

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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



GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION
DEL EJERCICIO 2013, JUNTO CON
EL INFORME DE AUDITORIA

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A. que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2013, 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 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A. al 31 de diciembre de 2013, 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. Con fecha 13 de marzo de 2013 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2012 en el que expresaron una opinión favorable.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 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 2013. 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.

PKF ATTEST



Oscar Zorelle

5 de marzo de 2014

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTIÓN DEL EJERCICIO 2013**

Reunidos los administradores de GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A., en fecha 4 de marzo de 2014 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 2013. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2013, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.

FIRMANTES

 _____ D. Azeari Sumakila Andonegi Beristain (Presidente)	 _____ D. Oscar Usetxi Blanco (Vicepresidente)
 _____ D. Oscar Alberdi Sola (Secretario)	 _____ Dª. Miren Edurne Albizu Ormazabal (Vicesecretaria)
 _____ D. Mikel Oregi Goñi (Vocal)	 _____ D. José Miguel Artaza Artabe (Vocal)
 _____ D. Iñaki Villanueva Muñoz (Vocal)	 _____ Dª. Aurkene Niño González (Vocal)
 _____ D. Joseba Mirena Amondarain Senperena (Vocal)	
 X- Baja Medica	

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

DEL EJERCICIO 2013

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Euros)

<u>ACTIVO</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado material (Nota 5)-			Fondos propios (Nota 13)-		
Terrenos y construcciones	15.029	17.053	Capital escriturado	5.001.131	5.001.131
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)-			Prima de emisión	920.591	920.591
Inversiones en construcciones	7.544	7.924	Reservas-		
Activos por impuesto diferido (Nota 18)	2.530	2.530	Legal y estatutarias	221.428	221.428
Total Activo No Corriente	<u>25.103</u>	<u>27.507</u>	Otras reservas	1.975.900	1.975.900
				<u>2.197.328</u>	<u>2.197.328</u>
ACTIVO CORRIENTE:			Resultado negativo de ejercicios anteriores	(164.085)	(100.792)
Existencias (Nota 9)-			Resultado del ejercicio (Nota 3)	<u>(238.039)</u>	<u>(63.293)</u>
Edificios adquiridos	-	540.058		<u>7.716.926</u>	<u>7.954.965</u>
Terrenos y solares	5.009.312	5.070.178	Total Patrimonio Neto	<u>7.716.926</u>	<u>7.954.965</u>
	<u>5.009.312</u>	<u>5.610.236</u>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-			PASIVO NO CORRIENTE:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo (Nota 7)	167.604	84.362	Deudas a largo plazo (Nota 14)-		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo (Nota 7)	775.727	84.056	Otros pasivos financieros	18.924	7.313
Deudores varios	782	-	Total Pasivo No Corriente	<u>18.924</u>	<u>7.313</u>
Activos por impuesto corriente (Nota 18)	29.593	56.863			
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18)	26.471	-	PASIVO CORRIENTE:		
	<u>1.000.177</u>	<u>225.281</u>	Deudas a corto plazo (Nota 14)-		
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo (Nota 17)-			Otros pasivos financieros	6.713	7.943
Créditos a empresas	1.863.373	2.077.458	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 14) -		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 12)-			Proveedores	221.324	25.000
Tesorería	97.366	87.124	Proveedores, empresas del grupo (Nota 17)	2.882	-
Total Activo Corriente	<u>7.970.228</u>	<u>8.000.099</u>	Acreeedores varios	26.365	1.294
			Otras deudas contra las Administraciones Públicas (Nota 18)	2.197	31.091
				<u>252.768</u>	<u>57.385</u>
			Total Pasivo Corriente	<u>259.481</u>	<u>65.328</u>
TOTAL ACTIVO	<u>7.995.331</u>	<u>8.027.606</u>	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	<u>7.995.331</u>	<u>8.027.606</u>

Las Notas 1 a 21 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2013.

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Euros)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 19)-		
Ventas	899.806	-
Ingresos por arrendamientos	4.157	4.040
	<u>903.963</u>	<u>4.040</u>
Aprovisionamientos (Nota 19)-		
Consumo de edificios adquiridos	(540.058)	-
Consumo de terrenos y solares	(31.293)	-
Deterioro de terrenos y solares	(455.548)	-
	<u>(1.026.899)</u>	<u>-</u>
Otros ingresos de explotación		
Ingresos accesorios y de gestión corriente	(14)	2.926
Gastos de personal-		
Sueldos, salarios y asimilados	(34.478)	(32.015)
Cargas sociales (Nota 19)	(10.878)	(11.137)
	<u>(45.356)</u>	<u>(43.152)</u>
Otros gastos de explotación (Nota 19)-		
Servicios exteriores	(81.323)	(79.003)
Tributos	(5.360)	(5.492)
	<u>(86.683)</u>	<u>(84.495)</u>
Amortización del inmovilizado (Notas 5 y 6)	(2.404)	(2.405)
Otros resultados	209	3.604
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	<u>(257.184)</u>	<u>(119.482)</u>
Ingresos financieros (Nota 19)-		
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		
De empresas del grupo (Nota 17)	2.256	10.854
De terceros	16.919	21.359
	<u>19.175</u>	<u>32.213</u>
Gastos financieros (Nota 19)-		
Por deudas con terceros	(30)	(146)
RESULTADO FINANCIERO	<u>19.145</u>	<u>32.067</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<u>(238.039)</u>	<u>(87.415)</u>
Impuestos sobre beneficios (Nota 18)	-	24.122
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	<u>(238.039)</u>	<u>(63.293)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>(238.039)</u>	<u>(63.293)</u>

Las Notas 1 a 21 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

**A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	Euros	
	2013	2012
Resultados de las cuentas de pérdidas y ganancias	(238.039)	(63.293)
Total de ingresos y gastos reconocidos	(238.039)	(63.293)

**B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	Euros					
	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2011	5.001.131	920.591	2.184.907	(212.580)	124.209	8.018.258
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(63.293)	(63.293)
Otras variaciones del patrimonio neto-						
Aplicación de las pérdidas del ejercicio 2011-						
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	12.421	111.788	(124.209)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2012	5.001.131	920.591	2.197.328	(100.792)	(63.293)	7.954.965
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(238.039)	(238.039)
Otras variaciones del patrimonio neto-						
Distribución del resultado del ejercicio 2012	-	-	-	(63.293)	63.293	-
Saldo al 31 de diciembre de 2013	5.001.131	920.591	2.197.328	(164.085)	(238.039)	7.716.926

Las Notas 1 a 21 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Euros)

	<u>Euros</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(238.039)	(87.415)
Ajustes del resultado-		
Amortización del inmovilizado (Notas 5 y 6)	2.404	2.405
Correcciones valorativas por deterioro	455.548	-
Ingresos financieros	(19.175)	(32.213)
Gastos financieros	30	146
	<u>438.807</u>	<u>(29.662)</u>
Cambios en el capital corriente-		
Existencias	145.376	(61.302)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(831.759)	341.209
Acreedores y otras cuentas a pagar	195.383	(3.520)
Otros activos y pasivos no corrientes	11.611	(6.606)
Otros activos y pasivos corrientes	(1.230)	32.957
	<u>(480.619)</u>	<u>302.738</u>
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		
Pagos de intereses	(30)	(146)
Cobros de intereses	19.175	32.213
Cobros por impuesto sobre beneficios	56.863	24.021
	<u>76.008</u>	<u>56.088</u>
	<u>(404.611)</u>	<u>358.826</u>
	<u>(203.843)</u>	<u>241.749</u>
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:	<u>(203.843)</u>	<u>241.749</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	2.164.582	1.922.833
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	1.960.739	2.164.582

Las Notas 1 a 21 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.



GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(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 Goierri (Alzaga, 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).

La Sociedad forma parte del Grupo SPRI, el cual está encabezado por Sociedad para la Transformación Competitiva - Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. (en adelante SPRI, S.A.) como sociedad dominante última, y tal como se indica en la Nota 13, la sociedad dominante directa es SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Álava y Bizkaia, respectivamente.

Los Administradores de SPRI, S.A. tienen previsto formular en el mes de marzo de 2014 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 del Grupo SPRI. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 fueron formuladas con fecha 29 de marzo de 2013. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SPRI se depositan en el Registro Mercantil de Álava.

Los saldos y las transacciones con empresas del Grupo se muestran en la Nota 17 de esta memoria.

Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas.

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

(2) **Bases de Presentación de las Cuentas Anuales**

2.1 *Imagen fiel-*

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones y adaptaciones.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- e) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Las cuentas anuales del ejercicio 2013 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

Dichas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria del 28 de mayo de 2013.

2.2 *Principios contables-*

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2013 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente, se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse 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-*

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2013 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva. En el ejercicio 2013 no se han producido cambios de estimaciones contables de carácter significativo.

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 5,6 y 9).
- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 5 y 6).
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad. (Nota 11).
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingentes (Nota 14).

En la determinación del valor de mercado de las existencias y de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se han utilizado estudios externos (tasaciones) e internos. Dado el carácter incierto de la evolución del sector que afecta de forma importante a las hipótesis utilizadas en los estudios, se podrían producir diferencias entre los resultados previstos y los reales.

Desde mediados del ejercicio 2007 la disminución de la demanda de bienes inmobiliarios, unida al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera ha deteriorado significativamente la situación del mercado inmobiliario. En este contexto, la actividad de la Sociedad se ha visto afectada por dicha coyuntura dado que los niveles de demanda y ocupación de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad se han visto reducidos. No se esperan minusvalías adicionales a las registradas en las cuentas anuales, por no estar previstas ventas forzosas de activos de la Sociedad para obtener liquidez inmediata a fin de atender sus compromisos financieros.

2.4 Comparación de la información-

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2013, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2012 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2013.

2.5 Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2013 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2012.

2.6 Corrección de errores-

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2012.

2.7 Importancia relativa-

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de

Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2013.

(3) **Aplicación de Resultados**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2013 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, así como la distribución del resultado del ejercicio 2012, aprobado por la Junta General de Accionistas el 28 de mayo de 2013, consiste en el traspaso de las pérdidas a “Resultados de ejercicios anteriores”.

(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 2013:

a) ***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:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	20
Mobiliario	10
Equipos para procesos 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.

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 2013 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 2.024 euros, aproximadamente (Nota 5).

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculando éste en base a lo explicado en la Nota 4.c.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.c.

b) *Inversiones inmobiliarias-*

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas de forma continuada, 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.b. relativa al inmovilizado material.


Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.e., relativa a arrendamientos.

La clasificación inicial de un inmueble se modifica siempre que haya cambiado la función que desempeña en la Sociedad, de acuerdo con las siguientes reglas:

- **Reclasificación de inversiones inmobiliarias a existencias:** la reclasificación tiene lugar cuando la Sociedad inicie una obra encaminada a producir una transformación sustancial del inmueble con la intención de venderlo. Si se decide enajenar o disponer por otra vía del inmueble, sin llevar a cabo una obra sustancial con carácter previo, el inmueble se sigue considerando una inversión inmobiliaria. Asimismo, si la Sociedad inicia una obra sobre una inversión inmobiliaria que no tiene por objeto el cambio de la utilidad o función desempeñada por el activo, no procede su reclasificación durante la nueva etapa de desarrollo.
- **Reclasificación de existencias a inversiones inmobiliarias:** en aquellos casos en que la venta de inmuebles forme parte de la actividad ordinaria de la Sociedad, los inmuebles que formen parte de las existencias se consideran inversiones inmobiliarias cuando sean objeto de arrendamiento operativo.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 por el concepto de amortización de las Inversiones inmobiliarias ascendió a 380 euros (Nota 6).

c) ***Deterioro de valor del inmovilizado material,
e inversiones inmobiliarias-***



La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material e inversiones inmobiliarias, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor de uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los

flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2013 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

d) *Arrendamientos-*

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que 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 financieros

Los "Contratos industrialdea", contratos de arrendamiento con opción de compra, formalizados por la Sociedad que normalmente tienen una duración de nueve años, se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendador, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, 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.

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 conforme a su naturaleza.

e) *Instrumentos financieros-*

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio propio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de préstamos y partidas a cobrar, activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, y débitos y cuentas a pagar. La clasificación en las categorías anteriores se efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.

Los instrumentos financieros se reconocen cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Activos financieros

Clasificación y valoración-

Los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar:

Corresponden a activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa (créditos por operaciones comerciales), o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo (créditos por operaciones no comerciales).

Estos activos financieros se registran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, en general, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. En el caso de "Contratos industrialdea" en situación de insolvencia, concurso o mora, el deterioro y/o provisión se reconoce por la pérdida esperada en el caso de resolución de contrato y recuperación de la unidad inmobiliaria.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de la pérdida disminuye como consecuencia de un evento posterior se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

Baja de activos financieros-

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar de la Sociedad que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa (débitos por operaciones comerciales), o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados (débitos por operaciones no comerciales).

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se da de baja y la contraprestación pagada, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre prestamista y prestatario, siempre que estos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles y en la que se recoge además cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fechas de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

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.

Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y

debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

f) Existencias-

Este epígrafe del balance 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, incrementado en todos aquellos gastos necesarios afectos a los mismos hasta la puesta en marcha de la promoción o venta, que corresponden, básicamente, a los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuestos de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros incurridos, sólo en el caso de que se estén desarrollando actuaciones sobre los mismos
- 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, así como los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción.
- 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.

- Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros se valoran por el importe entregado.
- 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.

En el ejercicio 2013, la Sociedad ha registrado correcciones valorativas por deterioro de los terrenos y solares por importe de 455.548 euros (Nota 9).

g) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

A los efectos del estado de flujos de efectivo, se incluyen como efectivo y otros activos líquidos equivalentes, en su caso, los descubiertos bancarios ocasionales que son exigibles a la vista y que forman parte de la gestión del efectivo de la Sociedad. En su caso, los descubiertos bancarios se reconocen en el balance como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.

h) Impuesto sobre beneficios-

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias, que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como, en su caso, las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2013 se ha calculado según la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto sobre Sociedades.

i) **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 (locales y oficinas) arrendadas 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 inmuebles 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.

j) **Provisiones y contingencias-**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.


- Contingencias: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario y que se pueda realizar una estimación razonable del importe de las mismas. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación con cargo al epígrafe de la cuenta de resultados que corresponda según la naturaleza de la obligación.

Las contingencias no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.


Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. No obstante, tratándose de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

Las provisiones revierten en resultados cuando es menor la posibilidad de ocurrencia de que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación que de lo contrario.



k) ***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.



En aplicación de la Ley 2/2012, de 29 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2012 y de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013, los socios protectores han suspendido temporalmente sus aportaciones a la Entidad para el ejercicio 2012 y 2013, medida que tiene un carácter transitorio.

l) Indemnizaciones por despido-

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

m) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-

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

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

n) 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 17).

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 la 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 corto plazo

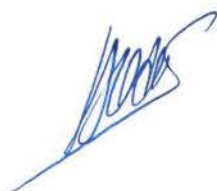
o) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente-

En el balance 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 adjunto al ser su vencimiento inferior al ciclo normal de explotación de dichos contratos.

(5) Inmovilizado Material

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2013 y 2012 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe “Inmovilizado material” del balance adjunto, han sido los siguientes:



Ejercicio 2013:

	Euros		
	Saldo al 31.12.2012	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2013
COSTE:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	9.800	-	9.800
Construcciones	40.531	-	40.531
	<u>50.331</u>	<u>-</u>	<u>50.331</u>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	21.689	-	21.689
Equipos para procesos de información	11.238	-	11.238
	<u>32.927</u>	<u>-</u>	<u>32.927</u>
	<u>83.258</u>	<u>-</u>	<u>83.258</u>
AMORTIZACION ACUMULADA:			
Construcciones	(33.278)	(2.024)	(35.302)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	(21.689)	-	(21.689)
Equipos para procesos de información	(11.238)	-	(11.238)
	<u>(32.927)</u>	<u>-</u>	<u>(32.927)</u>
	<u>(66.205)</u>	<u>(2.024)</u>	<u>(68.229)</u>
NETO:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	9.800	-	9.800
Construcciones	7.253	(2.024)	5.229
	<u>17.053</u>	<u>(2.024)</u>	<u>15.029</u>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	-	-	-
Equipos para procesos de información	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>17.053</u>	<u>(2.024)</u>	<u>15.029</u>

Ejercicio 2012:

	Euros		
	Saldo al 31.12.2011	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2012
COSTE:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	9.800	-	9.800
Construcciones	40.531	-	40.531
	<u>50.331</u>	<u>-</u>	<u>50.331</u>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	21.689	-	21.689
Equipos para procesos de información	11.238	-	11.238
	<u>32.927</u>	<u>-</u>	<u>32.927</u>
	<u>83.258</u>	<u>-</u>	<u>83.258</u>
AMORTIZACION ACUMULADA:			
Construcciones	(31.251)	(2.027)	(33.278)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	(21.689)	-	(21.689)
Equipos para procesos de información	(11.238)	-	(11.238)
	<u>(32.927)</u>	<u>-</u>	<u>(32.927)</u>
	<u>(64.178)</u>	<u>(2.027)</u>	<u>(66.205)</u>
NETO:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	9.800	-	9.800
Construcciones	9.280	(2.027)	7.253
	<u>19.080</u>	<u>(2.027)</u>	<u>17.053</u>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	-	-	-
Equipos para procesos de información	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>19.080</u>	<u>(2.027)</u>	<u>17.053</u>

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

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen elementos totalmente amortizados del inmovilizado material en uso por importe aproximado de 32.927 euros, según el siguiente detalle:

	Euros
Mobiliario	21.689
Equipos para procesos de información	11.238
	<u>32.927</u>

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.

La Sociedad dispone de la plena titularidad sobre los bienes del inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no tienen 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. Todos los elementos del inmovilizado material están afectos a la explotación.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se han capitalizado costes en concepto de intereses o diferencias negativas de cambio.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de los diferentes activos del inmovilizado material al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio.

(6) **Inversiones Inmobiliarias**

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2013 y 2012 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance adjunto, han sido los siguientes:

Ejercicio 2013:

	Euros		
	Saldo al 31.12.2012	Dotaciones	Saldo al 31.12.2013
COSTE:			
Inversiones inmobiliarias-			
Terrenos y bienes naturales	7.413	-	7.413
Construcciones	7.569	-	7.569
	<u>14.982</u>	<u>-</u>	<u>14.982</u>
AMORTIZACION ACUMULADA:			
Construcciones	<u>(7.058)</u>	<u>(380)</u>	<u>(7.438)</u>
	(7.058)	(380)	(7.438)
NETO:			
Inversiones inmobiliarias-			
Terrenos y bienes naturales	7.413	-	7.413
Construcciones	511	(380)	131
	<u>7.924</u>	<u>(380)</u>	<u>7.544</u>

Ejercicio 2012:

	Euros		
	Saldo al 31.12.2011	Dotaciones	Saldo al 31.12.2012
COSTE:			
Inversiones inmobiliarias-			
Terrenos y bienes naturales	7.413	-	7.413
Construcciones	7.569	-	7.569
	<u>14.982</u>	<u>-</u>	<u>14.982</u>
AMORTIZACION ACUMULADA:			
Construcciones	<u>(6.680)</u>	<u>(378)</u>	<u>(7.058)</u>
	(6.680)	(378)	(7.058)
NETO:			
Inversiones inmobiliarias-			
Terrenos y bienes naturales	7.413	-	7.413
Construcciones	889	(378)	511
	<u>8.302</u>	<u>(378)</u>	<u>7.924</u>

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 el ejercicio 2013, correspondientes a arrendamientos operativos, han ascendido a 4.157 euros (4.040 euros en el 2012) y se encuentran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios – Ingresos por arrendamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancia adjunta (Nota 18). Por su parte, los gastos de explotación incurridos por dichas inversiones durante el ejercicio 2013 corresponden, básicamente, a la dotación a la amortización por importe de 380 euros (378 euros en el ejercicio 2012).

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de los diferentes activos de las inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

(7) **Arrendamientos**

Arrendamientos financieros-

La Sociedad actúa como arrendador de diversos pabellones, locales y oficinas, ubicados en el polígono de 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 la inversión bruta total y su valor actual al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 es como sigue:

	Euros			
	31.12.2013		31.12.2012	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	195.885	885.114	80.336	86.335
Menos - Ingresos financieros no devengados	(29.291)	(109.387)	(4.291)	(2.279)
Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar	<u>166.594</u>	<u>775.727</u>	<u>76.045</u>	<u>84.056</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el detalle de los cobros mínimos a recibir por dichos arrendamientos y de su valor actual desglosado por plazos de vencimiento es como sigue:

31.12.2013:

	Euros		Valor actual
	Cobros mínimos	Intereses	
Hasta un año	195.885	(29.291)	166.594
Entre uno y cinco años	573.302	(94.582)	478.720
Más de cinco años	311.812	(14.805)	297.007
Total largo plazo	885.114	(109.387)	775.727
Total	1.080.999	(138.678)	942.321

31.12.2012:

	Euros		Valor actual
	Cobros mínimos	Intereses	
Hasta un año	80.336	(4.291)	76.045
Entre uno y cinco años	86.335	(2.279)	84.056
Total largo plazo	86.335	(2.279)	84.056
Total	166.671	(6.570)	160.101

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2013 y 2012 es como sigue:

Ejercicio 2013:

	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2012	166.671
Cobros	(137.461)
Altas	1.051.719
Regularización del tipo de interés	70
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1.080.999

Ejercicio 2012:	<u>Euros</u>
Saldo al 1 de enero de 2012	577.973
Cobros	(328.116)
Cobros anticipados	(84.855)
Resolución de contratos	<u>1.669</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u><u>166.671</u></u>

Arrendamientos operativos-

Tal y como se ha mencionado en la Nota 6, al 31 de diciembre de 2013 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. Con fecha 9 de diciembre de 2013 se ha firmado un nuevo contrato de arrendamiento operativo, con una duración de 7 años, siendo su comienzo el 1 de enero de 2014. La cuota anual devengada por dicho arrendamiento asciende a 4.157 euros.

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, 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:

	<u>Euros</u>	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Hasta un año	4.200	4.040
Entre uno y cinco años	16.800	-
Más de 5 años	<u>8.400</u>	<u>-</u>
	<u><u>29.400</u></u>	<u><u>4.040</u></u>

(8) **Activos Financieros por Categorías**

Categorías de activos financieros-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes (Nota 12), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

Categorías	Euros		Total
	Corriente		
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo y asociadas	
Préstamos y partidas a cobrar	944.113	1.863.373	2.807.486

Categorías	Euros		Total
	Corriente		
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	
Préstamos y partidas a cobrar	168.418	2.077.458	2.245.876

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 2013 y 2012 con vencimiento determinado o determinable es como sigue:

31.12.2013:	Euros							Total
	2014	2015	2016	2017	2018	2019 y siguientes	Total largo plazo	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar- Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 10)	167.604	86.260	90.692	95.421	100.473	402.881	775.727	943.331
Deudores varios	782	-	-	-	-	-	-	782
	168.386	86.260	90.692	95.421	100.473	402.881	775.727	944.113
Inversiones en empresas del grupo- Créditos a empresas (Nota 16)	1.863.373	-	-	-	-	-	-	1.863.373
	2.031.759	86.260	90.692	95.421	100.473	402.881	775.727	2.807.486

31.12.2012:

	Euros						Total largo plazo	Total
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	84.362	84.056	-	-	-	-	84.056	168.418
Inversiones en empresas del grupo- Créditos a empresas	2.077.458	-	-	-	-	-	-	2.077.458
	<u>2.161.820</u>	<u>84.056</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>84.056</u>	<u>2.245.876</u>

Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros-

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros corresponden únicamente con los “Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo” por importe de 16.825 euros en el ejercicio 2013 y 32.213 euros en el ejercicio 2012 (Nota 20).

(9) Existencias

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 en las diferentes cuentas de este epígrafe del balance adjunto, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2013:

	Euros			Saldo al 31.12.2013
	Saldo al 31.12.2012	Adiciones	Retiros	
Edificios adquiridos	540.058	-	(540.058)	-
Terrenos y solares	5.070.178	425.975	(31.293)	5.464.860
Deterioro de terrenos y solares	-	(455.548)	-	(455.548)
	<u>5.610.236</u>	<u>(29.573)</u>	<u>(571.351)</u>	<u>5.009.312</u>

Ejercicio 2012:

	Euros		
	Saldo al 31.12.2011	Adiciones	Saldo al 31.12.2012
Terrenos y solares	5.008.876	61.302	5.070.178
Edificios adquiridos	540.058	-	540.058
	<u>5.548.934</u>	<u>61.302</u>	<u>5.610.236</u>

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. Las adiciones realizadas en los ejercicios 2013 y 2012 se corresponden, fundamentalmente, con el plan de parcelación de los terrenos y con los costes derivados de la urbanización de los mismos.

Por otra parte, el saldo registrado al 31 de diciembre de 2012 en el epígrafe “Edificios adquiridos” recogía, básicamente, el coste de adquisición de dos pabellones situados en Zegama que en el ejercicio 2007 se encontraban arrendados mediante “Contratos industrialdea” y cuyos contratos se rescindieron en abril de 2008. Con fecha 10 de mayo de 2013 y 28 de noviembre de 2013 respectivamente, se han formalizado “Contratos industrialdea” para los pabellones que se encontraban en este epígrafe.

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no tiene asumidos compromisos en firme de inversión (375.000 euros en 2012), para el desarrollo y promoción de dicho parque industrial.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro, adicionales a los ya registrados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2013.

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

(10) Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar

Los créditos comerciales a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 y 2012 correspondientes a clientes, se presentan en el balance adjunto según el siguiente detalle:

	Euros			
	Corto plazo		Largo plazo	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Clientes por ventas y prestaciones de servicios-				
Por "Contratos industrialdea"	166.594	76.045	775.727	84.056
Otros	1.009	8.317	-	-
	<u>167.603</u>	<u>84.362</u>	<u>775.727</u>	<u>84.056</u>

(11) 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 los propios inmuebles 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 16).

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 inmuebles, 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:

	Tipo de interés	Euros	
		Deudor/(Acreedor)	
		31.12.2013	31.12.2012
Tesorería (Nota 12)	Euribor 3M - 0,10	97.366	87.124
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 16)	Euribor 3M - 0,10	1.863.373	2.077.458
Cuentas a cobrar por "Contratos industrialdea" (Nota 10)	Euribor 3 M +1,25 / Euribor a 3 M + 2,85/euribor a 12 M +2,85 / euribor a 12 M + 2	942.321	160.101
		<u>2.903.060</u>	<u>2.324.683</u>

(12) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2013 y 2012 adjuntos, es la siguiente:

	Euros	
	31.12.13	31.12.12
Tesorería:		
Caja	14	80
Bancos e instituciones de crédito- Kutxabank, S.A.	97.352	87.044
	<u>97.366</u>	<u>87.124</u>

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 2013 entre un 0,10 % y un 0,12 % anual (0,12% y

1,13% anual durante el ejercicio 2012), habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 94 euros (447 euros en el ejercicio 2012), 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).

(13) Fondos Propios

Los movimientos habidos en los epígrafes del capítulo "Fondos Propios" durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 han sido los siguientes:

Ejercicio 2013:

	Euros					Resultado del ejercicio
	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Otras reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	
Saldos al 31 de diciembre de 2012	5.001.131	920.591	221.428	1.975.900	(100.792)	(63.293)
Aplicación del resultado del ejercicio 2012	-	-	-	-	(63.293)	63.293
Pérdida del ejercicio 2013	-	-	-	-	-	(238.039)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>5.001.131</u>	<u>920.591</u>	<u>221.428</u>	<u>1.975.900</u>	<u>(164.085)</u>	<u>(238.039)</u>

Ejercicio 2012:

	Euros					Resultado del ejercicio
	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Otras reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	
Saldos al 1 de enero de 2012	5.001.131	920.591	209.007	1.975.900	(212.580)	124.209
Aplicación del resultado del ejercicio 2011	-	-	12.421	-	111.788	(124.209)
Beneficios del ejercicio 2012	-	-	-	-	-	(63.293)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>5.001.131</u>	<u>920.591</u>	<u>221.428</u>	<u>1.975.900</u>	<u>(100.792)</u>	<u>(63.293)</u>

Capital escriturado-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital social de la Sociedad está representado por 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, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es la siguiente:

	<u>Número de acciones</u>	<u>Porcentaje de Participación</u>
Sprilur, S.A.	424.389	51,00%
Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa	203.873	24,50%
Ilmo. Ayuntamiento de Lazkao	96.186	11,56%
Ilmo. Ayuntamiento de Ordizia	16.522	1,99%
Ilmo. Ayuntamiento de Zegama	47.570	5,72%
Ilmo. Ayuntamiento de Beasain	22.129	2,66%
Otros Ayuntamientos	21.466	2,58%
	<u>832.135</u>	<u>100%</u>

Prima de emisión-

La legislación mercantil permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión por ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva legal-

De acuerdo con el artículo 274 del 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 20% 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) Contingencias

Según se establece en los “Contratos industrialdea”, los arrendatarios 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 2013, la contingencia máxima por este concepto asciende a 272.100 euros (287.191 euros al 31 de diciembre de 2012), aproximadamente. El balance adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén pérdidas por rescisiones de contratos.

Por último, El Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la Por otra parte, durante el ejercicio 2012, en virtud del Real Decreto ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, se suprimió la paga extraordinaria del mes de diciembre para el personal del sector público. Por tanto, la Sociedad no abonó dicha paga extraordinaria que ascendía a 9,4 miles de euros.

La Sociedad no ha registrado provisión alguna por la paga extraordinaria de diciembre de 2012, ni por las aportaciones que se mencionan en el artículo 2.4 citado anteriormente, siguiendo el criterio establecido en la consulta nº2 publicada por el ICAC en el BOICAC Nº 92 de diciembre de 2012, en la que se concluye que no se cumplen la definición y los criterios regulados en el Marco Conceptual de la Contabilidad del Plan General de Contabilidad para el registro de un pasivo por los conceptos mencionados, considerando dicha obligación como una contingencia.

(15) Pasivos Financieros por Categorías

Categorías de pasivos financieros-

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros en euros de los mismos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se detalla a continuación:

Categorías	Euros			Total
	No Corriente	Corriente		
	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y partidas a pagar	18.924	6.713	250.571	276.208

Categorías	Euros			Total
	No Corriente	Corriente		
	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y partidas a pagar	7.313	7.943	26.294	41.550

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-

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos de los ejercicios 2013 y 2012, es como sigue:

Ejercicio 2013:	Euros						Total no corriente	Total
	2014	2015	2016	2017	2018	2019 y siguientes		
Deudas a largo plazo-								
Otros pasivos financieros	6.713	-	-	-	-	18.924	18.924	25.637
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-								
Proveedores	221.324	-	-	-	-	-	-	221.324
Proveedores, empresas del grupo	2.882	-	-	-	-	-	-	2.882
Acreedores varios	26.365	-	-	-	-	-	-	26.365
	<u>250.571</u>	-	-	-	-	-	-	<u>250.571</u>
	<u>257.284</u>	-	-	-	-	18.924	18.924	<u>276.208</u>

Ejercicio 2012:

	Euros						Total no corriente	Total
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes		
Deudas a largo plazo-								
Otros pasivos financieros	7.943	7.313	-	-	-	-	7.313	15.256
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-								
Proveedores	25.000	-	-	-	-	-	-	25.000
Acreeedores varios	1.294	-	-	-	-	-	-	1.294
	26.294	-	-	-	-	-	-	26.294
	34.237	7.313	-	-	-	-	7.313	41.550

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 2013 y 2012, en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

(16) Información sobre los Aplazamientos de Pago Efectuados a Proveedores

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se detalla a continuación la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores durante los ejercicios 2013 y 2012.

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	2013		2012	
	Euros	%*	Euros	%*
** Dentro del plazo máximo legal	323.207	99%	151.480	100%
Resto	3.285	1%	-	0%
TOTAL PAGOS DEL EJERCICIO	326.492	100%	151.480	100%
Plazo medio ponderado excedido (días) de pagos	4,14		-	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-		-	

* Porcentaje sobre el total.

** El plazo máximo legal de pago será, en cada caso, el que corresponda en función de la naturaleza del bien o servicio recibido por la empresa de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

(17) Operaciones y Saldos con Partes Vinculadas

Saldos con partes vinculadas-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el detalle de los saldos con partes vinculadas, es como sigue:

31.12.2013:	Euros	
	Deudor/(Acreedor)	
	Corriente	
	Créditos a empresas del grupo	Proveedores, empresas del grupo
Sociedad dominante- SPRILUR, S.A.	1.863.373	-
Otras empresas del grupo- Tolosako Apattaerreaka Industria Lurra, S.A.	-	(2.882)
	<u>1.863.373</u>	<u>(2.882)</u>

31.12.2012:	Euros	
	Deudor/(Acreedor)	
	Corriente	
	Créditos a empresas del grupo	
Sociedad dominante- SPRILUR, S.A.		<u>2.077.458</u>

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 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 2013 el saldo a favor de la Sociedad en la cuenta corriente centralizada en SPRILUR, S.A., asciende a 1.863.373 euros (2.077.458 euros en el ejercicio 2012), y figura registrado en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo a corto plazo – Créditos a empresas” del balance adjunto. Los ingresos financieros devengados por este crédito han ascendido a 2.256 euros (10.854 euros en el ejercicio 2012), 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).

Operaciones con partes vinculadas-

El detalle de las principales transacciones realizadas durante los ejercicios 2013 y 2012 por la Sociedad con partes vinculadas, es como sigue:

	Euros					
	31.12.2013			31.12.2012		
	Ingresos financieros	Servicios exteriores	Otros gastos sociales	Ingresos financieros	Servicios exteriores	Otros gastos sociales
Sociedad dominante- SPRILUR,S.A.	2.256	-	-	10.854	5.455	-
Sociedades del grupo-						
Arabako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	316
Deba Bailarako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	402	-
Beterri Kostako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	500	-
Tolosaldeko Apattaerreka Ind. Lurra, S.A.	-	33.319	-	-	31.315	238
	-	33.319	-	-	32.217	554

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

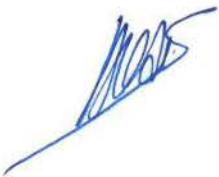
Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 se han devengado gastos por primas de seguros a favor de los Administradores de la Sociedad por importe de 903 euros (902 euros en 2012).

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 2013 el importe facturado por la mencionada sociedad del grupo a la Sociedad por dicho concepto ha ascendido a 32.259 euros (30.212 euros en el ejercicio 2012 y 157 euros en concepto de seguros de vida y accidentes).

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguro de vida 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:





Ejercicio 2013:

Administradores

Sociedad	Azeari	Oscar	Oscar	Miren	José	Mikel	Iñaki	Juan Carlos	Joseba	Aurkene
	Sumakila Andonegi Beristain	Usetxi Blanco	Alberdi Sola	Edurne Albizu Ormazabal	Miguel Artaza Artabe	Mikel Oregi Goñi	Iñaki Villanueva Muñoz	Asin Bustamante (*)	Amondarain Senperena	Niño Gonzalez
Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Presidente	Vocal	-	-	-	Vocal
Arabako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	Presidente	-	Presidente	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	-	-	Vocal	-	-	Presidente	Secretario	Vocal	-	Vocal
Beterri Kostako Industrialdea, S.A.	-	Vocal	Vocal	-	Presidente	Secretario	Vocal	Presidente	Vocal	-
Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	Vocal	-	Vocal	-	-
Bizkaia Sortaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	Presidente	Vocal	Presidente	-	Vocal
Burtzena Enpresa Parkea, S.A.	-	-	Vocal	-	Presidente	Vocal	-	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	Secretario	-	Vocal	Presidente	-	Presidente	-	-
Deba Bailerako Industrialdea, S.A.	-	-	Secretario	-	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal	-	-
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	-	-	-	-	Vocal	Vocal	-	-	-	-
Guipuzkoako Zientzia eta Teknologia Parkea	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	-	-	Vocal	-	-	Vocal	-	Vocal	-	-
Tolosaldeko Apatxaerrea Industria Lurra, S.A.	-	Vocal	Secretario	-	-	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	Secretario	-	Vocal	Vocal	-	Vicepresidente	-	-
Urolako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal	-
Polo de Innovación Garaia S. Coop	-	-	-	-	Vocal	-	-	Vocal	-	-
Donostiako Teknologia Elkarte, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lazkao Lantzen, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sasieta Mankomunitatea	Presidente	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Goieki, Goierriko Garapen Agentzia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) Consejero hasta el 10 de diciembre de 2013.

Ejercicio 2012:

Sociedad	Administradores								
	Azeari Sumakila Andonegi Beristain	Oscar Usetxi Blanco	Oscar Alberdi Sola	Miren Edurne Albizu Ormazabal	José Miguel Artaza Artabe	Mikel Oregi Goñi	Iñaki Villanueva Muñoz	Juan Carlos Asin Bustamante	Joseba Amondarain Senperena
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, S.A.	-	-	-	-	Vocal	Vocal	Vocal	Presidente	-
Burtzena Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	-	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	Secretario	-	Vocal	Vocal	Vocal	Presidente	-
Deba Bailerako Industrialdea, S.A.	-	-	Secretario	-	-	-	-	Vocal	-
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	-	-	-	-	-	Vocal	-	-	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	-	-	-	-	-	Vocal	Vocal	Vocal	-
Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A.	-	Vocal	Secretario	-	-	-	-	Vocal	Vocal
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	Vocal	-	Vicepresidente	-
Urolako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Vocal	Vocal
Polo de Innovación Garaia S. Coop	-	-	-	-	-	-	-	Vocal	-
Donostiako Teknologi Elkartea, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Lazkao Lantzen, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	-	-	-
Sasieta Mankomunitatea	Presidente	-	-	-	-	-	-	-	-
Goieki, Goierriko Garapen Agentzia	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-
Gipuzkoako Hondakinen Kudeaketa, S.A.U.(GKH)	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 2013, último ejercicio aprobado, y al 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Fondos propios	414.137	428.710
Socios externos	190.381	195.712
Subvenciones recibidas	12.063	14.231
Pasivo no corriente	100.645	87.610
Pasivo corriente	121.094	127.374
	<u>838.320</u>	<u>853.637</u>

(18) 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 2013 y 2012, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

	Euros			
	31.12.2013		31.12.2012	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
No corriente-				
Activos por impuesto diferido	2.530	-	2.530	-
Corriente-				
Activos (pasivos) por impuesto corriente-				
Hacienda Pública deudor, por				
Impuesto sobre Sociedades	29.593	-	56.863	-
Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas				
Hacienda Pública, por IVA	26.471	-	-	(28.739)
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(1.108)	-	(1.263)
Organismos de la Seguridad Social	-	(1.089)	-	(1.089)
	<u>56.064</u>	<u>(2.197)</u>	<u>56.863</u>	<u>(31.091)</u>
	<u>85.657</u>	<u>(2.197)</u>	<u>113.726</u>	<u>(31.091)</u>

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 2013 y 2012 es del 28%.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2013 y 2012 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios se muestra a continuación:

Ejercicio 2013:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(238.039)	-	(238.039)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>(238.039)</u>	<u>-</u>	<u>(238.039)</u>

Ejercicio 2012:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(63.293)	-	(63.293)
Impuesto sobre sociedades	(24.122)	-	(24.122)
Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio			
" Contratos Industrialdea"	78.379	-	78.379
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>(9.036)</u>	<u>-</u>	<u>(9.036)</u>

De acuerdo con lo previsto en el Decreto Foral 85/2008, de 23 de diciembre, la Sociedad optó 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 2013 y 2012, se muestra a continuación:

Ejercicio 2013:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos (Antes de impuestos)	(238.039)	-	(238.039)
Cuota al 28%	-	-	-
Impuesto sobre beneficios	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Ejercicio 2012:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos (Antes de impuestos)	(87.415)	-	(87.415)
Cuota al 28%	(24.122)	-	(24.122)
Impuesto sobre beneficios	<u>(24.122)</u>	<u>-</u>	<u>(24.122)</u>

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 2013 y 2012, es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Base imponible (resultado fiscal)	(238.039)	(9.036)
Cuota al 28%	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	(29.593)	(56.863)
Impuesto sobre sociedades a devolver	<u>(29.593)</u>	<u>56.863</u>

Durante el ejercicio 2013 a la Sociedad le han practicado retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades por un importe total conjunto de 29.593 euros (56.863 euros en 2012).

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 2013 y 2012 se presenta a continuación:

	Euros	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio corriente:		
Por operaciones continuadas	-	-
Impuestos diferidos:		
Por operaciones continuadas	-	(24.122)
	<u>-</u>	<u>(24.122)</u>

El importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, al 31 de diciembre de 2013, que podrá compensarse en los siguientes 15 ejercicios, es el siguiente:

<u>Año de origen</u>	Euros	
	<u>31.12.2013</u>	<u>Compensable hasta</u>
2012	9.036	2028
2013	238.039	2028
	<u>247.075</u>	

Los activos por impuesto diferido han sido registrados en el balance por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, dichos activos serán recuperados.

Según establece la legislación 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. Los Administradores de la Sociedad no esperan que en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

(19) 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 2013 y 2012:

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 únicamente a los ingresos devengados por una oficina arrendada mediante contrato de arrendamiento operativo (Notas 6 y 7)

	Euros	
	2013	2012
Venta de pabellones	899.806	-
Arrendamientos operativos	4.157	4.040
Otros	-	2.926
	<u>903.963</u>	<u>6.966</u>

Aprovisionamientos-

La composición del saldo de la cuenta “Consumo de edificios adquiridos” de los ejercicios 2013 y 2012, desglosando las compras según su procedencia, es la siguiente:

	Euros	
	2013	2012
Consumo de edificios construidos-		
Variación de edificios	(540.058)	-
Consumo de terrenos y solares y otras materias consumibles-		
Compras en Gipuzkoa	(425.975)	61.303
Variación de existencias	<u>394.682</u>	<u>(61.303)</u>
	(31.293)	-
Deterioro de terrenos y solares	<u>(455.548)</u>	-
	<u>(1.026.899)</u>	<u>-</u>

Cargas sociales-

El saldo de la cuenta “Cargas sociales” de los ejercicios 2013 y 2012 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2013	2012
Cargas sociales-		
Seguridad Social a cargo de la empresa	10.878	10.878
Otros gastos sociales	-	259
	<u>10.878</u>	<u>11.137</u>

Ingresos financieros-

El detalle por conceptos de los ingresos financieros registrados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, es como sigue:

	Euros	
	2013	2012
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 17)	2.256	10.854
Intereses por "Contratos industrialdea" (Nota 7)	16.825	20.912
Intereses por cuentas corrientes (Nota 12)	94	447
	<u>19.175</u>	<u>32.213</u>

(20) **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 significativos cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

(21) **Otra Información**

Plantilla-

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2013 y 2012, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categoría	Nº de empleados	
	2013	2012
Gerente	-	-
Administrativo	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

Adicionalmente, a continuación se indica la distribución por sexos, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, del personal de la Sociedad, desglosado por categorías y niveles, así como de sus Administradores:

Categoría profesional	Euros					
	2013			2012		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	7	2	9	8	1	9
Administrativos	-	1	1	-	1	1
	<u>7</u>	<u>3</u>	<u>10</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	<u>10</u>

Honorarios de auditoría-

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2013 han ascendido a 4.000 euros (4.332 euros en el ejercicio 2012 auditoría realizada por otros auditores), no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales.

Hechos posteriores-

Desde el cierre del ejercicio 2013 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 2013

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.
INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2013

1. Evolución en los últimos 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 2013 se han adjudicado los dos pabellones que estaban libres, dando una ocupación completa del polígono Intxausti de Zegama.

Por otra parte, a lo largo del ejercicio 2013, se ha terminado el proceso de inscripción en el Registro Mercantil del Proyecto de Reparcelación de los terrenos del Municipio de Lazkao para la promoción y desarrollo de un polígono industrial en dicha localidad.

2. Situación de la Sociedad

La ocupación de Goierri Beheko Industrialdea, S.A., al 31 de diciembre de 2013 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: 100% 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.

3. Evolución previsible después del cierre del ejercicio

Debido a la situación económica que afecta a la comarca, 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 cuando la situación económica y el Consejo de Administración así lo prevea.

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL DEL EJERCICIO 2013 (CUADRO I) (Euros)

Euros

INBERTSIOAK INVERSIONES	AURREKONTUA PRESUPUESTO			EGINDAKOA REALIZADO	ALDEA DIFERENCIA	%
	HASIERAKOA INICIAL	ALDAKETA MODIFICACI.	EGUNERATUA ACTUAL			
I. USTIAPEN-JARDUERETAKO DIRU-FLUXU NEGATIBOAK FLUJOS NEGATIVOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	----	----	----	203.843	(203.843)	***
III. FINANTZA-INBERTSIOEN GEHIKUNTZA ETA ONDARE-TRESNEN GUTXITZEA AUMENTO DE INVERSIONES FINANCIERAS Y DISMINUCIÓN DE INSTRUMENTOS PATRIMONIO	200.000	----	200.000	----	200.000	0
1. FINANTZA-INBERTSIOAK TALDEKO ENPRESETAN ETA ELKARTUETAN INVERSIONES FINANCIERAS EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	200.000	----	200.000	----	200.000	0
VI. ESKUDIRUAREN EDO BALIOKIDEEN GEHIKUNTZA GARBIA AUMENTO NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	14.687	----	14.687	----	14.687	-
INBERTSIOAK GUZTIRA TOTAL INVERSIONES	214.687	----	214.687	203.843	10.844	95

Euros

FINANTZAKETA FINANCIACION	AURREKONTUA PRESUPUESTO			EGINDAKOA REALIZADO	ALDEA DIFERENCIA	%
	HASIERAKOA INICIAL	ALDAKETA MODIFICACI.	EGUNERATUA ACTUAL			
I. USTIAPEN-JARDUERETAKO DIRU-FLUXU POSITIBOAK FLUJOS POSITIVOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	214.687	----	214.687	----	214.687	0
VII. ESKUDIRUAREN EDO BALIOKIDEEN GUTXITZE GARBIA DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	----	----	----	203.843	(203.843)	***
FINANTZAKETA GUZTIRA TOTAL FINANCIACION	214.687	----	214.687	203.843	10.844	95

(*) Corresponde a los Presupuestos Generales de la CAE del ejercicio 2012, últimos aprobados y prorrogados para el ejercicio 2013. Asimismo, recoge las reclasificaciones necesarias para su adaptación al nuevo modelo de presupuestos para el ejercicio 2013.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACION DEL EJERCICIO 2013 (CUADRO II) (Euros)

Euros

GASTUAK GASTOS	AURREKONTUA PRESUPUESTO			EGINDAKOA REALIZADO	ALDEA DIFERENCIA	%
	HASIERAKOA INICIAL	ALDAKETA MODIFICACI.	EGUNERATUA ACTUAL			
I. PERTSONAL-GASTUAK <i>GASTOS DE PERSONAL</i>	47.275	----	47.275	45.356	1.919	96
1. SOLDATAK, LANSARIAK ETA ANTZEKOAK <i>SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS</i>	35.000	----	35.000	34.478	522	99
2. KARGA SOZIALAK ETA BESTE BATZUK <i>CARGAS SOCIALES Y OTROS</i>	12.275	----	12.275	10.878	1.397	89
II. FUNTZIONAMENDU-GASTUAK <i>GASTOS DE FUNCIONAMIENTO</i>	115.970	----	115.970	512.672	29.287	75
1. HORNIKUNTZAK <i>APROVISIONAMIENTOS</i>	----	----	----	425.975	(425.975)	***
2. KANPOKO ZERBITZUAK <i>SERVICIOS EXTERIORES</i>	107.970	----	107.970	81.323	26.647	75
3. TRIBUTUAK <i>TRIBUTOS</i>	8.000	----	8.000	5.360	2.640	67
4. KUDEAKETA ARRUNTEKO BESTELAKO GASTUAK <i>OTROS GASTOS DE GESTIÓN CORRIENTE</i>	----	----	----	14	(14)	***
III. GASTU FINANTZARIOAK <i>GASTOS FINANCIEROS</i>	150	----	150	30	120	20
2. HIRUGARRENEKIKO ZORRENAK <i>POR DEUDAS CON TERCEROS</i>	150	----	150	30	120	20
V. KOBRATZEKO KONTUEN GEHIKETA ETA ORDAINTZEKO KONTUEN GUTXITZE GARBIAK <i>AUMENTO CUENTAS A COBRAR Y DISMINUCIÓN CUENTAS A PAGAR NETOS</i>	----	----	----	569.132	(569.132)	0
VI. USTIAPEN-JARDUERETAKO DIRU-FLUXU POSITIBOAK <i>FLUJOS POSITIVOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</i>	214.687	----	214.687	----	214.687	0
GASTUAK GUZTIRA <i>TOTAL GASTOS</i>	378.082	----	378.082	1.127.190	(749.108)	298

Euros

DIRU-SARRERAK INGRESOS	AURREKONTUA PRESUPUESTO			EGINDAKOA REALIZADO	ALDEA DIFERENCIA	%
	HASIERAKOA INICIAL	ALDAKETA MODIFICACI.	EGUNERATUA ACTUAL			
I. NEGOZIO-ZIFRAREN ZENBATEKO GARBIA <i>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</i>	----	----	----	903.963	(903.963)	***
1. SALMENTAK <i>VENTAS</i>	----	----	----	899.806	(899.806)	***
2. ZERBITZU-EMATEAK <i>PRESTACIONES DE SERVICIOS</i>	----	----	----	4.157	(4.157)	***
II. USTIAPENENKO BESTELAKO DIRU-SARRERAK <i>OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</i>	4.600	----	4.600	209	4.391	5
V. SARRERA FINANTZARIOAK <i>INGRESOS FINANCIEROS</i>	41.000	----	41.000	19.175	21.825	47
2. BALORE NEGOZIAGARRI ETA BESTELAKO FINANTZA-TRESNENAK <i>DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS</i>	41.000	----	41.000	19.175	21.825	47
VI. ORDAINTZEKO KONTUEN GEHIKETA ETA KOBRATZEKO KONTUEN GUTXITZE GARBIAK <i>AUMENTO CUENTAS A PAGAR Y DISMINUCIÓN CUENTAS A COBRAR NETOS</i>	332.482	----	332.482	----	332.482	0
VII. USTIAPEN-JARDUERETAKO DIRU-FLUXU NEGATIBOAK <i>FLUJOS NEGATIVOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</i>	----	----	----	203.843	(203.843)	***
DIRU-SARRERAK GUZTIRA <i>TOTAL INGRESOS</i>	378.082	----	378.082	1.127.190	(749.108)	298

(*) Corresponde a los Presupuestos Generales de la CAE del ejercicio 2012, últimos aprobados y prorrogados para el ejercicio 2013. Asimismo, recoge las reclasificaciones necesarias para su adaptación al nuevo modelo de presupuestos para el ejercicio 2013.

1.- Presupuestos de explotación y capital, así como objetivos previstos

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad ha funcionado en una situación de prórroga del presupuesto del ejercicio 2012. Por tanto, una parte de las desviaciones producidas en la ejecución de los presupuestos de explotación y de capital respecto a los presupuestos definitivos aprobados para 2013 se explica por el hecho de que se están comparando las cifras realizadas en los distintos epígrafes durante el ejercicio 2013 con los importes incluidos en los presupuestos aprobados para 2012 y prorrogados para 2013.

1.a) Ejecución de los presupuestos de capital y explotación

En los cuadros I y II y las notas que se adjuntan a continuación, se presenta el detalle de los Presupuestos de Capital y de Explotación para el ejercicio 2013 y su realización, así como la explicación sobre las desviaciones habidas.

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

1.c) Grado de cumplimiento de los objetivos programados para el ejercicio

A continuación se efectúa el análisis del cumplimiento de los principales objetivos generales contenidos en la Memoria Explicativa de los Presupuestos de **GOIERRI BEHEKO Industrialdea, S.A.** para el ejercicio 2013:

Objetivos	Magnitud presupuestada	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
1.Seguir con el proyecto empezado en el ejercicio 2009			
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.			El proyecto para poder comenzar está a la espera de la venta por parte del ayuntamiento de 22.000 m2 de terreno. Una vez dicha venta se realice se procederá a dar comienzo a la obra.
1-Proyecto de reparcelación (m2)	61.000	61.000	Se aprobó en septiembre de 2012.
2-Aprobación del proyecto (trimestre)	2	3	Se aprobó en 3º trimestre de 2012.
3-Campaña de publicidad. (miles de euros)	15	1,8	En el ejercicio 2013 se ha llevado a cabo una campaña de publicidad con un costes inferior al presupuestado..
2. VENTA DE PABELLONES			
Vender los pabellones vacíos existentes actualmente			
1-Venta de 2 pabellones (m2)	1.289	1.289	La sociedad ha firmado en 2013 contratos de Industrialdea por los dos pabellones del Polígono de Zegama que tenía vacíos.
3.CAMPAÑA PUBLICITARIA			
Campaña publicitaria para ofertar pabellones existentes e informar del nuevo proyecto.			
1-Varias campañas (inversión en miles de euros)	15	1,8	En el ejercicio 2013 se ha llevado a cabo una campaña de publicidad con un costes inferior al presupuestado.