012, sobre la decisión del Gobierno Vasco por la que se acuerda que los trabajadores del sector público vasco cobren la paga extraordinaria de diciembre de 2012; la sociedad no ha satisfecho a sus trabajadores las remuneraciones correspondientes a la paga extraordinaria del mes de diciembre, cuyo importe asciende a 2.463 euros. Los administradores entienden que hasta que no resuelva el recurso planteado existe una contingencia en contra de la sociedad por este concepto e importe.

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

La Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal, con carácter general, los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

	Euros			
	31.12.2012		31.12.2011	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
No Corriente-				
Activos por impuesto diferido-	2.530		-	
Pasivos por impuesto diferido-				
Pasivos por diferencias temporarias imponibles			-	21.946
Corriente-				
Activos por impuesto corriente	56.863		24.375	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas				
Hacienda Pública, por IVA	-	28.739	-	10.175
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas	-	1.263	-	1.863
Organismos de la Seguridad Social	-	1.089	-	1.163
	-	31.091	-	13.201
Total	59.393	31.091	24.375	35.147

Los beneficios de la Sociedad, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un tipo de gravamen sobre la base imponible que para los ejercicios 2012 y 2011 es del 28%.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2012 y 2011 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios se muestra a continuación:

	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al Patrimonio Neto	Total	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al Patrimonio Neto	Total
Saldos de ingresos y gastos del ejercicio	(63.293)	-	(63.293)	124.209	-	124.209
Impuesto sobre Sociedades	(24.122)	-	(24.122)	48.304	-	48.304
Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores						
Contratos Industrialdea	78.379	-	78.379	93.166	-	93.166
Base Imponible previa	(9.036)	-	(9.036)	265.679	-	265.679
Compensación de bases imponibles				(92.425)	-	(92.425)
Base Imponible (resultado fiscal)	(9.036)	-	(9.036)	173.254	-	173.254

De acuerdo con lo previsto en el Decreto Foral 85/2008, de 23 de diciembre, la Sociedad ha optado por integrar el saldo neto de los cargos y abonos a partidas de reservas que tienen 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 el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios 2012 y 2011, se muestra a continuación:

	2012			2011		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio Neto	Total	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total gastos e ingresos reconocidos (antes impuestos)	(87.415)	-	(87.415)	172.513	-	172.513
Cuota al 28%	(24.122)	-	(24.122)	48.304	-	48.304
Impuesto sobre beneficios	(24.122)	-	(24.122)	48.304	-	48.304

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública Acreedora, por Impuesto sobre Sociedades" al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

	Euros	
	31.12.12	31.12.11
Base Imponible (resultado fiscal)	(9.036)	173.254
Cuota al 28%	-	48.511
Retenciones y pagos a cuenta	(56.863)	(72.886)
Impuesto de sociedades a devolver	56.863	24.375

Durante el ejercicio 2012 a la Sociedad le han practicado retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades por un importe total conjunto de 56.863 euros (72.886 euros en 2011).

El desglose del gasto por impuesto sobre beneficios que se imputa al resultado de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 se presenta a continuación:

	Euros	
	31.12.12	31.12.11
Gasto por Impuesto sobre beneficios ej. Corriente-		
Por operaciones continuadas	-	48.511
Impuestos diferidos		
Por operaciones comerciales	(24.122)	(208)
	(24.122)	48.303

El detalle del epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se presenta a continuación:

	Euros	
	31.12.12	31.12.11
Diferencias temporarias-		
Contratos Industrialdea	-	21.946

El detalle del epígrafe "Activos por impuesto diferido" del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se presenta a continuación:

	Euros	Euros
	31.12.2012	31.12.2011
Bases Imponibles negativas-		
Ejercicio 2012	2.530	-



La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012 es la correspondiente a la Norma Foral 7/1996 de 4 de julio, con las modificaciones incorporadas por la Norma Foral 3/2007, de 29 de diciembre y la Norma Foral 8/2008, de 29 de diciembre la cual se encuentra vigente, al cierre del ejercicio, y sin que se tenga constancia de que a la fecha actual haya sido objeto de recurso.

Los Administradores de la Sociedad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2012 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.

18. Ingresos y Gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011:

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se ha realizado íntegramente en el mercado nacional y corresponde principalmente a los ingresos devengados por una oficina arrendada mediante contrato de arrendamiento operativo (Notas 6 y 7) tal y como se muestra en el siguiente detalle:

	Euros	
	2012	2011
Venta de pabellones	-	750.979
Arrendamientos operativos	4.040	3.862
Otros	2.926	7.319
	6.966	762.160

Consumo de edificios adquiridos y Consumo de terrenos y solares

La composición del saldo de la cuenta "Consumo de edificios adquiridos" y de "Consumo de terrenos y solares" de los ejercicios 2012 y 2011, desglosando las compras según su procedencia, es la siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Consumo de edificios adquiridos-		
Variación de existencias (Nota 9)	-	(471.572)
Consumo de terrenos y solares-		
Compras en Gipuzkoa	61.303	123.861
Variación de existencias (Nota 9)	(61.303)	(123.861)
	-	(471.572)

Cargas sociales

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 y 2011 adjunta es la siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Cargas sociales-		
Seguridad Social a cargo de la empresa	10.878	16.585
Aportaciones a planes de aportación definida	-	867
Otros gastos sociales	259	690
	11.137	18.142

La Sociedad durante el ejercicio 2011 tenía asumido un compromiso con sus trabajadores por el que aportaba el 1,5% de su salario a una entidad de previsión



social voluntaria. La Sociedad en el ejercicio 2012 ha dejado de asumir dicho compromiso con sus empleados.

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2012 y 2011, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categoría profesional	Número de empleados	
	2012	2011
Gerente	-	0,5
Administrativo	1	1

Adicionalmente, a continuación se indica la distribución por sexos, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, del personal de la Sociedad, desglosado por categorías y niveles, así como de sus Administradores:

Categoría profesional	Euros					
	2012			2011		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	8	1	9	8	1	9
Gerente	-	-	-	1	-	1
Administrativos	-	1	1	-	1	1
	8	2	10	9	2	11

Ingresos financieros

El detalle por conceptos de los ingresos financieros registrados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, es como sigue:

	Euros	
	2012	2011
Ingresos financieros-		
Intereses por crédito a SPRILUR (Nota 20)	10.854	20.325
Intereses por contratos Industrialdea (Nota 8)	20.912	19.498
Intereses por cuentas corrientes (Nota 10)	447	3.262
	32.213	43.085

19. 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.

20. Operaciones y Saldos con Partes Vinculadas

Saldos con partes vinculadas

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. (Nota 13), 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.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los saldos a favor de la Sociedad en la cuenta corriente centralizada en SPRILUR, S.A., ascendían a 2.077.458 euros y 1.853.883 euros, respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo a corto plazo - Créditos a empresas" del activo del balance de situación adjunto. Los ingresos financieros derivados en el ejercicio 2012 por este sistema han ascendido a 10.854 euros (20.325 euros en el ejercicio 2011), y figuran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros - De empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 18).

Por otra parte, el detalle de saldos a cobrar y a pagar con empresas del grupo para el ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012		2011	
	Saldo a cobrar	Saldo a pagar	Saldo a cobrar	Saldo a pagar
Sociedad dominante- - SPRILUR, S.A.	-	-	-	362
Sociedades del grupo- Arabako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-
Tolosaldeko Apattaerreka Industria Lurra, S.A.	-	-	-	349

Operaciones con partes vinculadas

El detalle de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2012 y 2011 por la Sociedad con partes vinculadas, es como sigue:



Euros

	2012			2011			
	Ingresos financieros	Servicios Exteriores	Otros gastos sociales	Ingresos financieros	Ingresos diversos	Servicios Exteriores	Otros gastos sociales
Sociedad dominante- SPRILUR, S.A.	10.854	5.455	-	20.325	-	3.188	-
Sociedades del grupo-							
Arabako Industrialdea, S.A.	-	-	316	-	-	-	-
Deba Bailarako Industrialdea, S.A.	-	402	-	-	-	-	-
Beterri Kostako Industrialdea, S.A.	-	500	-	-	-	-	-
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	-	-	-	-	240	-	-
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	568
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	389	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	500	-
Tolosaldeko Apattaerreka Ind. Lurra, S.A.	-	31.315	238	-	-	14.553	-

Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la alta dirección

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se han devengado gastos por primas de seguros a favor de los Administradores de la Sociedad por importe de 902 euros (cero euros en 2011).

Asimismo, la Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2012, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de cero euros (24.144 euros en el ejercicio 2011), como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios y cero euros (362 euros en el ejercicio 2011) en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria.

Desde mediados del ejercicio 2011, por motivos de cambio de gerencia, el gerente de Tolosaldeko Apattaerreka Industria Lurra, S.A., con contrato laboral indefinido en dicha entidad, presta servicios de gerencia a la Sociedad. Durante el ejercicio 2012 el importe facturado por la mencionada sociedad del grupo a la Sociedad por dicho concepto ha ascendido a 30.212 Euros (14.553 euros en el ejercicio 2011).

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto de los miembros del Consejo de Administración y del personal de alta dirección de la Sociedad, y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

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:

	Administradores								
	Azeari Sumakila Andonegi	Oscar Usetxi	Oscar Alberdi	Miren Edurne Albizu	José Miguel Artaza	Mikel Oregi	Iñaki Villanueva	Juan Carlos Asín	Joseba Amondarain
Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Presidente	-	-	-	-
Arabako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	Vocal	-	Presidente	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	-	-	Vocal	-	-	Presidente	Secretario	Vocal	-
Beterri Kostako Industrialdea, S.A	-	Vocal	Vocal	-	Vocal	Secretario	Vocal	Presidente	Vocal
Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A	-	-	-	-	-	Vocal	-	Vocal	-
Bizkaia Sortaldeko Industrialdea	-	-	-	-	Vocal	Vocal	Vocal	Presidente	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A	-	-	-	-	Vocal	-	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	Secretario	-	Vocal	-	-	Presidente	-
Deba Bailarako Industrialdea, S.A.	-	-	Secretario	-	-	Vocal	Vocal	Vocal	-
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	-	-	-	-	-	Vocal	-	Vocal	-
Tolosaldeko Apatxaerrea Industria Lurra, S.A.	-	Vocal	Secretario	-	-	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	-	-	Vicepresidente	-
Urolako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	Vocal	-	Vocal	Vocal
Polo de Innovación Garaia S. Coop	-	-	-	-	-	-	-	Vocal	-
Donostiako Teknologi Elkarte, S.A	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Lazkao Lantzen, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	-	-	-
Sasieta Mankomunitatea	Presidente	-	-	-	-	-	-	-	-
Goieki, Goierriko Garapen Agentzia	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-
Gipuzkoako Hondakinen Kudeaketa, S.A.U.(GHK)	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 2011, último ejercicio aprobado, y al 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Fondos propios	428.710	406.308
Socios externos	195.712	192.825
Subvenciones recibidas	14.231	18.139
Pasivo no corriente	87.610	78.993
Pasivo corriente	127.374	183.932
Total	853.637	880.197

21. Otra Información

Honorarios de auditoría

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2012 han ascendido a 4.332 euros (4.295 euros en el ejercicio 2011) no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales en los ejercicios 2012 y 2011.

22. Hechos posteriores al cierre

Desde el cierre del ejercicio 2012 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.



GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2012



GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA. S.A.
INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2012
(Expresado en Euros)

EVOLUCION EN LOS ULTIMOS DOCE MESES

La actividad relativa al alquiler de unidades inmobiliarias, ya sea mediante contratos Industrialdea como de arrendamiento operativo, se ha desarrollado de manera normal.

Durante el ejercicio 2012 no se han llevado a cabo ventas de los pabellones pendientes del Polígono Intxausti en Zegama.

Por otra parte, a lo largo del ejercicio 2012, se ha terminado el proceso de reparcelación de terrenos en Lazkao para la promoción y desarrollo de un polígono industrial en dicha localidad.

SITUACION DE LA SOCIEDAD

La ocupación de Goierri Beheko Industrialdea, S.A., al 31 de diciembre de 2012 por polígonos industriales es el siguiente:

- Polígono Malloiz de Ordizia: 100% de ocupación correspondiente a 24 empresas instaladas.
- Polígono Zubierreka de Lazkao: 100% de ocupación correspondiente a 26 empresas instaladas.
- Polígono Intxausti de Zegama: 89% de ocupación correspondiente a 9 empresas instaladas.

La situación de las empresas instaladas cumple aceptablemente con los compromisos de pagos y no se prevé que ninguna de las instaladas tenga problemas en un futuro próximo.

EVOLUCION PREVISIBLE DESPUES DEL CIERRE DEL EJERCICIO

La Sociedad tiene prevista la continuación del proyecto con el fin de llevar a cabo la licitación para la ejecución del proyecto de urbanización aprobado en septiembre de 2012 por el Ayuntamiento de Lazkao y la promoción de la campaña publicitaria para el mismo, todo ello a la espera de la adjudicación de los 22.000 metros cuadrados contemplados en el Convenio firmado en el ejercicio 2009 con el Ayuntamiento de Lazkao.

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

Goierri Beheko Industrialdea, S.A.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL DEL EJERCICIO
2012 (CUADRO I)

(Euros)

INVERSIONES	PRESUPUESTO					
	INICIAL	MODIFIC.	ACTUAL	REALIZADO	DIFERENCIA	%
I. PAGOS POR INVERSIONES	200.000	-	200.000	-	200.000	0%
4. EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	200.000	-	200.000	-	200.000	0%
III. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO (DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)	7.794	-	7.794	-	7.794	0%
4. OTRAS DEUDAS	7.794	-	7.794	-	7.794	0%
VI. AUMENTO NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	14.687	-	14.687	241.749	(227.062)	- 1646%
TOTAL INVERSIONES	222.481	-	222.481	241.749	(19.268)	109%

FINANCIACIÓN	PRESUPUESTO					
	INICIAL	MODIFIC.	ACTUAL	REALIZADO	DIFERENCIA	%
I. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	222.481	-	222.481	241.749	(19.268)	109%
TOTAL FINANCIACIÓN	222.481	-	222.481	241.749	(19.268)	109%

Goierri Beheko Industrialdea, S.A.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN DEL EJERCICIO 2012 (CUADRO II)

(Euros)

GASTOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICAC.	PRESUPUESTO ACTUALIZADO			
III. GASTOS DE PERSONAL	47.275	-	47.275	43.152	4.123	91,28%
1. SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	35.000	-	35.000	32.015	2.985	91,47%
2. CARGAS SOCIALES	12.275	-	12.275	11.137	1.138	90,73%
IV. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	115.970	-	115.970	84.495	31.475	72,86%
1. SERVICIOS EXTERIORES	107.970	-	107.970	79.003	28.967	73,17%
2. TRIBUTOS	8.000	-	8.000	5.492	2.508	68,65%
V. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	2.450	-	2.450	2.405	45	98,16%
X. GASTOS FINANCIEROS	150	-	150	146	4	97,33%
2. POR DEUDAS CON TERCEROS	150	-	150	146	4	97,33%
TOTAL GASTOS	165.845	-	165.845	130.198	35.647	79%

INGRESOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICAC.	PRESUPUESTO ACTUALIZADO			
V. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	4.600	-	4.600	2.926	1.674	64%
1. INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE	4.600	-	4.600	2.926	1.674	64%
IX. OTROS RESULTADOS POSITIVOS	-	-	-	3.604	(3.604)	-
X. INGRESOS FINANCIEROS	41.000	-	41.000	32.213	8.787	79%
2. DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	41.000	-	41.000	32.213	8.787	79%
XV. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS	-	-	-	24.122	(24.122)	-
XVI. PÉRDIDA DEL EJERCICIO	120.245	-	120.245	63.293	56.952	53%
TOTAL INGRESOS	165.845	-	165.845	130.198	35.647	79%

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

<i>Objetivos programados y su cuantificación</i>		<i>Grado de cumplimiento de los objetivos programados</i>	
Objetivos	Magnitud presupuestada	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
Seguir con el proyecto empezado en el ejercicio 2009 estando pendientes de adjudicar 22.000 m2 contemplados en el Convenio firmado por el Ayuntamiento de Lazkao y Gobeisa en septiembre de 2009.	<p>1. Proyecto de reparcelación de 61.000 metros cuadrados.</p> <p>2. Aprobación en el segundo trimestre del 212 del proyecto de urbanización.</p> <p>3. Campaña publicitaria con inversión de 15 Miles de Euros.</p>	<p>No se ha llevado a cabo por el momento por parte del Ayuntamiento de Lazkao la venta de los 22.000 metros cuadrados contemplados en el Convenio suscrito entre Gobeisa y el Ayuntamiento. Por lo que respecta a los puntos destacados como objetivos:</p> <p>1. Proyecto de reparcelación de 61.000 metros cuadrados aprobado por el Ayuntamiento en fecha 14 de septiembre de 2012.</p> <p>2. Se ha aprobado el proyecto de urbanización por parte del Ayuntamiento de Lazkao el 12 de octubre de 2012.</p> <p>3. Se ha llevado a cabo campaña publicitaria en el ejercicio 2012 por un coste total de aproximadamente 3.000 Euros.</p>	Nada que destacar
Venta de pabellones	Venta de dos pabellones vacíos disponibles de 1.289 metros cuadrados.	No se han llevado a cabo venta de pabellones en el ejercicio 2012.	Nada que destacar
Campaña publicitaria	Campaña publicitaria para ofertar pabellones existentes e informar del nuevo proyecto (inversión de 15 miles de euros)	La sociedad ha llevado a cabo una campaña publicitaria en el ejercicio 2012 con un coste inferior al presupuestado (3.000 Euros).	Nada que destacar