

**ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

## ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A

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



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

**A los Accionistas de ZARAUZKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

Bilbao, 18 de marzo de 2011

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

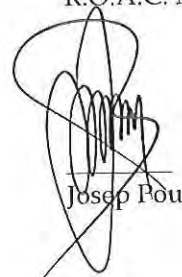
Miembro ejerciente:

MAZARS AUDITORES, S.L.P.

Año 2011 N° 03/11/00958  
COPIA GRATUITA

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

MAZARS Auditores, S.L.P.  
R.O.A.C. N° S1189



Josep Pou

**ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

**BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2010 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2009**  
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>80.199</b>	<b>115.060</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>4.130.092</b>	<b>4.270.761</b>
				<b>Fondos propios</b>	<b>Nota 11</b>	<b>4.130.092</b>	<b>4.270.761</b>
Inmovilizado material	Nota 5	80.199	87.354	Capital		3.920.201	3.920.201
Terrenos y construcciones		29.064	33.091	Capital escriturado		3.920.201	3.920.201
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		51.135	54.263	Reservas		518.896	518.896
Deudores comerciales no corrientes	Notas 6 y 8	-	27.706	Reserva legal y estatutaria		62.511	62.511
				Otras reservas		456.385	456.385
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(168.336)	(7.345)
				Resultado del ejercicio	Nota 3	(140.669)	(160.991)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4.068.199</b>	<b>4.618.868</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.059</b>	<b>1.589</b>
Existencias	Nota 7	3.080.405	2.422.465	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	Nota 15	<b>1.059</b>	<b>1.589</b>
Terrenos y solares		3.073.105	2.422.465				
Anticipos		7.300	-				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 6	61.630	189.731	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>17.247</b>	<b>461.578</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	Nota 8	27.706	27.706				
Deudores varios		4.082	2.471	<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>4.075</b>	<b>4.075</b>
Activo por impuesto corriente	Nota 15	29.842	14.832	Otros pasivos financieros	Nota 13	4.075	4.075
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15	-	144.722				
				<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	Notas 13 y 15	<b>13.172</b>	<b>457.503</b>
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	Notas 6 y 18	873.232	1.938.707	Proveedores		-	404.260
Créditos a empresas del grupo		873.232	1.938.707	Acreedores varios		6.896	46.336
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	52.932	67.965	Personal		-	203
Tesorería		52.932	67.965	Otras deudas con las Administraciones públicas	Nota 15	6.276	6.704
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>4.148.398</b>	<b>4.733.928</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>4.148.398</b>	<b>4.733.928</b>

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL  
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y  
31 DE DICIEMBRE DE 2009  
(Expresado en Euros)**

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Aprovisionamientos</b>		-	-
a) Consumos de terrenos y solares - Compra de terrenos y solares	Notas 7 y 16	650.640	870.863
b) Variación de existencias		(650.640)	(870.863)
<b>2. Gastos de personal</b>		(96.086)	(97.726)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(72.166)	(73.643)
b) Cargas sociales	Nota 16	(23.920)	(24.083)
<b>3. Otros gastos de explotación</b>		(46.574)	(90.175)
a) Servicios exteriores		(45.795)	(88.516)
b) Tributos		(779)	(1.659)
<b>4. Amortización del inmovilizado</b>	Nota 5	(7.155)	(7.335)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(149.815)</b>	<b>(195.236)</b>
<b>5. Ingresos financieros</b>		8.616	33.715
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros	Notas 6 y 16	8.616	33.715
a1) De empresas del grupo y asociadas		7.638	30.135
a2) De terceros		978	3.580
<b>6. Gastos financieros</b>		-	-
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
b) Por deudas con terceros		-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>8.616</b>	<b>33.715</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(141.199)</b>	<b>(161.521)</b>
7. Impuestos sobre beneficios	Nota 15	530	530
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(140.669)</b>	<b>(160.991)</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
8. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(140.669)</b>	<b>(160.991)</b>

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO  
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 31 DE  
DICIEMBRE DE 2009  
(Expresado en Euros)**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<i>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	<i>Notas 3 y 15</i>	<i>(140.669)</i>	<i>(160.991)</i>
<i>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>		-	-
<i>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>	<i>Notas 3 y 15</i>	<i>(140.669)</i>	<i>(160.991)</i>

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

	Capital		Prima emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido					
<b>A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2008</b>	<b>3.920.201</b>	-	-	<b>517.178</b>	<b>(22.810)</b>	<b>17.183</b>	<b>4.431.752</b>
I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores							-
II. Ajustes por errores ejercicios anteriores							-
<b>B. SALDO AJUSTADO, 01/01/09</b>	<b>3.920.201</b>	-	-	<b>517.178</b>	<b>(22.810)</b>	<b>17.183</b>	<b>4.431.752</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos						(160.991)	(160.991)
II Otras variaciones del Patrimonio Neto					17.183	(17.183)	-
<b>C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2009</b>	<b>3.920.201</b>	-	-	<b>517.178</b>	<b>(5.627)</b>	<b>(160.991)</b>	<b>4.270.761</b>
I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores							-
II. Ajustes por errores ejercicios anteriores							-
<b>D. SALDO AJUSTADO, 01/01/10</b>	<b>3.920.201</b>	-	-	<b>517.178</b>	<b>(5.627)</b>	<b>(160.991)</b>	<b>4.270.761</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos						(140.669)	(140.669)
II Otras variaciones del Patrimonio Neto					(160.991)	160.991	-
<b>E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010</b>	<b>3.920.201</b>	-	-	<b>517.178</b>	<b>(166.618)</b>	<b>(140.669)</b>	<b>4.130.092</b>



**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 31 DE DICIEMBRE DE  
2009**

(Expresado en Euros)

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>		<b>(141.199)</b>	<b>(161.521)</b>
<b>2. Ajustes del resultado.</b>		<b>(1.461)</b>	<b>(26.380)</b>
a) Amortización del inmovilizado (+).	Nota 5	7.155	7.335
b) Ingresos financieros (-).	Nota 16	(8.616)	(33.715)
c) Gastos financieros (+).		-	-
<b>3. Cambios en el capital corriente.</b>		<b>(960.538)</b>	<b>(564.445)</b>
a) Existencias (+/-).	Nota 7	(657.940)	(870.863)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		114.027	(134.619)
c) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(444.331)	441.037
d) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		27.706	-
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>		<b>22.690</b>	<b>72.328</b>
a) Cobros de intereses (+).		8.507	28.572
b) Cobros por impuesto sobre beneficios (-/+).		14.183	43.756
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>		<b>(1.080.508)</b>	<b>(680.018)</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>		-	-
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>7. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>		-	-
<b>D) DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)</b>		<b>(1.080.508)</b>	<b>(680.018)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.006.672	2.686.690
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		926.164	2.006.672

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

### 1. Actividad de la Sociedad

Zarautzko Industrialdea, S.A., se constituyó el 9 de noviembre de 1983 con el objeto social de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en el término municipal de Zarautz (Gipuzkoa), mediante la construcción de un complejo de pabellones industriales y de un edificio de servicios, gestionando dicho complejo hasta la total transferencia de la titularidad de los mismos.

La Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en Zarautz (Gipuzkoa).

Como se describe en la Nota 11 la Sociedad forma parte del grupo SPRI cuya sociedad dominante es la Sociedad para Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (en adelante SPRI, S.A.). A su vez la Sociedad tiene como sociedad dominante directa a SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Álava y Vizcaya, respectivamente. La sociedad dominante formula y publica cuentas anuales consolidadas.

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

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

#### 2.1. Imagen fiel

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

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

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

Las presentes cuentas anuales, formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 8 de junio de 2010.

## 2.2. Principios contables

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

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

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

- Pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 5)
- Vida útil de los activos materiales e intangibles (Nota 4.1)
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias (Nota 12)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 10)

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

## 2.4. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2009 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2010, excepto por la información incluida en la nota 14 de la memoria "Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio", que se presenta sin incluir información comparativa del ejercicio 2009 sobre esta nueva obligación. Por ello, y a los exclusivos efectos de esta información, las presentes cuentas anuales se consideran cuentas anuales iniciales en relación a la aplicación del principio de uniformidad y al requisito de comparabilidad.

Por otro lado, los Administradores de la Sociedad en el ejercicio 2010 han procedido a reclasificar en el Estado de Flujos de efectivo los "Créditos concedidos a empresas del

grupo" clasificados como "Inversiones en empresas del grupo a corto plazo" del balance de situación adjunto, del flujo de efectivo de las actividades de inversión a efectivo.

Debido a este hecho, las cuentas a cierre del ejercicio 2009 no coinciden con las aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 8 de junio de 2010.

### 3. Aplicación de Resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad consiste en destinar las pérdidas del ejercicio 2010 que ascienden a 140.669 euros, al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Por su parte, con fecha 8 de junio de 2010, la Junta General de Accionistas aprobó que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2009 por importe de 160.991 euros, fueran destinadas al epígrafe "Resultados negativos 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 2010:

#### 4.1. Inmovilizado material

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

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

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

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

	Años Vida Útil
Edificios	20
Mobiliario y enseres	10
Equipos para proceso de información	5

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.

10

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 7.155 Euros (7.335 euros en 2009) (Nota 5).

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

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

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

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

## **4.2. Arrendamientos**

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

### ***Arrendamientos operativos***

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



### 4.3. Instrumentos financieros

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

#### a) Activos financieros

Se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costes incrementales directamente atribuibles a la transacción, excepto cuando los activos se clasifican en la categoría de "Activos financieros mantenidos para negociar" en cuyo caso, los costes incrementales se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

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

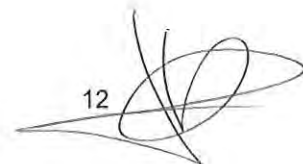
- **Préstamos y partidas a cobrar: "Contratos Industrialdea"**

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

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

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

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



## b) Pasivos financieros

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

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

- Deudas con entidades de crédito y otros pasivos remunerados: Los préstamos, descubiertos bancarios, obligaciones y otros instrumentos similares que devengan intereses se registran inicialmente por su valor razonable, que equivale al efectivo recibido neto de los costes incurridos en la transacción que les son directamente atribuibles. Los gastos financieros devengados, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos atribuibles a la emisión, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el método del tipo de interés efectivo, aumentando el valor en libros de la deuda en la medida en que no se liquiden en el periodo en el que se devenguen.

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

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

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

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

## c) Instrumentos de patrimonio propio

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

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

13

#### d) Fianzas recibidas

Las fianzas recibidas de los arrendatarios de los locales en los que la Sociedad actúa como arrendador son registradas por los importes recibidos, que no difieren significativamente de su valor razonable.

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

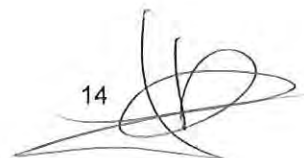
Este epígrafe del balance de situación adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses.

### 4.4. Existencias

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

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

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





#### **4.5. Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

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

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

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2010 se ha calculado según la Norma Foral, 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto sobre Sociedades.

#### **4.6. Reconocimiento de ingresos y gastos**

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

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

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



15 

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

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

#### **4.7. Provisiones y contingencias**

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

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

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

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

Los pasivos contingentes no se reconocen en el balance de situación, sino que se informa sobre los mismos en la memoria (véase Nota 12).

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

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

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



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

La Sociedad tiene asumido con sus empleados el compromiso de realizar una aportación definida para la contingencia de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración consistente en un porcentaje sobre su salario, a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Itzarri -E.P.S.V. Las aportaciones efectuadas por la Entidad por este concepto en cada ejercicio se registran en el capítulo "Gastos de Personal – Cargas sociales " de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 16).

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

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI, al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad, y entidad asociada, a la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa (Notas 1 y 11).

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

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

Los préstamos recibidos y concedidos entre las empresas del Grupo devengan tipos de interés de mercado y sus vencimientos son a largo plazo.

#### **4.11. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente**

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

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



## 5. Inmovilizado Material

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmov. material	TOTAL
<b><u>COSTE</u></b>			
Saldo a 01.01.2010	85.144	119.860	205.004
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	85.144	119.860	205.004
<b><u>AMORTIZACIÓN</u></b>			
Saldo a 01.01.2010	(52.053)	(65.597)	(117.650)
Dotación del ejercicio	(4.027)	(3.128)	(7.155)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	(56.080)	(68.725)	(124.805)
VNC a 01.01.2010	33.091	54.263	87.354
VNC a 31.12.2010	29.064	51.135	80.199

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmov. material	TOTAL
<b><u>COSTE</u></b>			
Saldo a 01.01.2009	85.144	119.860	205.004
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	85.144	119.860	205.004
<b><u>AMORTIZACIÓN</u></b>			
Saldo a 01.01.2009	(48.026)	(62.289)	(110.315)
Dotación del ejercicio	(4.027)	(3.308)	(7.335)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	(52.053)	(65.597)	(117.650)
VNC a 01.01.2009	37.118	57.571	94.689
VNC a 31.12.2009	33.091	54.263	87.354

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

	Coste al 31.12.2010	Coste al 31.12.2009
Terrenos	4.598	4.598
Construcciones	80.546	80.546
<b>Total</b>	<b>85.144</b>	<b>85.144</b>

Durante el transcurso de los ejercicios 2010 y 2009 la Sociedad no ha registrado ninguna pérdida de valor con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias y dispone de la plena titularidad sobre los bienes del inmovilizado material.

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

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

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

#### **Bienes totalmente amortizados**

Al cierre del ejercicio 2010 y 2009, la Sociedad mantenía en su inmovilizado material elementos totalmente amortizados y todavía en uso, cuyo detalle es como sigue:

	31.12.2010	31.12.2009
Mobiliario	33.979	24.450
Equipos para procesos de información	4.633	4.633
Otro inmovilizado material	20.030	20.030
<b>Total</b>	<b>58.642</b>	<b>49.113</b>

#### **Arrendamientos**

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, no hay ningún elemento del inmovilizado material objeto de arrendamientos financieros.

#### **Seguros**

La Sociedad tiene contratada una póliza de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de esta póliza se considera suficiente.

## 6. Activos financieros por categorías

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10), así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

Categorías	Euros			Total
	No Corriente	Corriente		
	Deudores comerciales no corrientes	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	
Préstamos y partidas a cobrar	-	61.630	873.232	934.862

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

Categorías	Euros			Total
	No Corriente	Corriente		
	Deudores comerciales no corrientes	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	
Préstamos y partidas a cobrar	27.706	189.731	1.938.707	2.128.438

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.

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros			
	Corriente		No corriente	
	2010	2011	Total no corriente	Total
Deudores comerciales no corriente (Nota 8)	-	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-				
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 8)	27.706	-	-	27.706
Deudores varios	4.082	-	-	4.082
Activos por impuesto corriente (Nota 15)	29.842	-	-	29.842
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo-				
Créditos a empresas del grupo (Nota 18)	873.232	-	-	873.232
<b>Deudores y otras cuentas a cobrar</b>	<b>934.862</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>934.862</b>

20

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros			
	Corriente	No corriente		Total
	2010	2011	Total no corriente	
Deudores comerciales no corriente (Nota 8)	-	27.706	27.706	27.706
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-				
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 8)	27.706	-	-	27.706
Deudores varios	2.471	-	-	2.471
Activos por impuesto corriente (Nota 15)	14.832	-	-	14.832
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15)	144.722	-	-	144.722
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo-				
Créditos a empresas del grupo (Nota 18)	1.938.707	-	-	1.938.707
<b>Deudores y otras cuentas a cobrar</b>	<b>2.128.438</b>	<b>27.706</b>	<b>27.706</b>	<b>2.156.144</b>

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de los activos financieros detallados anteriormente han ascendido a 8.616 euros (33.715 euros en 2009), en concepto de ingresos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

## 7. Existencias

La composición de las existencias al cierre del ejercicio 2010 y 2009 así como su movimiento es la siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros				
	Saldo a 31.12.2009	Adiciones	Trasposos	Bajas	Saldo a 31.12.2010
Terrenos y solares	2.422.465	650.640	-	-	3.073.105
Anticipos a proveedores	-	7.300	-	-	7.300
<b>Valor neto de las existencias</b>	<b>2.422.465</b>	<b>657.940</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.080.405</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros				
	Saldo a 31.12.2008	Adiciones	Trasposos	Bajas	Saldo a 31.12.2009
Terrenos y solares	1.551.602	870.863	-	-	2.422.465
<b>Valor neto de las existencias</b>	<b>1.551.602</b>	<b>870.863</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.422.465</b>

21

23

El saldo al 31 de diciembre de 2010 del epígrafe terrenos y solares recoge los costes de adquisición de terrenos en Zarautz por importe de 1.792.760 euros (1.282.050 en 2009), de los cuales 515.710 euros han sido adquiridos en el ejercicio 2010 (144.900 en 2009) a través de expropiaciones llevadas a cabo por el Ilmo. Ayuntamiento de Zarautz en favor de la Sociedad (Nota 12). Asimismo, dicho epígrafe contiene los costes incurridos en la redacción del proyecto y diversos estudios urbanísticos para el complejo industrial sobre los terrenos en el término municipal de Zarautz.

Al 31 de diciembre de 2010, la sociedad no tiene ningún importe pendiente de pagar a los proveedores por los servicios de consultoría (404.260 euros en el ejercicio 2009).

Por otra parte, la Sociedad tiene asumidos compromisos en firme de inversión por valor de 1.205 miles de euros a 31 de diciembre de 2010 (1.311 miles de euros en al 31 de diciembre de 2009), aproximadamente.

## 8. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

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

	Euros			
	31.12.2010		31.12.2009	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Cientes por ventas y prestaciones de servicios-				
Clientes por pago aplazado	27.706	-	27.706	27.706
<b>Total</b>	<b>27.706</b>	<b>-</b>	<b>27.706</b>	<b>27.706</b>

Durante el ejercicio 2009, la Sociedad llegó a un acuerdo con un cliente para el aplazamiento de las cuotas que se encontraban pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2009 de un contrato Industrialdea finalizado a finales del ejercicio 2009.

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

## 9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición al cierre del ejercicio 2010 y 2009 es la siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Caja	138	94
Bancos e instituciones de crédito- c/c Gipuzkoa Donostia Kutxa	52.794	67.871
<b>Total</b>	<b>52.932</b>	<b>67.965</b>

22



Esta cuenta corriente, de libre disposición, está contratada a tipos de interés establecidos en función del acuerdo suscrito entre las instituciones públicas de Euskadi y las instituciones financieras operantes de la Comunidad Autónoma, y han oscilado, durante el ejercicio 2010 entre un 0,56% y un 0,87% anual (2,46% y un 0,64% anual durante el ejercicio 2009), habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 978 euros (2.292 euros en el ejercicio 2009), que figuran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros - De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 16).

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

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

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

La Sociedad está integrada en el "Sistema de Tesorería Centralizada" del Grupo SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A.

Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras (Nota 18).

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

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 18).

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

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



Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Tipo de interés	Euros	
		Deudor	Acreedor
Tesorería (Nota 9)	Euribor 3M - 0,10	52.932	-
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 18)	Euribor 3M - 0,10	873.232	-
Cuentas a cobrar por pagos aplazados (Nota 8)	-	27.706	-
		<b>953.870</b>	-

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Tipo de interés	Euros	
		Deudor	Acreedor
Tesorería (Nota 9)	Euribor 3M - 0,10	67.965	-
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 18)	Euribor 3M - 0,10	1.938.707	-
Cuentas a cobrar por pagos aplazados (Nota 8)		55.412	-
		<b>2.062.084</b>	-

## 11. Fondos Propios

### 11.1. Capital

El capital social se compone de 28.000 acciones nominativas de la serie A y 15.000 acciones nominativas de la serie B de 60,10 y 149,1602 euros de valor nominal cada una de ellas respectivamente, totalmente suscritas y desembolsadas.

La composición del accionariado a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es como sigue:

	Número de acciones		
	Clase A	Clase B	% Participación
Sprilur, S.A.	14.280	7.650	51%
Ilmo. Ayuntamiento de Zarautz	6.860	3.675	24,50%
Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa	6.860	3.675	24,50%
<b>Total</b>	<b>28.000</b>	<b>15.000</b>	<b>100%</b>

## 11.2. Reservas

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

	Saldo al 01.01.09	Aplicación resultado 2008	Saldo al 31.12.09	Aplicación resultado 2009	Saldo al 31.12.10
<b>Legal y estatutarias</b>					
Reserva legal	60.793	1.718	62.511	-	62.511
Reservas estatutarias	-	-	-	-	-
<b>Otras reservas</b>					
Voluntarias	456.342	-	456.342	-	456.342
Diferencias por ajuste de capital a Euro	43	-	43	-	43
<b>Resultados negativos de ejercicios anteriores</b>	<b>(22.810)</b>	15.465	<b>(7.345)</b>	<b>(160.991)</b>	<b>(168.336)</b>
<b>Total</b>	<b>494.368</b>	<b>17.183</b>	<b>511.551</b>	<b>(160.991)</b>	<b>350.560</b>

### Reserva Legal

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

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

### Reservas por redenominación del capital a euros

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

### Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

## 12. Provisiones y Contingencias

### Contingencias

25

La Sociedad, como consecuencia de ser beneficiaria de los terrenos ejecutados en el ejercicio 2010 vía expropiación llevadas a cabo por el Ilmo. Ayuntamiento de Zarautz (Nota 7), ha recibido recursos contencioso-administrativos por la parte expropiada contra el acuerdo de 22 de octubre de 2009 del Jurado Territorial de Expropiación por el que se fija el justiprecio en el área 17-12 de Irita. En este sentido, al 31 de diciembre de 2010 la cantidad máxima exigida por la parte expropiada asciende a 858.082 Euros.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2010, no se han resuelto dichos recursos contencioso-administrativos.

Los Administradores de la Sociedad, de acuerdo con los abogados externos que han asumido la dirección jurídica del asunto referido, han considerado la circunstancia expuesta anteriormente como una contingencia, por cuanto se trata de una obligación posible surgida 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.

En consecuencia, dicha contingencia no ha sido objeto de registro contable, presentándose detalle de la misma en la memoria.

### 13. Deudas a largo y corto plazo

La composición de estos epígrafes del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

	Total al 31.12.2010	Total al 31.12.2009
<b>Corrientes</b>		
<b>Otros pasivos financieros</b>		
Otras deudas	4.075	4.075
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		
Proveedores	-	404.260
Acreedores varios	6.896	46.336
Personal	-	203
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	6.276	6.704
<b>Total</b>	<b>17.247</b>	<b>461.578</b>

La totalidad de los pasivos financieros mantenidos por la Sociedad se han clasificado a efectos valorativos en la categoría de "Débitos y partidas a pagar". Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los "Débitos y partidas a pagar" se aproxima a su valor razonable.

Los principales pasivos financieros tienen su vencimiento a corto plazo.

26

Durante los ejercicios 2010 y 2009, la Sociedad ha atendido a su vencimiento al pago de todos los importes de su deuda financiera. Así mismo, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se ha producido ningún incumplimiento de las obligaciones asumidas.

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

Al 31 de diciembre de 2010 no existen importes pendientes de pago a proveedores por operaciones comerciales celebradas con posterioridad al 7 de julio de 2010, fecha de entrada en vigor de la Ley 15/2010, y que presentan un aplazamiento de pago superior al plazo legalmente establecido (60 días).

#### 15. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

Administraciones Públicas deudoras	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.10	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.09
Activos por impuesto corriente- Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	-	29.842	29.842	-	14.832	14.832
Otros créditos con las administraciones públicas- Hacienda Pública deudora por IVA	-	-	-	-	144.722	144.722
<b>Total</b>	-	<b>29.842</b>	<b>29.842</b>	-	<b>159.554</b>	<b>159.554</b>

Administraciones Públicas acreedoras	No corriente	Corriente	Total 31.12.09	No corriente	Corriente	Total 31.12.09
Pasivos por impuesto diferido- Pasivos por diferencias temporarias imponibles	1.059	-	1.059	1.589	-	1.589
Otros créditos con las administraciones públicas- Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	3.992	3.992	-	4.457	4.457
Organismos de la Seguridad Social	-	2.284	2.284	-	2.247	2.247
<b>Total</b>	<b>1.059</b>	<b>6.276</b>	<b>7.335</b>	<b>1.589</b>	<b>6.704</b>	<b>8.293</b>

Los beneficios de la Sociedad, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un tipo de gravamen sobre la base imponible que para el ejercicio 2010 y 2009 es del 28%.

#### Situación fiscal

27

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

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

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

### Impuesto sobre beneficios

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y Gastos directamente imputados al Patrimonio Neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
<b>Resultado del ejercicio</b>	-	-	(140.669)	-	-	-	(140.669)
Impuesto sobre sociedades	(530)	-	(530)	-	-	-	(530)
Disminución por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
con origen en ejercicios anteriores	1.892	-	1.892	-	-	-	1.892
<b>Base Imponible previa</b>	<b>1.362</b>	<b>-</b>	<b>(139.307)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(139.307)</b>
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(139.307)</b>				<b>(139.307)</b>
<b>Cuota Íntegra (28%)</b>			-				-
Retenciones y pagos a cuenta	-	29.842	29.842	-	-	-	29.842
<b>Impuesto sobre Sociedades a devolver</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29.842</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29.842</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y Gastos directamente Imputados al Patrimonio Neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
<b>Resultado del ejercicio</b>	-	-	(160.991)	-	-	-	(160.991)
Impuesto sobre sociedades	(530)	-	(530)	-	-	-	(530)
Disminución por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
con origen en ejercicios anteriores	1.892	-	1.892	-	-	-	1.892
<b>Base Imponible previa</b>	<b>1.362</b>	-	<b>(159.629)</b>	-	-	-	<b>(159.629)</b>
<b>Base Imponible (Resultado fiscal)</b>			<b>(159.629)</b>				
<b>Cuota Íntegra (28%)</b>			-	-	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	14.832	14.832	-	-	-	14.832
<b>Impuesto sobre Sociedades a devolver</b>	-	<b>14.832</b>	<b>14.832</b>	-	-	-	<b>14.832</b>

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 tenía 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 2010 y 2009, se muestra a continuación:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Cuota líquida	-	-
Variación de impuestos diferidos	(530)	(530)
<b>Gasto por impuesto sobre sociedades</b>	<b>(530)</b>	<b>(530)</b>

Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

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

	Registrado en la Cuenta de Resultados						
	Saldo al 31.12.08	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.09	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.10
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>							
Pago aplazado de contratos Industrialdea	2.119	-	(530)	1.589	-	(530)	1.059
<b>Total</b>	<b>2.119</b>	<b>-</b>	<b>(530)</b>	<b>1.589</b>	<b>-</b>	<b>(530)</b>	<b>1.059</b>

### Bases imponibles negativas pendientes de compensar

Las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar fiscalmente son las siguientes:

Ejercicio	Euros
2005	3.667
2009	159.629
2010	139.307
	<b>302.603</b>

Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009, la Sociedad no ha registrado las bases imponibles negativas pendientes de compensar en el balance de situación adjunto debido a la imposibilidad de predecir beneficios fiscales futuros.

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2010 es la correspondiente a la Norma Foral 7/1996 de 4 de julio, con las modificaciones incorporadas por la Norma Foral 3/2007, de 29 de diciembre y la Norma Foral 8/2008, de 29 de diciembre la cual se encuentra vigente, al cierre del ejercicio, y sin que se tenga constancia de que a la fecha actual haya sido objeto de recurso.

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



## 16. Ingresos y gastos

### Consumo de terrenos y solares

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

	Euros	
	2010	2009
Compras de terrenos (Nota 7)	650.640	870.863
Variación de existencias	(650.640)	(870.863)
<b>Total</b>	-	-

### Cargas sociales

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

	Euros	
	2010	2009
Seguridad Social a cargo de la empresa	22.273	21.874
Aportaciones a planes de aportación definida	1.647	2.209
<b>Total</b>	<b>23.920</b>	<b>24.083</b>

La Sociedad tiene asumido un compromiso con sus trabajadores por el que aporta el 1,5% de su salario (hasta julio de 2010 un 3%) a una entidad de previsión social voluntaria.

El número medio de empleados durante el ejercicio 2010 distribuido por categorías profesionales es como sigue:

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

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

Categoría	Nº de empleados					
	2010			2009		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	9	-	9	9	-	9
Gerente	1	-	1	1	-	1
Administrativo	-	1	1	-	1	1
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>11</b>

### Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, para los ejercicios 2010 y 2009, es el siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 18)	7.638	30.135
Intereses por contratos Industrialdea	-	1.288
Intereses por cuentas corrientes (Nota 9)	978	2.292
<b>Total</b>	<b>8.616</b>	<b>33.715</b>

### 17. Información sobre medio ambiente

Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009, la Sociedad no tiene activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio. Asimismo, durante los ejercicios 2010 y 2009 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

## 18. Operaciones con partes vinculadas

### 18.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

	Euros	
	Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	
	2010	2009
Sociedad dominante- SPRILUR, S.A.	873.232	1.938.707
<b>Total</b>	<b>873.232</b>	<b>1.938.707</b>

La Sociedad se integró en el ejercicio 2003 en el "Sistema de Tesorería Centralizada" del GRUPO SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. (Nota 11).

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 2010 y 2009, el saldo a favor de la Sociedad en la cuenta corriente centralizada en Sprilur, S.A. asciende a 873.232 y 1.938.707 euros respectivamente y figura registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo a corto plazo – créditos a empresas del grupo" del activo del balance de situación adjunto. Los ingresos financieros derivados en el ejercicio 2010 por este sistema han ascendido a 7.638 euros (30.135 euros en el ejercicio 2009) 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.

Las transacciones efectuadas durante los ejercicios 2010 y 2009 con partes vinculadas son las que se detallan a continuación:

	Euros				
	2010		Otros gastos sociales	2009	
	Servicios exteriores	Ingresos financieros		Servicios exteriores	Gastos financieros
Sociedad dominante- SPRILUR, S.A.	1.813	7.638	-	1.457	30.135
Sociedad del grupo-					
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	-	-	90	-	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	500	-	-	-	-
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	412	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2.725</b>	<b>7.638</b>	<b>90</b>	<b>1.457</b>	<b>30.135</b>

## **18.2. Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección**

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 no se ha devengado retribución, ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2010, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 33.708 euros (33.397 euros en el ejercicio 2009) como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios, y 767 euros (1.002 euros en el ejercicio 2009) en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración y del personal de alta dirección de la Sociedad, exceptuando la aportación a una entidad de previsión social voluntaria (Nota 16), y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

## **18.3. Participaciones y cargos de los Administradores en otras sociedades**

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



Sociedad	Administradores						
	Mikel Oregi Goñi	Oscar Alberdi Sola	Joseba Amondarain	Ignacio Zuloaga Alberdi	Javier Pérez López	Fermin Orue-Echevarria Iturri	Juan Carlos Asin Bustamante
Aiara Araneko Industrialdea S.A.	-	-	-	-	-	-	Presidente
Lautadako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	Vocal
Abanto-Zierbenako Industrialdea S.A.	-	Secretario	-	-	-	-	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.	Vocal	Secretario	-	-	-	-	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	Secretario
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	Presidente
Arratiako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	Vocal
Mallabiako Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vocal	-	-	-	-	Vocal
Okamikako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	Presidente
Orduñako Industrialdea, S.A.	Presidente	Secretario	-	-	Vocal	-	Vocal
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	Secretario	-	Vicepresidente	-	-	Vocal
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vocal	-	Vocal	-	Secretario	Secretario
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Vocal	Vocal	-	-	Vicepresidente
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vocal	Vocal	Vicepresidente	-	-	-
Irungo Industrialdea S.A.	Vocal	-	-	Vocal	-	-	Secretario
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vicepresidente	Vocal	-	-	-	-	Vocal
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	Vicepresidente	-	-	Vocal
Tolosaldeko Apattaerreka Industria Lurra, S.A.	Vicepresidente	Vocal	Vocal	Vocal	-	-	Vocal
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vocal	Vocal	Vicesecretario	-	-	Vocal
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	Vocal	Vicesecretario	-	Secretario	Vocal
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	Vicesecretario	-	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	Secretario (No Consejero)	-	-	-	-	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-
Promotora del Polo de Innovación Garaia, S.A.	-	-	-	-	-	-	Vicepresidente 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.

#### **18.4. Estructura financiera del Grupo**

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

	Euros	
	2009	2008
Fondos propios	381.864	334.996
Socios externos	182.523	182.607
Subvenciones recibidas	15.159	17.135
Pasivo no corriente	65.268	79.610
Pasivo corriente	204.605	104.713
<b>Total</b>	<b>849.419</b>	<b>719.061</b>

#### **19. Otra información**

##### **19.1. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas**

Los honorarios correspondientes a la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2010 han ascendido a 3.533 euros (4.370 euros en el ejercicio 2009), no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales.


#### **20. Hechos posteriores al cierre**

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



**ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN  
DEL EJERCICIO 2010**



37

## INFORME DE GESTIÓN

Ejercicio 2010

### INTRODUCCIÓN

ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A., es una Sociedad constituida al amparo del Programa "Industrialdeak" incluida en el GRUPO SPRILUR.

Tiene por objeto estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en el término municipal de su municipio social mediante la construcción de complejos de pabellones industriales en terrenos de su propiedad, gestionando dichos complejos hasta la total transferencia de la titularidad de los mismos.

Los principios sobre los que se apoya el referido Programa, tienen por norte el desarrollo empresarial en base a mejoras tecnológicas, para lo cual se ofrece la máxima colaboración que puede ser concretada en los cuatros apoyos siguientes:

- Oferta suelo para impulsar el desarrollo de actividades económicas
- Precio ventajoso sobre el de mercado
- Financiación a 9 años
- Contrato con opción de compra

El Capital Social se distribuye de la forma siguiente:

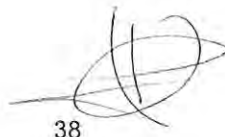
SPRILUR, S.A.: 51,0%  
DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA: 24,5%  
AYUNTAMIENTO DE ZARAUTZ: 24,5%

### ACTIVIDADES GENERALES DE LA ENTIDAD

La actividad principal consiste en atender las solicitudes de empresas que precisan locales para sus actividades y que son previamente valoradas por la Gerencia y posteriormente sometidas a la consideración del Consejo de Administración. Los factores de mayor peso que a la hora de las adjudicaciones se tienen en cuanto son:

- Proyecto estable y rentable de la empresa
- Empresa de nueva creación
- Generación de empleo
- Nuevas tecnologías

Complementariamente a estas actividades y todas las derivadas de la gestión global de la Sociedad, se emprenden y ponen en práctica toda suerte de servicios comunes que los medios materiales y humanos disponibles permiten.





## PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE 2010

Durante el ejercicio de 2010 se han completado las tareas de gestión urbanística del futuro parque empresarial IRITA, habiéndose aprobado por parte del Ayuntamiento de Zarautz el Plan Especial de Ordenación Urbana del área.

Además, durante este ejercicio se han redactado y firmado las actas de ocupación de los suelos del área, de manera que la sociedad es propietaria de los terrenos, con excepción de los que aún son propiedad del Ayuntamiento de Zarautz y de los que pertenecen a la promotora inmobiliaria Landu e Inmobiliaria de Orio, con los que está negociando la forma de pago de los mismos.

La sociedad está gestionando, por otra parte las demandas presentadas por cinco de los propietarios expropiados ante el tribunal de lo Contencioso Administrativo, solicitando la revisión de los precios de los suelos.

En este ejercicio se ha redactado y consensuado con el Ayuntamiento de Zarautz el proyecto de urbanización del área, el cual tras su aprobación inicial, está a la espera de la recepción de la autorización por parte del Departamento de Medioambiente del Gobierno Vasco, con quien se está tramitando la misma, a través de la Agencia Vasca de Agua (URA), perteneciente a este Departamento.

En aspectos genéricos relacionados con la gestión de la sociedad, durante este ejercicio se han renovado los certificados relativos al sistema de gestión de la calidad implantado y al relativo a la normalización del uso del euskara en la sociedad.

Por otra parte, también en este ejercicio se ha obtenido el certificado Ekoscan para la gestión de un sistema medioambiental de las actividades desarrolladas por la sociedad.

## OBJETIVOS PARA 2011

Las tareas más relevantes fijadas para el ejercicio de 2011 se resumen de la siguiente manera:

- o Desarrollo del Parque Empresarial IRITA
  - Finalización de la compra de terrenos.
  - Aprobación definitiva del proyecto de urbanización
  - Desarrollo del concurso público para la contratación de obras de urbanización
  - Inicio de las obras de urbanización
- o Continuación con la implantación del Sistema de Gestión de la Calidad
- o Continuación con la implantación de los instrumentos que aseguren el empleo del euskera en el desempeño de la actividad de la sociedad

## ACTIVIDADES DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

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

## ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no posee acciones propias.

## REMUNERACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración no ha recibido ninguna clase de retribución durante el ejercicio 2010.



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

Reunidos los administradores de Zarautzko Industrialdea, S.A., en fecha 17 de marzo de 2011 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2010. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2010, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.



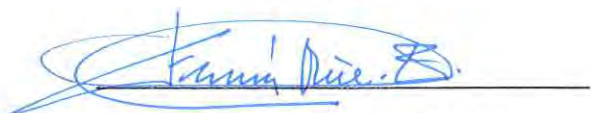
D. Jon Urien Crespo

(Presidente)



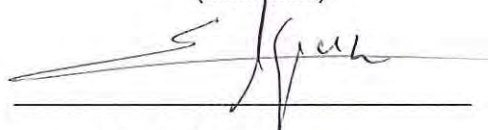
D. Mikel Oregi Goñi

(Vicepresidente)



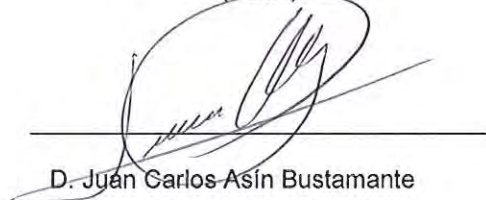
D. Fermín Orue-Echevarria Iturri

(Secretario)



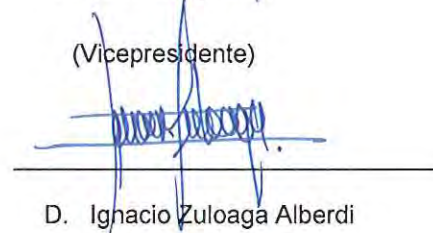
D. José Mª Agirre Zubia

(Vocal)



D. Juan Carlos Asín Bustamante

(Vocal)



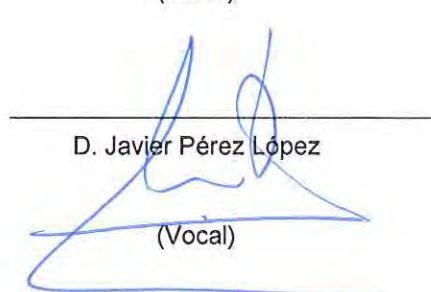
D. Ignacio Zuloaga Alberdi

(Vicesecretario)



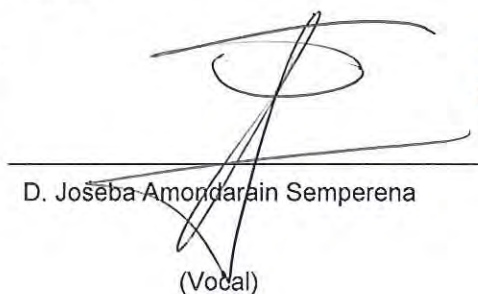
D. Oscar Alberdi Sola

(Vocal)



D. Javier Pérez López

(Vocal)



D. Joseba Amondarain Semperena

(Vocal)

**ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

Zarautzko Industrialdea, S.A.

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

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación frente a presupuesto Aumento (Disminución)</u>
<b>GASTOS:</b>			
Gastos de personal	101.330	96.086	(5.244)
Otros gastos de explotación	49.790	46.574	(3.216)
Amortización de inmovilizado	6.042	7.155	1.113
Gastos financieros	92.000	-	(92.000)
	<u><b>249.162</b></u>	<u><b>149.815</b></u>	<u><b>(99.347)</b></u>
<b>INGRESOS:</b>			
Ingresos financieros	1.000	8.616	7.616
Impuesto sobre beneficios	530	530	-
Pérdidas del ejercicio	247.632	140.669	(106.963)
	<u><b>249.162</b></u>	<u><b>149.815</b></u>	<u><b>(99.347)</b></u>



M A Z A R S

## Zarautzko Industrialdea, S.A.

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

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación frente a presupuesto Aumento (Disminución)</u>
<b>INVERSIONES:</b>			
Aumento neto del efectivo o equivalentes	42.092	-	(42.092)
	<b>42.092</b>	<b>-</b>	<b>(42.092)</b>
<b>FINANCIACIÓN:</b>			
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	42.092	1.080.508	1.038.416
Cobros por desinversiones			
Créditos a corto plazo a empresas del grupo	-	(1.065.475)	(1.065.475)
Disminución neta del efectivo o equivalentes	-	(15.033)	(15.033)
	<b>42.092</b>	<b>-</b>	<b>(42.092)</b>

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



M A Z A R S

**ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

## **ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

### **OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN**

Los objetivos fundamentales para el ejercicio 2010 se han centrado principalmente en el desarrollo del Parque Empresarial IRITA, siendo las siguientes tareas las fijadas por la sociedad para llevar a cabo a lo largo del mencionado ejercicio:

- Finalización de la compra de terrenos
- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización
- Desarrollo del concurso público para la contratación de obras de urbanización
- Inicio de las obras de urbanización

Dentro de los aspectos genéricos de la sociedad, las tareas fijadas pueden resumirse en dos:

- Continuación con la implantación del Sistema de Gestión de la Calidad.
- Continuación con la implantación de los instrumentos que aseguren el empleo del euskera en el desempeño de la actividad.

Debido al carácter restrictivo del endeudamiento por la situación económica y siguiendo las directrices marcadas por el Gobierno Vasco, la financiación de dichas actuaciones será realizada con recursos propios de la sociedad y la posible colaboración público-privada.

### **GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS**

Durante el ejercicio de 2010 se han completado las tareas de gestión urbanística del futuro parque empresarial IRITA, habiéndose aprobado por parte del Ayuntamiento de Zarautz el Plan Especial de Ordenación Urbana del área.

Así mismo, se han redactado y firmado las actas de ocupación de los suelos del área, de manera que la sociedad es propietaria de los terrenos, con excepción de los que aún son propiedad del Ayuntamiento de Zarautz y de los que pertenecen a Landu Promozioak, S.L. e Inmobiliaria de Orio Txoko Txiki, S.L., con los que se está negociando la forma de pago de los mismos.

El importe satisfecho por la compra de terrenos durante el ejercicio asciende a 650.640,- Euros, aunque, por otra parte, la sociedad está gestionando las demandas presentadas por cinco de los propietarios ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, los cuales solicitan la revisión del precio del suelo.

En este ejercicio se ha redactado y consensuado con el Ayuntamiento de Zarautz el proyecto de urbanización del área, el cual, tras su aprobación inicial, está pendiente de la autorización por parte del Departamento de Medioambiente del Gobierno Vasco, gestión que se está efectuando a través de la Agencia Vasca de Agua (URA).

En referencia a la gestión de la sociedad, durante este ejercicio se han renovado los certificados relativos al sistema de gestión de la calidad implantado y a la normalización del uso del euskera en la sociedad.

Por otra parte, también se ha obtenido el certificado Ekoskan para la gestión de un sistema medioambiental de las actividades desarrolladas por la sociedad.