

Beterri-Kostako Industrialdea, S.A.

Urteko kontu eta kudeaketa-txostena
2017ko abenduaren 31n amaitutako
ekitaldiari dagokiona

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2017

BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

EGOERA-BALANTZEAK 2017KO ETA 2016KO ABENDUAREN 31IN (1.17.2. eta 4. OBIKTOKI)
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (NOTAS 1, 2 Y 4)

(Euroak / Euros)

AKTIBOA / ACTIVO	Txostenetako oharreak/Notas de la Memoria	31.12.17	31.12.16 (*)	ONDARE GARBIA ETA PASIBOA / PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Txostenetako oharreak/Notas de la Memoria	31.12.17	31.12.16 (*)
AKTIBO EZ KORRONTEA / ACTIVO NO CORRIENTE				ONDARE GARBIA / PATRIMONIO NETO			
Idulgila Ukitzeak / Inmovilizado intangible	5	6.187.836	5.452.576	FAKTS PROPIAK / FONDOS PROPIOS	13	20.924.939	21.407.346
Kongeso administratibak / Concesiones administrativas		317.018	325.751	Enpresa estatutuak / Capital estatutario		21.379.794	21.379.794
Idulgila materiala / Inmovilizado material	6	813.084	377.130	Reserbak / Reservas		2.375.348	2.375.348
Luzailak eta eraikuntzak / Terrenak y construcciones		250.303	261.201	Uste- eta abantuko-ereserak / Lapal y estabaris		411.226	411.226
Luzailak eta materialak / Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	7	42.751	65.929	Beste enbaserak / Otras reservas		1.964.122	1.964.122
Onarpena bigunduak / Inversiones inmobiliarias		5.355.183	4.795.149	Aurreko afiliatedako emaitza negatiboak / Resultados negativos de ejercicios anteriores		(4.994.421)	(4.192.483)
Lurak / Terrenos		570.161	490.653	Emaitza negatiboak / Resultados negativos de ejercicios anteriores		(484.083)	(396.988)
Epe luzeko finantza-inbentarioak / Inversiones financieras a largo plazo		4.979.022	4.304.492	Emaitza negatiboak / Resultados negativos de ejercicios anteriores	17	86.236	116.942
Epe luzeko finantza-inbentarioak / Inversiones financieras a largo plazo		2.383	4.850	Emaitza negatiboak / Resultados negativos de ejercicios anteriores			
AKTIBO KORRONTEA / ACTIVO CORRIENTE				PASIBO EZ KORRONTEA / PASIVO NO CORRIENTE			
Eskaerak / Eskaerak	4, 9 y 10	17.866.884	19.073.330	Taldekako enpresadiko eta elkartuakiko epe luzeko zorrak / Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	15 y 17	3.040.964	2.982.420
Eskaerak / Eskaerak		13.589.903	14.396.744	Taldekako enpresadiko eta elkartuakiko epe luzeko zorrak / Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo			
Lurralde eta lurraldeak / Terrenos y solares		290.320	290.320	Taldekako enpresadiko eta elkartuakiko epe luzeko zorrak / Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		2.877.448	2.837.720
Albaitzako erakundeak / Edificios construidos		7.669.295	7.669.295	Epe luzeko zorrak / Deudas a largo plazo	18	2.877.448	2.837.720
Aurrerakiriak / Anticipos		5.628.388	6.637.229	Basta finantza-pasibo batzuk / Otros pasivos financieros		129.201	99.261
Zerbitzu komertzialak eta kobretu behar diren beste kontu batzuk / Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar		1.900	1.900	Zerga geroetuen pasiboak / Pasivos por impuesto diferido	16	34.318	45.439
Saimenengailuak eta epe luzeko zerbitzu-prestazioagailuak / Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		3.931.945	4.326.775	PASIBO KORRONTEA / PASIVO CORRIENTE			
Saimenengailuak eta epe luzeko zerbitzu-prestazioagailuak / Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		598.048	521.004	Epe luzeko zorrak / Deudas a corto plazo	15	90.899	136.040
Saimenengailuak eta epe luzeko zerbitzu-prestazioagailuak / Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		3.170.014	3.661.512	Basta finantza-pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	15	-	17.537
Bezaresak, taldeko enpresak / Clientes, empresas del grupo	9 y 17	4.471	4.345	Hartzeak / Inbentarioak eta ordaintzeko beste kontu batzuk / Hacerederos comerciales y otras cuentas a pagar	15	90.899	118.903
Bezaresak, taldeko enpresak / Clientes, empresas del grupo		7.817	7.817	Zerbitzu hartzeak / Inbentarioak eta ordaintzeko beste kontu batzuk / Hacerederos comerciales y otras cuentas a pagar			
Bezaresak, taldeko enpresak / Clientes, empresas del grupo	18	151.595	135.097	Luzailak (ordaintzeko dauden lanak) / Personal (remuneraciones pendientes de pago)	4, 1	11.654	21.123
Zerga korratagarriak / Activos por impuesto corriente		219.149	4.155	Administratzaile Publikoak / Otras deudas con las Administraciones Públicas	18	79.045	68.500
Taldekako enpresadiko eta elkartuakiko epe luzeko zorrak / Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9 y 17	219.149	4.155	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		24.056.723	24.326.806
Taldekako enpresadiko eta elkartuakiko epe luzeko zorrak / Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		2.728	5.210				
Epe luzeko zorrak / Deudas a largo plazo		125.149	136.446				
Erakunde eta beste aktibo likido baliak / Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	125.149	136.446				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		125.149	136.446				

(*) Konparatzeko balantzeak aurkeztuta (2.e oharra) / Presentado exclusivamente a efectos comparativos (Nota 2.e).
Erantsitako txostenaren 1-21. oharren 2017ko abenduaren 31ko egoera-balantzeak zehar dira. (Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance al 31 de diciembre del 2017).

BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

**2017ko eta 2016ko ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIEN GALDU-IRABAZIEN KONTUAK (1, 2 eta 4 oharrak)
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Notas 1, 2 y 4)**

(Euroak/ Euros)

	Tosteneko oharrak/ Notas de la memoria	Ekitaldia/ Ejercicio 2017	Ekitaldia/ Ejercicio 2016 (*)
ERAGIKETA JARRAITUAK / OPERACIONES CONTINUADAS			
Negozio - zifraren zenbateko garbia / Importe neto de la cifra de negocios	19	364.038	974.141
Salmentak / Ventas	8.a	18.883	680.328
Errantamenduengatiko diru-sarrerak / Ingresos por arrendamientos	7 y 8.b	345.155	293.813
Eralkinen izakinen aldakuntza/Variación de existencias de edificios construidos	10	-	(572.392)
Hornikuntzak/Aprovisionamientos	4.f, 10 y 19	(17.687)	-
Hirugarren enpresek burututako lan eta zerbitzuak/ Obras y servicios realizados por terceros		(17.687)	-
Ustiapeneko bestelako sarrerak / Otros ingresos de explotación	17	59.363	49.750
Sarrera osagarriak eta kudeaketa arrunteko beste batzuk / Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		59.363	49.750
Langile - gastuak / Gastos de personal	19	(369.931)	(377.461)
Soldatak eta asimilatuak / Sueldos, salarios y asimilados		(295.224)	(306.943)
Gizarte kargak / Cargas sociales		(74.707)	(70.518)
Ustiapeneko beste gastu batzuk / Otros gastos de explotación		(326.194)	(349.615)
Kanpoko zerbitzuak / Servicios exteriores		(256.619)	(282.659)
Tributuak / Tributos		(69.331)	(66.956)
Galerak, narriadurak eta eragiketa komertzialetarako xedapenen aldaketa / Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(244)	-
Ibilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(193.341)	(184.546)
Ibilgetuaren narriadura eta besterentzearen emaitza / Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	(79.377)	-
Narriadurak eta galerak / Deterioro y pérdidas		(79.377)	-
Ibilgetu ez-finantzarioko diru-laguntzen eta bestelakoen egozpena / Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero	17	39.728	39.180
Salbuespeneko gastu eta diru sarrerak / Gastos e ingresos excepcionales		(407)	-
USTIAPEN - EMAITZA / RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(523.808)	(420.943)
Diru-sarrera finantzarioak / Ingresos financieros	8.a	109.733	116.033
Hirugarren enpresetakoak / De terceros		109.733	116.033
Gastos financieros / Finantza - gastuak		(40.008)	(86.289)
Taldeko enpresekiko eta elkartuekiko zorrerengatik / Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(39.728)	(39.180)
Hirugarreneneko zorrenak / Por deudas con terceros		(280)	(47.109)
FINANTZA EMAITZA / RESULTADO FINANCIERO		69.725	29.744
ZERGEN AURREKIKO EMAITZA / RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(454.083)	(391.199)
Mozkinen gainerako zergak / Impuestos sobre beneficios	18	-	(7.739)
ERAGIKETA JARRAITUEN EKITALDIKO EMAITZA / RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(454.083)	(398.938)
EKITALDIKO EMAITZA / RESULTADO DEL EJERCICIO		(454.083)	(398.938)

(*) Konparatzeko bakarrik aurkeztuta (2.e oharra) / (*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos (Nota 2.e.)
Erantsitako txostenean azaldutako 1-21 oharrak 2017ko abenduaren 31ko egoera-balantzeko zati dira. /Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2017.

BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

2017AN LETA 2016EAN AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIEN ONDARE GARBAREN ALDAKETEN EGOKERA-ORRIA (1.2. eta 4. oharra)
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 2017 Y 2016 (Notas 1.2 y 4)

A) KONTABILIZATUTAKO SARRERA ETA GASTUEN EGOKERA-ORRIAK / ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

Txosteneko oharra/Nota de la Memoria	Estadista / Ejercicio 2017	Estadista / Ejercicio 2016 (*)
13	(454.083)	(398.938)
Gardu-irabazien kontuan emaitza / resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		
Ondare garbire aplikatutako diru-sarrere eta gastuak		
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		
Hirukotiko diru-egurtzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados		79.503
Zerga-efektua / Efecto impositivo		(22.260)
Gardu-irabazien kontura egindako transferentziak		
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias		
		87.243
Hirukotiko diru-egurtzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados		(39.180)
Efecto impositivo		10.970
	(28.604)	(28.210)
KONTABILIZATUTAKO SARRERA ETA GASTUAK - GUZTIRA / TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(492.687)	(369.905)

B) ONDARE GARBAREN ALDAKETA GUZTIEN EGOKERA-ORRIA / ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Kapital esturiturak /Capital escrituras	Jauzi-jen-prima /Primas de emisión	Legatuko errorenak /Reserva Legal	Beste errorenak /Otras reservas	Aurruntza aldatutako emaitza negatibak / Resultados negativos de ejercicios anteriores	Erabiliko emaitza /Resultado del ejercicio	Hirukotiko diru-egurtzak, dohaintzak, subvenciones, donaciones y legados recibidos	Guztira/Total
2016KO EKITALDIXKO AMATERAKO SALDOA (*) / SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016 (*)	21.379.794	2.126.983	411.226	1.964.122	(3.370.345)	(822.138)	87.809	21.777.451
2016ko ekitaldiko konabilizaturako diru-sarrerak eta gastuak, guztira / Total Ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2016	-	-	-	-	-	(398.938)	29.033	(369.905)
Balioa edo jabelekitu eragileak/Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
- 2016ko ekitaldiko emaitzaren banaketa / Distribución del resultado del ejercicio 2016	-	-	-	-	(822.138)	822.138	-	-
- Traspasoa / Traspasos	-	-	-	-	-	-	-	-
2016KO EKITALDIXKO AMATERAKO SALDOA (*) / SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016 (*)	21.379.794	2.126.983	411.226	1.964.122	(4.192.483)	(398.938)	114.842	21.407.546
2017ko ekitaldiko konabilizaturako diru-sarrerak eta gastuak, guztira / Total Ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2017	-	-	-	-	-	(454.083)	(28.604)	(482.687)
Balioa edo jabelekitu eragileak/Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
- 2017ko ekitaldiko emaitzaren banaketa / Distribución del resultado del ejercicio 2016	-	-	-	-	(398.938)	398.938	-	-
- Traspasoa / Traspasos	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	21.379.794	2.126.983	411.226	1.964.122	(4.591.421)	(454.083)	86.238	20.924.859

(*) Konparatze bakanrik aurkezuta (2.e oharra) / (*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos (Nota 2.e).

Erantsitako txostenen azalduko 1-21 oharra 2017ko abenduaren 31ko ondare garbirekin egokera-oria zati dira. / Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2017.

BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

2017KO ETA 2016KO EKTALDIEN ESKUDIRU-FLUXUAREN EGOERA-ORRIA (1, 2 y 4 oharra)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016 (Notas 1, 2 y 4)

(Euroak/Euros)

	Ikosteneko oharrak/Notas de la Memoria	Ekitaldia/Ejercicio 2017	Ekitaldia/Ejercicio 2016 (*)
USTIAPEN-JARDUERETAKO ESKUDIRU-FLUXUAK (I) / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		193.400	(535.214)
Ekitaldiko emaitza zergen aurretik / Resultado del ejercicio antes de impuestos		(454.083)	(391.199)
Emaitzaren doikuntzak / Ajustes al resultado		163.265	76.065
- Ibilgeturen amortizazioa / Amortización del Inmovilizado	5, 6 y 7	193.341	184.546
- Narriaduragatik egindako balio zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	7	79.377	
- Higiezin ez finantzieroko diru- laguntzen imputazioa / Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	17	(39.728)	(39.180)
- Diru-sarrera finantzarioak / Ingresos financieros		(109.733)	(116.033)
- Finantza - gastuak / Gastos financieros		40.008	46.732
Aldaketak kapital korrontean / Cambios en el capital corriente		391.263	(458.105)
- Izakinak / Existencias	10	-	544.298
- Zordunak eta kobratzeko beste kontu / Deudores y otras cuentas a cobrar	8 y 9	414.328	(177.376)
- Beste pasibo eta aktibo korronteak/Otros activos y pasivos corrientes		2.472	(135.150)
- Hartzekodunak eta ordaintzeko beste kontu batzuk / Acreedores y otras cuentas a pagar	15	(27.604)	(685.307)
- Bestelako aktibo korronteak / Otros activos no corrientes		2.067	(4.650)
Eragiketa-jardueretako beste eskudiru-fluxu batzuk / Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		92.955	238.105
- Interes-ordainketak / Pagos de Intereses		(280)	(46.732)
- Interes-kobrantzak / Cobros de Intereses		109.733	116.033
- Bestelako pasibo ez-korrenteak / Pagos por impuesto sobre beneficios		(16.498)	168.804
INBERTSIO-JARDUEREN ESKUDIRU-FLUXUAK (II) / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(216.100)	528.335
Inbertsioengatik ordainketak / Pagos por Inversiones			
- Taldeko enpresak eta elkartuak / Empresas del grupo y asociadas	17	(214.994)	-
- Ibilgetu Material / Inmovilizado material	6	(1.106)	(4.826)
Inbertsioen kobrantzak/Cobros por Inversiones			
- Taldeko enpresak eta elkartuak / Empresas del grupo y asociadas	17	-	533.161
FINANTZAKETA-JARDUEREN ESKUDIRU-FLUXUAK (III) / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		12.403	25.102
Pasibo finantzarioko tresnen kobrantzak eta ordainketak / Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión-/jaulkipena			
- Taldeko enpresakiko eta elkartuekiko zorrak /Deudas con empresas del grupo y asociadas	17		39.180
- Bestelako zorrak / Otras deudas	15	29.940	
Itzulketak eta amortizazioak / Devolución y amortización			
- Beste zorren itzulketak eta amortizazioak /Devolución y amortización de otras deudas		(17.537)	(14.078)
ESKUDIRUAREN EDO HAREN BALIOKIDEEN IGOERA-JEITSIERA GARBIA (I+II+III) / AUMENTO-DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(10.297)	18.223
Eskudirua edo balioekideak ekitaldiaren hasieran / Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	12	135.446	117.223
Eskudirua edo balioekideak ekitaldiaren amaieran / Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	12	125.149	135.446

(*) Konparatzeko bakarrik aurkeztuta (2.e oharra) / (*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos (Nota 2.e).

Erantsitako txostenean azaldutako 1-21 oharra 2017ko abenduaren 31ko eskudiru-fluxuaren egoera-orrri zati dira. / Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2017.

Beterri-Kostako Industrialdea, S.A.

2017ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiari dagokion urteko memoria

1. Enpresaren jarduera

Beterri-Kostako Industrialdea SA (aurrerantzean, sozietatea) 1990eko martxoaren 21ean eratu zen Zuatzu Parque Empresarial – Zuatzu Enpresa Parkea SA izenarekin. 2012ko ekainaren 21ean, Zuatzu Parque Empresarial – Zuatzu Enpresa Parkea SAren (sozietate xurgatzailea), Buruntzaldeko Industrialdea SAren eta Zarautzko Industrialdea SAren (xurgatutako sozietateak) batzar nagusiek aipatu sozietateen xurgapen bidezko bat-egitea onartu zuten, eta gaur egun duen izena eman zitoten; alegia, Beterri-Kostako Industrialdea SA. Bat-egiteak 2012ko urtarrilaren 1etik aurrera izan zituen kontabilitate-ondorioak. 2012ko abuztuaren 22an inskribatu zen akordioa Gipuzkoako Merkataritza Erregistroan.

Sozietatearen xedea enpresa-jarduera berritzaileak prestatu eta garatzeko beharrezkoak diren zerbitzuak ematea da; besteak beste:

- Enpresa-proiektu berrien sustatzaileak bilatu eta hautatzea.
- Sustatzaileak prestatzea.
- Berrikuntzaren eta teknologiaren alorreko laguntza ematea.
- Enpresaren eta kudeaketaren plangintza prestatzen laguntzea.
- Proiektuak egiteko beharrezko finantzaketa lortzen laguntzea.
- Enpresa berrientzako lokalak bilatzen laguntzea.
- Lokal komertzialak eraikitzea, alokatzea eta saltzea.
- Ekimen eta inbertsio industrialak bultzatu eta sustatzea bere eragin-eremuan, bere jabetzakoak diren lursailetan pabilioi industrialen konplexu bat eraikitzearen bidez, pabilioi industrialen konplexu hori bere jabetzakoak diren titulartasun osoa transferitu arte kudeatuz.
- Eta enpresa-ekimen berritzaile berriak sustatzera bideraturiko beste edozein jarduera, bere eraginpeko eremuaren garapen ekonomikoan laguntzeko xedez.

Beterri-Kostako Industrialdea, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

1. Actividad de la empresa

Beterri-Kostako Industrialdea, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó el 21 de marzo de 1990 con la denominación de Zuatzu Parque Empresarial – Zuatzu Enpresa Parkea, S.A. El 21 de junio de 2012 las Juntas Generales de Zuatzu Parque Empresarial – Zuatzu Enpresa Parkea, S.A. (sociedad absorbente), Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. y Zarautzko Industrialdea, S.A. (sociedades absorbidas), aprobaron la fusión por absorción de las mencionadas sociedades y la redenominación de la Sociedad, en su actual denominación de Beterri Kostako Industrialdea, S.A. La fusión tuvo efectos contables a partir del 1 de enero de 2012. Dicho acuerdo fue inscrito en el Registro Mercantil de Gipuzkoa con fecha 22 de agosto de 2012.

Su objeto social es la prestación de los servicios necesarios para la preparación y desarrollo de nuevas actividades empresariales innovadoras, que comprenden:

- Búsqueda y selección de promotores de nuevos proyectos empresariales.
- Formación de los promotores.
- Asistencia en materia de innovación y de tecnología.
- Ayuda en la preparación de la planificación de la empresa y de la gestión.
- Asistencia en la consecución de la financiación necesaria para la realización de los proyectos.
- Ayuda en la búsqueda de locales para las nuevas empresas.
- La construcción, alquiler y venta de locales comerciales.
- Estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en su área de influencia, mediante la construcción de un complejo de pabellones industriales en terrenos de su propiedad, gestionando dicho complejo de pabellones industriales hasta la total transferencia de la titularidad del mismo.
- Y cualquier otra actividad encaminada a la promoción de nuevas iniciativas empresariales de carácter innovador con el fin de contribuir al desarrollo económico de su área de influencia.

Sozietatearen jarduera nagusia zera da: lurzatiak eta pabilioiak sustatzea Zarautzen, Hernanin eta Zuatzun (Donostian) dituen eta bere jabetzakoak diren lursail eta lokaletan.

Gaur egun, sozietateak Donostiako Juan Fermín Gilisagasti kaleko 1 zenbakiko 2. solairuan dauzka egoitza soziala eta fiskala.

Sozietatea SPRI taldeko kidea da. Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea SA (hemendik aurrera, SPRI SA) da taldeko burua azken sozietate nagusi modura, eta 17. oharrean adierazi bezala, Sprilur SA da sozietate nagusi zuzena. Sozietate horiek Araban eta Bizkaian dute egoitza soziala, hurrenez hurren.

SPRIren administratzaileek 2018ko martxoan aurkeztu asmo dituzte SPRI taldearen 2017ko ekitaldiaren urteko kontu bateratuak. 2016eko ekitaldiaren urteko kontu bateratuak 2017ko martxoaren 29an aurkeztu zituzten. SPRI taldeak Arabako Merkataritza Erregistroan jasotzen ditu urteko kontu bateratuak.

Taldeko enpresekiko saldoak eta transakzioak txosten honen 17. oharrean daude ikusgai.

Merkataritza Kodeko 42. artikuluan araututakoari jarraikiz, sozietateak ez du, 2017ko abenduaren 31n, urteko kontu bateratuak egiteko obligaziorik.

Urteko kontuak eurotan aurkezten dira, sozietatearen diru funtzionala eta aurkezpen-dirua baita.

2. Aurkezpen-oinarriak

a) Sozietateari aplikatu beharreko finantza-informazioaren arau-esparrua

Administratzaileek urteko kontu hauek aurkeztu dituzte sozietateari aplikagarri zaion finantza-informazioaren arau-esparruarekin bat etorritik. Honako hauetan ezarritakoa da hori:

- Merkataritzako Kodea eta merkataritza-arloko gainerako legeria.
- Kontabilitate Plan Orokorra, 1514/2007 Errege Dekretuak onetsitakoa, eta haren egokitzapen sektorialak, eta bereziki Kontabilitate Plan Orokorren 1994ko abenduaren 28ko Egokitzapen Sektoriala, higiezinaren arloko enpresen Kontabilitate Plan Orokorra egokitze arauak onartzen dituen Ministro Aginduan argitaratuta. Aipatutako Ministro Agindu horretan bildutako araudia aplikatu da sozietatearen 2017eko abenduaren 31ko urteko kontuak egiteko orduan. 1514/2007 Errege Dekretuaren, azaroaren 16koaren, Kontabilitate Plan Orokorra onartzearen, Bosgarren Xedapen

La Sociedad centra su actividad en la promoción de parcelas y pabellones en los terrenos y locales de su propiedad situados en Zarautz, Hernani y en Zuatzun (Donostia).

En la actualidad la Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en Juan Fermín Gilisagasti, 1-2º Donostia-San Sebastián.

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 tienen previsto formular en el mes de marzo de 2018 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 del Grupo SPRI. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 fueron formuladas con fecha 29 de marzo de 2017. El Grupo SPRI deposita sus cuentas anuales consolidadas 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 2017 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

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales, y en particular la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 28 de diciembre de 1994 publicada en la Orden Ministerial por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad de las empresas inmobiliarias. La normativa recogida en dicha Orden Ministerial ha sido de aplicación en la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017. De acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007, de 16 de

Iragankorrek bat etorri, egokitzapen sektorialak eta aipatutako errege-dekretua argitaratzeko egunean indarrean zeuden kontabilitate-arloko bestelako garapen-xedapenak, oro har, berdin aplikatuko dira honako hauetan xedatutakoaren aurkakoak ez badira: Merkataritza Kodea, uztailaren 2ko 1/2010 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Kapital Sozietateen Legearen testu bategina, xedapen espezifikoak eta Kontabilitate Plan Orokorra.

- Kontabilitate Plan Orokorren eta haren arau osagarrien garapenean, Kontabilitate eta Kontu Auditoretza Institutuak onartutako nahitaez bete beharreko arauak.
- Aplikatzekoak diren Espainiako gainerako kontabilitate-arauak.

b) Irudi fidela

Sozietatearen kontabilitate-erregistroetan oinarrituta prestatu dira urteko kontuak, eta aplikatu beharreko finantza-informazioari buruzko arau-esparruarekin bat etorri, eta, bereziki, bertan jasotako kontabilitateko printzipio eta irizpideekin bat etorri aurkezten dira. Horrenbestez, dagokion ekitaldian izandako sozietatearen ondarearen, finantza-egoeraren, emaitzen eta eskudiru-fluxuen irudi fidela erakusten dute. Sozietatearen administratzaileek egin dituzte urteko kontuak, eta Akziodunen Ohiko Batzar Nagusiaren onspena jaso behar dute, baina, espero dugunaren arabera, batere aldaketarik gabe onartuko ditu. 2016ko ekitaldiaren urteko kontuak, berriz, 2017ko maiatzak 11ko Batzar Nagusian onartu ziren.

c) Nahitaezkoak ez izan arren aplikatu diren kontabilitate-printzipioak

Ez da aplikatu nahitaezkoa ez den kontabilitate-printzipiorik. 2016ko ekitaldiaren urteko kontuak prestatzean aplikatutako kontabilitate-printzipioak eta -arauak higiezin arloko enpresen egokitzapen sektorialean eta Errege Dekretua argitaratzeko egunean indarrean zeuden kontabilitate-arloko bestelako garapen-xedapenetan ezarritakoak dira, eta berdin aplikatuko dira aurrerantzean honako hauetan xedatutakoaren aurkakoak ez badira: Merkataritza Kodea, Kapital Sozietateen Legearen testu bategina eta berezko xedapen espezifikoak eta Kontabilitate Plan Orokorra bera. Eragin aipagarririk izan lezakeen nahitaezko kontabilitate-printzipio bakar bat ere ez da urteko kontu hauek egitean aplikatu gabe gelditu.

d) Ziurgabetasunaren balorazioari eta estimazioari buruzko alderdi kritikoak

2017ko ekitaldiaren urteko kontuak egiteko orduan, sozietatearen administratzaileek eginiko zenbatespenak erabili dira, erregistraturiko aktibo, pasibo, diru-sarrera, gastu edo konpromisoetako batzuen balioa zehazteko. Oro har, honako hauei buruzkoak dira zenbatespen horiek:

noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de dicho real decreto, seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en el desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas 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, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 11 de mayo de 2017.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Los principios contables y normas de contabilidad que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2016 son los establecidos en la Adaptación sectorial de empresas inmobiliarias y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación del Real Decreto, las cuales seguirán aplicándose en todo lo que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y disposiciones específicas propias y el propio Plan General Contable. No existe ningún principio contable obligatorio que pudiendo tener un efecto significativo, no se haya aplicado en la elaboración de estas cuentas anuales.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2017 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para determinar el valor de algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- Aktibo jakin batzuen –adibidez, higiezin inbertsioen, ibilgetu materialan, ibilgetu ukiezin eta kobratzeko kontuen– narriaduragatik izan litezkeen galerak ebaluatzea (5., 6., 7. eta 8. oharrak).
- Aktibo ukiezin eta ukigarrien, eta higiezin inbertsioen bizitza baliagarria (5, 6 Eta 7. oharrak).
- Hornidura jakin batzuen kalkulua (14. oharra).
- Izakinen balio berreskuragarria (10. oharra), kostu edo balio berreskuragarri gisa, txikiena, erregistratzeko, txosten honen balioztapen-arauetan adierazitakoaren arabera. Sozietatearen Zuzendaritzak egindako barneko azterketak zein aditu independenteek egindako tasazioak oinarri hartuta lortu da hori, 4.f oharrean adierazitakoari jarraikiz.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos como inversiones inmobiliarias, cuentas por cobrar, inmovilizado material e inmovilizado intangible (Notas 5, 6, 7 y 8).
- La vida útil de los activos intangibles, tangibles e inversiones inmobiliarias (Notas 5, 6 y 7).
- El cálculo de determinadas provisiones (Nota 14).
- El valor recuperable de existencias (Nota 10), para su registro a coste o valor recuperable, el menor, según se indica en las normas de valoración de la presente memoria. Éste ha sido obtenido de los estudios internos efectuados por la Dirección de la Sociedad así como de tasaciones realizadas por expertos independientes de acuerdo a lo indicado en la Nota 4.f.

Aipatutako zenbatespen horiek urteko kontu hauek egiteko orduan aztertutako egitateei buruz eskura zegoen informazio onenaren arabera eginda ere, baliteke etorkizuneko gertaerek hurrengo ekitaldietan horiek (gorantz edo beharantz) aldatzera behartzea; halakorik gertatuz gero, era prospektibo batez egingo litzateke aldaketa hori.

2007ko erdialdetik aurrera, higiezin merkatuaren egoera nabarmen narriatu da ondasun higiezin eskariaren murrizketagatik, gehiegizko eskaintzagatik eta, bereziki, finantza-krisiagatik. Nolanahi ere, sozietateak akzio-gehiengoduna den SPRILUR, S.A.-ren finantza- eta enpresa-laguntza du finantza-konpromisoak zein beste edozein eratakoak betetzeko. Hori horrela, gaur egun, ez da espero erantsitako urteko kontuetan jaso ez den minusbalio gehigarriak, sozietatearen aktiboen salmentarik ez baitago aurreikusita finantza-konpromisoei erantzuteko berehalako likidezirik lortzearren. Funtzionamenduan dagoen enpresaren printzipioaren zalantza desagerrarazten duen edo murrizten duen hainbat faktore existitzen dira, adibidez akziodunen finantza- laguntza, (11, 13 eta 17. Oharrak) ,17.778 mila euroko maniobra funtsa positiboa edukitzea, non enpresak epe laburreko betebeharrei gain egin diezaioke eta 29.925 mila euroko ondare-egoera edukitzeak. Aipaturiko arrazoi horregaitik, administratzaileek urteko kontuak funtzionamenduan dagoen enpresaren printzipioaren arabera azaldu dituzte

e) Informazioaren konparazioa

Atxikitutako urteko kontuak, modu konparatiboan aurkezten ditu egoera balantzeko partidak, baita galdu-irabazien kontukoak, ondare garbiaren aldaketen eora-orriakoak baita eskudiru-fluxuaren egoera-orriarenak ere. Gainera, 2017ko abenduaren 31n bukatutako ekitaldiaren zifrak 2016. urteko abenduaren 31ko zifrekin alderatzen dira ere.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Desde mediados de 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. No obstante, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero y empresarial de su Accionista mayoritario, SPRILUR, S.A., para cumplir con sus compromisos financieros y de cualquier otra índole de modo que a la fecha no se esperan minusvalías adicionales no registradas en las cuentas anuales adjuntas por no estar previstas ventas de activos de la Sociedad para obtener liquidez inmediata a fin de atender sus compromisos financieros. Los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento al considerar que existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar la duda sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento como son el apoyo financiero de los accionistas (Notas 11, 13 y 17), un fondo de maniobra de 17.778 miles de euros que evidencian la capacidad de la Sociedad de hacer frente a las obligaciones en el corto plazo y la situación patrimonial de de 29.925 miles de euros.

e) Comparación de la información

Las cuentas anuales adjuntas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, 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 anual terminado el 31 de diciembre de 2017, las correspondientes al ejercicio anterior.

f) Partidak taldekatzea

Balantzeko, galdu-irabazien kontuko, ondare garbiaren aldaketen egoera-orriko eta eskudirufluxuaren egoera-orriko zenbait partida taldekatuta aurkeztu dira errazago uler daitezen; hala ere, informazioaren garrantziaren arabera, banaka eskaini dira dagozkien memoriako oharretan.

g) Kontabilitate-irizpideen aldaketak

Kontabilitate-irizpideetan ez da aldaketa handirik gertatu 2017ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldian, 2016eko ekitaldian aplikatutako irizpideekin alderatuta.

h) Erroreak zuzentzea

Aurtengo urteko kontu laburtuak egitean, ez da 2016. ekitaldiko urteko kontu laburtuetan aurkitzen diren zenbatekoak aldatzea eragin duen erroreirik aurkitu.

3. Emaitza aplikatzea

Hau da Administrazio Kontseiluak 2017ko ekitaldiaren emaitza banatzeko egin duen proposamena, Akziodunen Batzar Nagusiak onartzeko aurkeztutako dena: 2017ko ekitaldiaren emaitza negatibo osoa «Aurreko ekitaldien emaitza negatiboak» izeneko epigrafean jasotzea.

4. Erregistratzeko eta baloratzeko arauak

Hona hemen sozietateak 2017ko ekitaldiko urteko kontuak egiteko erabilitako erregistro- eta balioespenarau nagusiak, Kontabilitate Plan Orokorrak ezarritakoekin bat etorritz:

a) Ibilgetu ukiezina

Oro har, eskuratze-prezioaren edo produkzio-kostuaren arabera baloratzen da hasiera batean ibilgetu ukiezina. Ondoren, amortizazio metatuagatik murriztutako kostuaren balioaren arabera baloratzen da eta, hala badagokio, jasan duen narriaduragatik galeren arabera. Aktibo horiek beren bizitza baliagarriaren arabera amortizatzen dira.

Administrazioaren emakidak

Administrazioaren emakidak emakida-kontratuan ezarritako kostuaren arabera jasotzen dira. Zuatzun lurpeko aparkalekua eraiki den lurzatiaren gaineko emakida-eskubide erreala eskuratzeagatik Donostiako Udaleri ordaindutako kanona dago jasota emakida horietan. Aparkalekuaren eraikuntza amaitu zen egunetik aurrera (2007ko maiatza) hasi zen amortizatzen emakida hori, duen iraupenaren arabera (50 urte).

f) Agrupación de partidas

Determinadas 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 se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.

h) 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 2016.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017 que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la de destinar la totalidad del resultado negativo del ejercicio 2017 al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente, se valora a su valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada, y en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Concesiones administrativas

Las concesiones administrativas, que recogen el canon abonado al Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián por la adquisición del derecho real de concesión sobre una parcela sobre la que ha sido construido un aparcamiento subterráneo en Zuatzu, se registran por el coste establecido con el contrato de concesión. Dicha concesión se empezó a amortizar a partir de la fecha de finalización de la

construcción del aparcamiento (mayo de 2007), en función de la duración de la concesión (50 años).

Aplikazio informatikoak

Sozietateak kontu honetan erregistratzen ditu ordenagailu-programak eskuratu eta garatzeagatik izandako kostuak, direla webguneak garatzeko kostuak barne. Aplikazio informatikoak mantentzeagatik kostuak, gertatzen diren ekitaldiko galera eta irabazien kontuan erregistratzen dira. 2017ko itxieran, aplikazio informatiko guztiak guztiz amortizaturik daude.

Ibilgetu ukiezinaren amortizazioaren kontzeptuagatik 2017ko ekitaldiko galdu-irabazien konturako kargua 8.733 eurokoa izan zen (2016ko ekitaldian 8.733 eurokoa izan zen) (5. oharra).

b) Ibilgetu materiala

Ibilgetu materiala balioesteko, hasieran, eskuratze-prezioa edo ekoizpen-kostua hartzen da kontuan, eta ondoren dagokion metatutako amortizazioa eta narriaduragatik galerak, halakorik badago, kendu behar zaizkio.

Ibilgetu materiala osatzen duten elementuen kontserbazio- eta mantentze-gastuak egiten diren ekitaldiko galdu-irabazien kontuan kargatzen dira. Ondasunen kostu handiago modura erregistratzen dira, aldiz, ondasun horien ahalmena edo eraginkortasuna handitzen edo bizitza baliagarria luzatzen laguntzen duten hobekuntzetan inbertitutako zenbatekoak.

Erabiltzen hasi ahal izateko urtebete baino gehiago behar duten ibilgetuetan, kapitalizatutako kostuek honako hauek hartzen dituzte barne: ondasuna funtzionatzeko moduan jarri aurretik sortutako gastu finantzarioak, hornitzaileak igorri baditu edo haren eskuratzeari edo fabrikatzeari zuzenean egotz dakioken mailegu batenak edo bestelako besteren finantzaketa espezifiko nahiz orokor batenak badira, zenbateko hori adierazgarria bada betiere.

Sozietateak metodo linealari jarraikiz amortizatzen du ibilgetu materiala, dena delako ondasunaren bizitza baliagarriko urteen arabera kalkulaturiko urteko amortizazio-ehunekoak aplikatuz, honako xehetasun honen arabera:

Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. A cierre del 2017, todas las aplicaciones informáticas se encuentran totalmente amortizadas.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible asciende a 8.733 euros (8.733 euros en el ejercicio 2016) (Nota 5).

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo, siempre y cuando dicho importe sea significativo.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

2017ko ekitaldia/Ejercicio 2017	Bizitza baliagarriko urteak / Años de vida útil
Eraikuntzak / Construcciones	33
Bestelako instalazioak eta altzariak	
Otras instalaciones y mobiliario	10
Informazioa prozesatzeko ekipamenduak/Equipos para procesos de	4-5
Información	
Beste ibilgetu materiala/Otro inmovilizado material	10

«Ibilgetu materiala» epigrafean jasotako elementuen amortizazioagatik kargua 15.182 eurokoa izan da 2017ko ekitaldian (20.207 euro 2016ko ekitaldian) (6. oharra).

Aktibo ukiezinen, materialen eta higiezinaren inbertsioen balio-narriadura

Ekitaldi bakoitza ixtean edo ibilgetuko elementuren baten balio-galeraren zantzurik dagoen aldiro, «Narriadura-testa» izeneko erabiliz aztertuko du sozietateak aktibo horien balio berreskuragarria kontabilitateko balioarena baino zenbateko txikiago batera murrizten duen balio-galerarik egon den.

Zenbateko berreskuragarria hauxe da: arrazoizko balioaren (salmenta-kostuak kenduta) eta erabilera-balioaren arteko zenbateko handiena. Arriskurik gabeko merkatuko interes-tasak, aktiboari lotutako arrisku espezifikoaren arabera egokituta, erabiliz gero espero izandako eskudiru-fluxuen balio eguneratua da erabilera-balioa. Baldin eta aktibo batzuek bere kabuz ez badute eskudiru-fluxurik sortzen beste aktibo edo aktibo-talde batzuetatik kanpo, aktibo horiek zati diren eskudirua sortzen duten unitateetarako zehaztuko da zenbateko berreskuragarria.

Ibilgetuko elementuen narriaduragatik egiten diren balorazio-zuzenketak eta, halaber, balorazio-zuzenketa eragin zuten arrazoiak desagertu direlako egiten diren itzulketak, galdu-irabazien kontuan aitortuko dira, gastu edo diru-sarrera moduan, hurrenez hurren.

Balio-narriaduragatik galera ondoren itzultzen denean, aktiboaren kontabilitateko zenbatekoa haren zenbateko berreskuragarriaren berrikusitako zenbatespenaren neurri berean handituko da. Hala ere, handitutako kontabilitateko zenbateko hori ez da aurreko ekitaldietan narriaduragatik galerarik aitortu ezean zehaztuko zena baino handiagoa izango.

2017ko ekitaldian, eta aurreko ekitaldian bezalaxe, «Higiezinaren inbertsioak» epigrafean jasotako alokatzeko eraikinen lagin baten gaineko barneko azterlanak egin ditu sozietateak horiek berreskuratzeko aukerari buruz erabakitzeko. Azterlan horien emaitzak higiezin guztietara eraman ditu sozietateak, eta aurten narriadurarik ez dela erregistratu behar erabaki du (2016. ekitaldian ez zen balio narriadurarik erregistratu ezta ere).

El cargo por amortización correspondiente a los elementos englobados bajo el epígrafe "Inmovilizado material" en el ejercicio 2017 ha sido de 15.182 euros (20.207 euros en el ejercicio 2016) (Nota 6).

Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor de un elemento del inmovilizado, la Sociedad procederá a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado, así como su reversión, cuando las circunstancias que lo motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

En el ejercicio 2017, y al igual que en el ejercicio anterior, la Sociedad ha llevado a cabo estudios internos sobre una muestra de los edificios destinados al alquiler registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" de cara a concluir sobre la recuperabilidad de los mismos. La Sociedad ha inferido los resultados de dichos estudios a la totalidad de los inmuebles concluyendo que no hay necesidad de deterioro (tampoco se registraron deterioros por este concepto en 2016).

c) Higiezin inbertsioak

Higiezin inbertsioak errentak modu jarraituan eskuratzeko guztiz edo zati batez jabetzan edukitako higiezi dagozkie; ez, ordea, ondasunen edo zerbitzuen ekoizpen edo horniduran erabiltzeko daudenei, edota sozietatearen administrazio-xedeetarako edo eragiketa arruntetan saltzeko daudenei.

Ibilgetu materialari buruzko 4.b oharrean adierazitako irizpideei jarraikiz balioesten dira aktibo horiek.

Higiezin inbertsioen amortizazio-kontzeptuagatik 2017ko ekitaldiaren galdu-irabazien kontura zordundutakoa 169.426 euro izan da (155.606 euro 2016ko ekitaldian) (7. oharra).

d) Errentamenduak

Errentamenduak finantza-errentamendu gisa sailkatzen dira, baldin eta errentamenduaren baldintzetatik ondorioztatzen bada maizterri transferitzen zaizkiola, batik bat, kontratuaren xede den aktiboaren jabeari dagozkion arriskuak eta mozkinak. Errentamendu operatibo gisa sailkatzen dira gainerako errentamenduak.

Finantza-errentamendua

Sozietatea errentatzaile gisa

Industrialdea kontratuak», hau da, sozietateak egindako erosteko aukeradun errentamendu-kontratuak, bederlatzi eta hamabi urteko iraupena izan ohi dutenak, finantza-errentamenduko eragiketatzat hartzen dira beti ere ondasunaren gaineko arriskuak eta abantailak maizterri transferitzen bazaizkio, non berak oro har, eragiketa egitean hitzartutako baldintzetan eskuratzeko aukera izaten duen.

Finantza-errentamenduko eragiketetan, sozietateak errentatzaile jarduten badu, horiei ekiteko ulean errentamenduagatik jaso beharreko ordainketa minimoen balio eguneratuko kreditu bat aitortzen da, kontratuko interes-tasa implizitua kenduta. Aktiboan erregistratutako kredituaren eta kobratzeko kopuruaren arteko diferentzia, oraindik sortu gabeko interesei dagokiena, ekitaldiko galdu-irabazien kontura egotziko da horiek sortu ahala, interes-tasa efektiboaren metodoaren arabera.

Errentamendu operatiboa

Sozietatea errentatzaile gisa

Errentamendu operatiboko akordioetatik datozen diru-sarrerak eta gastuak galdu-irabazien kontuari egozten zaizkio, sortzen diren ekitaldian.

c) 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.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 por el concepto de amortización de las Inversiones inmobiliarias ascendió a 169.426 euros (155.606 euros en el ejercicio 2016) (Nota 7).

d) 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.

Arrendamiento financiero

Sociedad como arrendador

Los "Contratos industrialdea", contratos de arrendamiento con opción de compra, formalizados por la Sociedad, que normalmente tienen una duración de nueve a doce años, se consideran operaciones de arrendamiento financiero, siempre y cuando los riesgos y beneficios 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, 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.

Arrendamiento operativo

Sociedad 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.

Halaber, errentan emandako ondasuna eskuratzeko kostua haren izaeraren arabera aurkezten da balantzean, zuzenean egotz dakizkiokeen kontratuko kostuen zenbatekoa gehituta; azken horiek gastu gisa aitortzen dira kontratuaren epean, errentamenduko diru-sarrerak aitortzeko erabili den irizpide bera aplikatuz.

e) *Finantza-tresnak*

Finantza-aktiboak

Sailkapena

Sozietatearen finantza-aktiboak honako kategoria hauetan sailkatzen dira:

- a) Maileguak eta kobratzeko partidak: ondasun-salmentan edo enpresaren trafikotengatik zerbitzu-prestazioan sortutako finantza-aktiboak edota, merkataritza-jatorria eduki gabe, ondare-tresnak edo deribatutako ez direnak, baldin eta haien kobrantzak zenbateko zehatzekoak edo zehaztu daitekeen zenbatekokoak badira eta merkatu aktibo batean negoziatzen ez badira.

Hasierako balorazioa

Finantza-aktiboak, hasieran, emandako kontraprestazioaren arrazoizko balioarekin erregistratzen dira, zuzenean egotz dakizkiokeen transakzio-kostuak gehituta.

Hasieran eta ondoren balio nominalean baloratuko dira urtebete edo gutxiagoko epemuga duten eta kontratuko interes-tasarik ez duten eragiketa komertzialetako kredituak, eta, halaber, epe laburrean kobratzekoak diren langileei emandako aurrerakinak eta kredituak eta ondare-tresnei buruz galdatutako ordainketak, sozietatearen administratzaileek uste baitute eskudiru-fluxuak ez eguneratzeak ez duela eragin adierazgarririk.

Geroko balorazioa

Kobratzeko maileguak eta partidak kostu amortizatuan baloratuko dira.

Galdu-irabazien kontuan jasoko dira narriaduragatiko galerak, eta zuzenean murriztuko da ondare-tresna. Narriaduragatiko balorazio-zuzenketa itzulketa galdu-irabazien kontuan erregistratuko da, eta balio-narriadurarik ezean inbertsio horrek itzulketa-egunean izango zuen kontabilitateko balioa izango du mugatzat.

Ekitaldia ixtean gutxienez, sozietateak narriaduratest bat egingo du arrazoizko balioarekin jasota ez dauden finantza-aktiboak dagoenez. Narriaduraren ebidentzia objektiboa dagoela jotzen da finantza-aktiboaren balio berreskuragarria kontabilitateko

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

e) *Instrumentos financieros*

Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, ya que los Administradores de la Sociedad consideran que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Las pérdidas por deterioro se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando directamente el instrumento de patrimonio. La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su

balioa baino txikiagoa bada. Halakorik dagoenean, narriadura horren erregistroa galdu-irabazien kontuan jasotzen da.

Zehazki, eta merkataritzako zordunei eta kobratzeko bestelako kontuei buruzko balorazio-zuzenketei dagokienez, sozietateak dagozkien balorazio-zuzenketak kalkulatzeko erabili duen irizpidea honako hau izan da: ordainketa atzeratua, kaudimengabezia, berandutzea edo bestelako zergatiak direla-eta egoera irregularra duten merkataritzako kontuetan estimatzen den narriaduraren zenbatekoa galdu-irabazien kontura zordunduta jaso du, horrelakoan kobragarritasuna banan-banan aztertuz, eta erantsitako balantzeko «Salmenta eta zerbitzu-prestazioengatikoa bezeroak» kontuaren zenbatekoa kendu dio horri. 2017 eta 2016ko ekitaldian, sozietateak ez du balio-zuzenketarik jaso.

Sozietateak finantza-aktiboei baja ematen die dagokion finantza-aktiboaren eskudiru-fluxuaren gaineko eskubideak amaitu edo laga direnean, baldin eta horrelakoak edukitzearen berezko arriskuak eta mozkinak funtsean transferitu badira, hala nola aktiboen salmenta irmoetan, finantza-aktiboak arazoizko balioan berriro erosteko ituna eginda saltzean edo finantza-aktiboen titulazioetan, baldin eta enpresa lagatzaileak ez badu mendeko finantzaketarik, ez bestelako bermerik atxikitzen, ezta beste arrisku motaren bat bere gain hartzen ere.

Sozietateak ez die finantza-aktiboei bazarrik ematen, eta jasotako ordainaren zenbateko bereko finantza-pasiboa aitortzen du, ordea, finantza-aktiboen lagapenetan, baldin eta horrelakoak edukitzearen berezko arriskuak eta mozkinak funtsean atxikitzen baditu (hala nola efektu-deskontuan, prezio finkoan edo salmenta-prezioa gehi interes batean berrerosteko itunarekin saldutako finantza-aktiboetan, eta finantza-aktiboen titulazioetan, erakunde lagatzaileak atxikitzen baditu mendeko finantzaketak edo espero diren galera guztiak funtsean jasateko moduko bermeak).

Finantza-pasiboak

Finantza-pasiboak dira sozietatearen zordunketak eta ordaintzeko partidak, baldin eta enpresaren trafiko-eragiketengatik ondasunak eta zerbitzuak erostean sortu badira, edo, bai eta merkataritzajatorririk ez duten arren, finantza-tresna deribatutzat hartu ezin direnak ere.

Zordunketak eta ordaintzeko partidak jasotako ordainaren arazoizko balioan balioesten dira hasieran, zuzenean egotz dakizkiokeen transakzio-kostuen arabera egokituta. Ondoren, pasibo horiek amortizatutako kostuaren arabera balioesten dira. Aurrekoa gorabehera, urtebete edo gutxiagoko epemuga duten zordunketak balio nominalen balioesten dira hasieran, eta aurrerantzean ere zenbateko horretan balioetsiko dira, administratzaileen iritziz ez baita adierazgarria fluxuak ez eguneratzearen eragina.

valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas consiste en registrar con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias el importe del deterioro estimado en las cuentas comerciales que están en situación irregular por pago atrasado, insolvencia, mora u otras causas, mediante el análisis individual de la cobrabilidad de las mismas, minorando el importe de la cuenta "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance adjunto. Durante el ejercicio 2017 y 2016 la Sociedad no ha registrado corrección valorativa alguna.

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, tales como en ventas en firme de activos, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

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, tales como el descuento de efectos, las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Pasivos financieros

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

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado. No obstante lo anterior, los débitos con vencimiento no superior a un año que se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, ya que los Administradores consideran que el efecto de no actualizar los flujos no es significativo.

Sozietateak finantza-pasiboei baja ematen die horrelakoak sortu dituzten obligazioak amaitzen direnean.

f) Izakinak

Egoera-balantzearen epigrafe honetan biltzen dira sozietateak ustiapeneko ziklo normalean saltzeko atxikitzen dituen aktiboak, xede horrekin ekoizteko, eraikitze edo garatzeko prozesuan daudenak edo ekoizteko prozesuan edo zerbitzu-prestazioen kontsumituko direnak.

Sozietateak izakinak eskuratze-kostuan balioesten ditu, edo merkatuko balioan azken hori txikiagoa bada. Eskuratze-kostuaren barruan lurren eta orubeen kostua zein ekitaldia amaitu arte izandako urbanizatzeko kostuak eta higiezinaren sustapenak eraikitze kostuak sartzen dira; kostu horien artean daude eraikuntza gainbegiratu, koordinatu eta kudeatzeko gastuak, baita, hala dagokionean, urbanizatzeko eta/edo eraikitze aldian sortutako finantza-gastuak ere, saltzeko moduan egoteko urtebete baino gehiago behar duten izakinak badira betiere. Izakinak merkatuko balioa baino kostu-prezio handiagoan erregistraturik badaude, bidezko balorazio-zuzenketak egiten dira, narriadurak eragindako dagokion hornidura eginda.

Nolanahi ere, lurren eta orubeen kostuan finantza-kostuak ere badaude halakoak egokitzeko lanei ekiten zaienetik bertatik; lan fisikoak hartzen dira horrelakotzat, urbanizazioa eta eraikuntza, besteak beste. Hau da, lurra eta orubeak sozietatearen ondarrera gehitzearekin batera ez badituzte horiek egokitzeko lanak aldi berean hasten, aldi horretan finantza-gastuak kapitalizatzea ez dela egokia jotzen da. Halaber, kapitalizazioa ere etengo da eraikuntza eta/edo urbanizazioa eteten bada. Sozietateak, hortaz, ez du finantza-gasturik kapitalizatzen lurzoruaren hirigintza-garapenerako behar diren hirigintza-jarduketak egiten ez dituzten aldian.

Aurretik adierazitako irizpideari jarraikiz, sozietateak izakinen balio handien gisa aktibatzen ditu finantzaketa-iturri espezifikoaren ondoriozko finantza-gastuak, galdu-irabazien kontuen «Finantza-gastuen aktibora eranstea» izeneko epigraferara ordainduta erregistratzen direnak.

Taldeari lotuta ez dauden aditu independenteek egindako balioespenak edota barneko azterketak oinarri hartuta estimatzen da izakinen arrazoizko balioa. Dena den, balioespen horiek, batik bat, lursailetarako hondar-metodo dinamikoaren bidez eta bidean eta amaituta dagoen produkturako fluxu-deskontuaren bidez kalkulatzeko dute arrazoizko balioa, Britainia Handiko Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) erakundeak argitaratutako Balioespen eta Tasazio Estandarrekin bat etorritik, eta

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

f) Existencias

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad mantiene para su venta en el ciclo normal de explotación, se encuentran en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o serán consumidos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

La Sociedad valora sus existencias a coste de adquisición o a valor de mercado, si este último fuera inferior. El coste de adquisición incluye tanto el coste de los terrenos y solares, como los costes de su urbanización y los de construcción de las promociones inmobiliarias incurridos hasta el cierre de cada ejercicio, entre los que se incluyen los costes correspondientes a supervisión, coordinación y gestión de la construcción, así como, en su caso, los gastos financieros devengados durante el período de urbanización y/o construcción, siempre que se trate de existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas. En el caso de que las existencias estén registradas a un precio de coste superior a su valor de mercado se realizan las oportunas correcciones valorativas, dotando la correspondiente provisión por deterioro.

No obstante, el coste de terrenos y solares incorpora costes financieros a partir del momento en que se produce el inicio de las obras de adaptación de los mismos, entendiéndose por tales las obras físicas como la urbanización y construcción. Esto es, si no coinciden en el tiempo la incorporación de terrenos o solares al patrimonio de la Sociedad y el comienzo de las obras de adaptación de las mismas, se considera que durante dicho periodo no procede la capitalización de gastos financieros. Asimismo, cesa la capitalización en el caso de producirse una interrupción en la construcción y/o urbanización. La Sociedad no capitaliza por tanto gastos financieros en el periodo de tiempo en el cual no se están realizando actuaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo urbanístico del suelo.

La Sociedad activa como mayor valor de existencias, de acuerdo con el criterio anteriormente indicado, gastos financieros derivados de fuentes de financiación específicas que se registran con abono al epígrafe "Incorporación al activo de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor razonable de las existencias se estima bien en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo o bien en base a estudios internos. En todo caso, dichas valoraciones calculan el valor razonable principalmente por el método residual dinámico para terrenos y por descuento de flujos para producto en curso y terminado, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran

Balioespen Estandarren Nazioarteko Batzordeak (IVSC) argitaraturiko Nazioarteko Balioespen Estandarrekin bat etorriz.

Arrazoizko balio hori kalkulatzeko, aurretik adierazi bezala, hondar-metodo dinamikoa edo kutxa-fluxuena erabili dugu lurren eta bidean/amaituta dagoen produktuaren izakin guztietarako, hurrenez hurren. Metodo horren bidez lursailen / bidean eta amaituta dagoen produktuaren balioa zenbatesten da kutxa-fluxua alderatzeko edo deskontatzeko metodoa oinarri hartuta, eta balio horretatik aktibo bakoitzean falta den garapenaren kostuak kentzen dira garapen-mailaren arabera; horren barruan, hortaz, hala badagokio, urbanizazio-kostua, eraikitzea, ordainsariak, tasak, merkataritza-kostuak eta abarrak jasotzen dira, eta sustatzailearen mozkina ez da kentzen hondar-balioa zenbatesteko sozietatearen aktiboen berezitasunagatik, ekonomia eta industria sustatzeko politika garatzeko Eusko Jaurlaritzaren tresna bat baita. Horregatik, hain zuzen, diferentzia dago aktiboen merkatuko balioaren eta diru bihurtuz gero horiek sozietaterako izango luketen balio garbiaren artean; hala, lehena txikiagoa da bigarrena baino.

Aipatutako aktibo horiek azkenean diru bihurtzea ez dago horrenbeste merkatuko abagunearen mende; baizik eta, batez ere, sozietateak ezarritako helburuen araberako industria-proiektu egokiak egotearen mende dago. Halere, aktibo bakoitza balioztatzea planteatzen da kokapenaren eta ezaugarrien arabera. Sustapen bakoitzari loturiko diru-sarrerak eta kostuak denboran banatzen dira baloratzaileak estimatutako garapen- eta salmenta-aldien arabera. Eguneratzeko tasa modura erabiltzen da aktiboaren berezko ezaugarrien eta arriskuen araberako proiektuaren urteko batez besteko errentagarritasuna ordezkatzeko duena, besteren finantzaketa kontuan hartu gabe; hots, sustatzaile arrunt batek lortuko lukeena aztertutakoaren tankerako ezaugarriak dituen sustapen batean. Eguneratze-tasa hori kalkulatzeko, arriskurik gabeko tasari arrisku-prima gehitzen zaio (azken hori sustapenaren arriskua ebaluatuz zehazten da, garatu beharreko edo garatzeko bidean dagoen aktibo higiezin mota, haren kokapena, likidezia, gauzatzeko epea zein behar den inbertsioaren bolumena kontuan harturik).

Izakinak balio berreskuragarria baino kostu-prezio handiagoan erregistraturik badaude (kostu hori adierazitako metodoei jarraikiz zehaztuta), bidezko balorazio-zuzenketak egingo dira, narriadurak eragindako dagokion hornidura eginda (10. oharra). Aipatutako hornidura, 2017ko abenduaren 31n, 2.714.689 euro da (2.714.689 euro 2016ko abenduaren 31n). Etorkizuneko itxaropenaren inguruan oinarritutako informazioaren karaktere zalantzarriaren ondorioz, proiektatutako emaitzaren eta emaitza errealean desberdintasunak izaterik daude.

Sozietateak dagozkion balorazio-zuzenketak egiten ditu, eta galdu-irabazien kontuan gastu gisa jasotzen

Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para el cálculo de dicho valor razonable, como se ha comentado anteriormente, se ha utilizado el método residual dinámico o de flujos de caja para todas las existencias de terrenos y producto en curso/terminado respectivamente. Este método consiste en estimar el valor del terrenos/ producto en curso y terminado apoyándose en el método de comparación o de descuento de flujo de caja y de este valor se restan los costes de desarrollo pendiente de cada activo en función de su estadio de desarrollo y que incluyen por tanto, en su caso, el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, costes comerciales etc., sin eliminarse el beneficio de promotor para estimar el valor residual dada la singularidad de los activos de la Sociedad, de carácter estratégico, al ser la misma un vehículo del Gobierno Vasco para el desarrollo de su política de promoción económica e industrial. Por esta razón existe una diferencia entre el valor de mercado de los activos y su valor neto de realización para la Sociedad, siendo el primero inferior al segundo.

La realización final de dichos activos no depende tanto de la coyuntura del mercado en un momento determinado, sino, principalmente, de la existencia de proyectos industriales adecuados a los objetivos establecidos por la Sociedad si bien se plantea para cada activo la puesta en valor en función de su ubicación y características. Los ingresos y costes asociados a cada promoción se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollos y de ventas estimados por el valorador. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto adecuado a las características y riesgos inherentes al activo, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a desarrollar o en desarrollo, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

En caso de que las existencias estén registradas por un precio de coste que resulte superior a su valor recuperable, determinado éste según los métodos indicados, se realizarán las oportunas correcciones valorativas, dotando la correspondiente provisión por deterioro (Nota 10). Dicha provisión, a 31 de diciembre de 2017 asciende a 2.714.689 euros (2.714.689 euros a 31 de diciembre de 2016). Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados y los reales.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la

ditu izakinen balio berreskuragarria eskuratzeprezioa (edo ekoizpen-kostua) baino txikiagoa bada.

g) Mozkinen gaineko zerga

Mozkinen gaineko zergagatiko gastuaren edo diru-sarreraren barruan zerga korranteagatiko gastuari edo diru-sarrerari dagokion zatia eta zerga geroratuagatiko gastuari edo diru-sarrerari dagokion zatia sartzen dira.

Zerga korrantea sozietateak ekitaldi bateko mozkinaren gaineko zergaren likidazio fiskalen ondorioz ordaindutako zenbatekoa da. Zergaren kuotako kenkariek eta bestelako abantaila fiskalek, atxikipenak eta konturako ordainketak salbuetsita, bai eta aurreko ekitaldietako eta honetan egiaz aplikatutako zerga-galera konpentsagarriek ere, zerga korrantearen zenbateko txikiagoa egotea dakarte.

Zerga geroratuagatiko gastua edo diru-sarrera zerga geroratuagatiko aktiboen eta pasiboen aitortpenarekin eta ezereztearekin bat dator. Horrelakoek aldi baterako diferentziak hartzen dituzte barnean; aktiboen eta pasiboen kontabilitateko zenbatekoen eta haien balio fiskalaren arteko diferentzien ondorioz ordaintzea edo berreskuratzea aurreikusitako zenbatekoak dira horiek, bai eta konpentsatzeko dauden zerga-oinarri negatiboak eta fiskalki aplikatu gabeko kenkari fiskalengatiko kredituak ere. Zenbateko horiek erregistratzeko, berreskuratzea edota kitzatzea espero den karga-tasa aplikatzen zaio dagokion aldi baterako diferentziari edo kredituari.

Zerga geroratuagatiko pasiboak aitortzen dira aldi baterako diferentzia zergapegarri guztientzat, betiere merkataritzako funtsen edo bestelako aktibo edo pasiboen hasierako aitortpenaren ondoriozkoak ez badira, eta horrelakoak ez emaitza fiskalari ezta kontabilitateko emaitzari ere eragiten ez dion eragiketa batean gertatzen badira eta negoziazio-konbinazio bat ez bada.

Zerga geroratuagatiko aktiboak, bestalde, sozietateak datozen hamar ekitaldietan horiek gauzatu ahal izateko behar adina zerga-irabazi izango dituela litekeena dela jotzen denean baino ez dira aitortuko.

Zerga geroratuagatiko aktiboak eta pasiboak, ondare-kontuetan zuzeneko karguak edo ordainketak dituzten eragiketen ondorio direnak, ere kontabilizatzen dira ondare garbian kontrapartida eginda.

Kontabilitatea ixten den aldiro zerga geroratuagatiko erregistraturik dauden aktiboak berriz aztertzen dira, eta horiei dagozkien zuzenketak egiten dira etorkizunean berreskuratzeari buruz zalantzarik dagoen neurrian. Halaber, balantzean erregistraturik ez dauden zerga geroratuagatiko aktiboak ere ebaluatzen dira itxiera bakoitzean, eta horiek aitortuko dira etorkizunean mozkin fiskalekin berreskuratzea gertagarri bilakatzen den heinean.

cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor recuperable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción).

g) 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 las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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 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.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos en los próximos diez ejercicios.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

h) Diru-sarrerak eta gastuak

Diru-sarrerak eta gastuak sortzapean-irizpidearen arabera egozten dira, hau da, haiek irudikatzen duten ondasunen eta zerbitzuen korrante erreala gertatzen denean, haien ondoriozko moneta-korranteak edo finantza-korranteak edozein unetan gertatzen direlarik ere. Diru-sarrera horiek jasotako ordainaren arrazoizko balioagatik balioesten dira, horri deskontuak eta zergak kendu ostean.

Higiezinaren sustapena eta/edo lursail garapena

Salmentengatik diru-sarrerak aitortzen dira saldutako ondasunaren jabetzaren berezko arrisku eta mozkin adierazgarriak erosleari transferitzen zaizkion unean; orduan ez zaio eusten ondasun horren gaineko kudeaketa arruntari, eta ez zaio atxikitzen haren gaineko kontrolari. Pabiloien salmentei dagokienez, sozietatearen irizpidea da salmentengatik mozkinaren aitortzea jabetza saltzaileari legez eskualdatzen zaion unean, giltzak emateko edo eskritura publikoa egiteko unean, alegia.

Higiezinaren sustapenen salmentei dagokienez, sozietateak salmentak eta haien kostua aitortzen ditu higiezinak eta finkak ematen dituztenean eta haien jabetza transferitzen denean. Ondore horietarako, amaitutako bizitegi-produktuaren salmenta gauzatuatzat jotzen da giltzak ematean, hau da, eskritura publikoa egiteko eta prezioa kobratzeko unean.

Higiezinaren sustapen baten salmenta-unitateei esleitutako kostua zehazteko orduan, sustapen osoko balioaren gaineko salmenta-preziari dagokionez duen proportzio bera esleituko zaio saldu beharreko unitate bakoitzari sustapenaren guztizko kostuetan.

Bezeroek etorkizuneko eraikinen salmenten kontura emandako zenbatekoak, eskudiruzkoak zein ondore komertzialenak, salmenta, aurretik azaldutako moduan, aitortzen ez denez, jasotako aurrerakin gisa erregistratzen dira egoera-balantzeko pasiboaren «Pasibo korrantea - Hartzekodun komertzialak eta ordaintzeko bestelako kontuak - Bezeroen epe luze eta laburrerako aurrerakinak» epigrafean (15. oharra).

Sozietatearen salmenta-kontratuek, oro har, atzera eskuratzeko bere aldeko itun bat jasotzen dute, erosleak saldutako ondasunak 10 urteko epean, eskritura publikoaren egunetik aurrera zenbatuta, eskualdatu, besterendu edo errentan eman nahiko balitu ere. Atzera eskuratzeko aukera hori gauzatzeko (borondatezkoa sozietatearentzat), ondasunen salmenta-prezioa gehi kontratuko gastuak zein beste edozein gastu legitimo ordaindu beharko ditu, beharrezko diren gastuak eta egindako

h) 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 recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Promoción inmobiliaria y/o desarrollo de suelo

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 pabellones, la Sociedad sigue el criterio de reconocer el beneficio por las ventas en el momento en que se produce el traspaso legal de la propiedad al comprador, que coincide con el momento de entrega de llaves o elevación a escritura pública.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y fincas y la propiedad de éstos ha sido transferida. A estos efectos se entiende que tiene lugar la venta de producto terminado residencial cuando se produce la entrega de llaves, que coincide con el levantamiento de escritura pública y cobro del precio.

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria, se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos la misma proporción que representa su precio de venta sobre el valor estimado del conjunto de la promoción.

Los importes percibidos de clientes a cuenta de ventas futuras de edificaciones, tanto en efectivo como en efectos comerciales, en tanto en cuanto no se produce el reconocimiento de la venta en los términos descritos anteriormente, se registran, en su caso, como anticipos recibidos en los epígrafes "Pasivo corriente - Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Anticipos de clientes a largo y corto plazo" del pasivo del balance de situación (Nota 15).

Los contratos de venta de la Sociedad recogen, con carácter general, un pacto de retro (retracto convencional) a su favor para el caso de que la compradora desee transmitir, enajenar o arrendar los bienes vendidos dentro del plazo de 10 años a partir de la fecha de la escritura pública. El ejercicio de dicha opción de retro (voluntaria para la Sociedad) requiere, en su caso, el reembolso del precio de venta de los bienes, más los gastos del contrato y cualquier otro gasto legítimo, incluidos los

hobekuntzak, ondasun horietatik bereizi ezin direnak, barne hartuta.

Atzera eskuratzeko aukera hori gauzatuz gero, sozietateak ordaindutako zenbatekoarekin erregistratuko du eskuratutako ondasuna, betiere zenbateko hori ez bada handiagoa merkatuko balioa edo dagokion lurzati edo eraikinerako une hartan ezarritako salmenta-prezioa baino.

Bestelako diru-sarrerak

Galdu-irabazien kontuko «Zerbitzu-prestazioak» epigrafean kontratuaren iraunaldian linealki aitortutako alokairuengatik diru-sarrerak jasotzen dira batez ere (7. oharra).

Finantza-aktiboetatik sortutako interesak interes-tasa efektiboaren metodoa erabiliz aitortzen dira. Nolanahi ere, eskuratu ondoren sortzen diren interesak diru-sarrera moduan aitortuko dira galdu-irabazien kontuan.

i) Hornidurak eta kontingentziak

Sozietatearen administratzaileek urteko kontuak egiteko orduan honako hauek bereizten dituzte:

- a) Hornidurak: iraganeko gertaeren ondoriozko oraingo obligazioak estaltzen dituzten saldo hartzekodunak, baldin eta haiek kitatzeak baliabide-irteera eragitea oso litekeena bada, eta haien zenbatekoa eta/edo kitatzeko unea zehaztugabea bada.
- b) Pasibo kontingenteak: iraganeko gertaeren ondorioz sor daitezkeen obligazioak, sozietatearen nahiarekin lotuta ez dagoen etorkizuneko gertakizun bat edo gehiago gertatzearen edo ez gertatzearen baitan badago haiek gauzatzea.

Urteko kontuetan jasotako hornidura guztiei dagokienez, estimatzen da obligazioari erantzun behar izateko aukera handiagoa dela hori ez gertatzeko aukera baino. Pasibo kontingenteak ez dira urteko kontuetan aitortzen, eta haien berri ematen da, ordea, memoriaren oharretan, betiere ez badira urrunekotzat jotzen.

Hornidurak balioesten dira obligazioa kitatzeko edo eskualdatzeko behar den zenbatekoaren ahalik eta zenbatespen onenaren balio eguneratuan, gertaerari eta haren ondorioei buruz eskura dagoen informazioa aintzat hartuta, eta aipatutako hornidura horiek finantza-gastu gisa sortzen den neurrian eguneratzeagatik sortutako doikuntzak erregistraturik.

Obligazioa kitatzeko unean hirugarren batengandik jasotzekoa den konpentsazioa, betiere diru-itzultze hori jasotzeko zalantzarik ez badago, aktibo gisa erregistratzen da, arriskuaren zati bat kanporatzeko legezko lotura badago eta horren arabera sozietateak erantzuteko betebeharririk ez badu izan

gastos necesarios y mejoras realizadas que no puedan ser separadas de dichos bienes.

En el caso del ejercicio de dicha opción de retro, la Sociedad registra el bien adquirido por el importe abonado, siempre que dicho importe no sea superior al valor de mercado o al precio de venta establecido en dicho momento para la parcela o edificación correspondiente.

Otros ingresos

El epígrafe "Prestaciones de servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias, recoge principalmente los ingresos por alquileres reconocidos linealmente en el periodo de duración del contrato (Nota 7).

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, los intereses devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

i) Provisiones y contingencias

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

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales 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.
- b) Pasivos contingentes: 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. Los pasivos contingentes 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.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la

ezik; egoera horretan, konpentsazioa kontuan hartuko da dagokion horniduraren zenbatekoa, hala badagokio, estimatzeko.

j) Kaleratzeengatiko kalte-ordainak

Indarrean dagoen legediaren arabera, sozietatea derrigortuta dago langileei kalte-ordainak ematera, egoera jakin batzuetan beren arteko lan-harremana eten duen kasuetan. Horrenbestez, arrazoizko kuantifikazioa izan dezaketen kaleratzeengatiko kalte-ordainak gastu gisa erregistratzen dira kaleratzeko erabakia hartzen den ekitaldian.

2017 eta 2016 eko ekitaldietan ez da kalte-ordainengatiko gasturik eman. 2017ko abenduaren 31an ez dago ordaintzeko zenbatekorik.

k) Ingurumen-izaerako elementuak

Ingurumen-izaerako aktibotzat hartzen dira sozietatearen jardueran modu iraunkorrean erabilitako ondasunak, baldin eta haien xede nagusia bada ingurumen-inpaktua gutxiagotzea eta ingurumena babestu eta hobetzea, etorkizuneko kutsadura murriztea edo deuseztatzea ere barne hartuta.

Sozietateak, bere jarduera kontuan hartuta, ez du adierazgarria izan daitekeen ingurumen-arloko erantzukizunik, gasturik, aktiborik, hornidurarik eta kontingentziarik, ondareari, egoera finantzarioari eta emaitzei dagokienez. Hori dela eta, ez da banakapenik jaso urteko kontu hauetan.

Sozietatearen jardueraren ohiko garapenak ingurumenaren gainean eragin litzakeen inpaktuak deuseztatzea, mugatzea edo kontrolatzea xedetzat duten sistemak, ekipamenduak eta instalazioak eskuratzeko ekarritako gastuak ibilgetuan egindako inbertsioetat hartzen dira.

Ingurumenarekin zerikusia duten gainontzeko ordainketak, ibilgetuko elementuak eskuratzeko egindakoak ez direnak, ekitaldiko gastutzat hartzen dira.

Ingurumenaren arloan gerta litezkeen kontingentzietan dagokienez, administratzaileen iritziz horiek behar bezala estalita daude 2017 eta 2016ko ekitaldiak ixtean sinatuta dauden erantzukizun zibileko aseguru-polizekin.

l) Pentsioengatiko konpromisoak

Sozietatearen administrazio-kontseiluak 2004an erabaki zuen Eusko Jaurlaritzak eraturako Itzarri BGAE borondatezko gizarte-aurreikuspeneko erakundera atxikitzea. EAeko administrazioko

Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

j) Indemnizaciones por despidos

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.

Durante los ejercicios 2017 y 2016, no se ha producido ningún gasto por indemnizaciones. No se encuentra ningún importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2017.

k) Elementos 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 medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses en las presentes cuentas anuales.

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los desembolsos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en materia medioambiental pudieran producirse, los Administradores consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas al cierre de los ejercicios 2017 y 2016.

l) Compromisos por pensiones

El Consejo de Administración de la Sociedad acordó en 2004 la adhesión a la Entidad de Previsión Voluntaria Itzarri-EPSV, constituida por el Gobierno Vasco y que tiene por objeto social complementar las prestaciones públicas acreditadas por los

langileek egiaztatutako prestazio publikoak osatzen da haren xede soziala, erretiroko, ezintasun iraunkorreko, heriotzako edo epe luzearako langabeko kontingentziak gertatzen direnean.

2017ko eta 2016ko ekitaldietan, 20/2011 Errege Lege Dekretua, abenduaren 30ekoa, defizit publikoa zuzentzeko aurrekontu, zerga eta finantza arloko premia neurri buruzkoa, betez, sozietateak eten egin du gizarte-aurreikuspeneko erakunde horretara egindako erakunde-ekarpena.

m) Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak

Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak kontabilizatzeko orduan, honako irizpide hauek jarraitzen ditu sozietateak:

- **Diru-laguntza, dohaintza eta kapital-legatu ez-itzulgarriak:** Emandako zenbatekoaren edo ondasunaren arrazoizko balioaren arabera balioesten dira, diruzkoak diren edo ez kontuan hartuta, eta emaitzetara egozten dira denboraldian amortizaziora egindako zuzkiduraren arabera diruz lagundutako elementuen kasuan edo, hala badagokio, haien besterentzea edo balorazio-zuzenketa gertatzen denean; alde batera gelditzen dira, halere, bazkideen edo jabeen aldetik xede zehatzik gabe jasotakoak. Azken horiek zuzenean erregistratzen dira funts propioetan, eta ez dira diru-sarrera.
- **Diru-laguntza itzulgarriak:** Itzulgarriak direnean pasibo modura kontabilizatzen dira.
- **Ustiapeneko diru-laguntzak:** Emaitzen barruan sartzen dira ematen dituztenean, betiere etorkizuneko ekitaldietako ustiapen-defizita finantzatzera bideratzen ez badira, orduan ekitaldi horietan egotziko baitira. Berariazko gastuak finantzatzeko ematen badituzte, finantzaturiko gastuak sortu ahala egingo da egozpena.

Halaber, atxikitako egoera-balantzean biltzen dira erakunde ofizialetatik jasotako aurrerakin itzulgarriengatik diru-laguntza inplizituak (interes gabeko maileguak edo merkatukoa baino interes txikiagoa dutenak), halakoak emateko orduan sozietatea finantzatzeko kostuaren arabera kalkulaturik; horrelakoak emaitzetara egozten dira diruz lagundutako proiektuetara atxikitako aktiboen amortizazioaren edo narriaduraren arabera edo ekitaldian sortutako finantza-gastuen arabera (17. oharra).

n) Alderdi lotuekiko transakzioak

Alderdi lotuekiko eragiketa guztiak merkatuko balioetan egiten ditu sozietateak. Gainera,

trabajadores de la Administración Vasca, cuando se produzcan las contingencias de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración.

En los ejercicios 2017 y 2016, en virtud del Real Decreto Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, la Sociedad ha suspendido la aportación institucional a la mencionada entidad de previsión social.

m) Subvenciones, dotaciones y legados

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos, la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- **Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables:** Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa, con excepción de las recibidas de socios o propietarios con finalidad indeterminada, que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno.
- **Subvenciones de carácter reintegrables:** Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
- **Subvenciones de explotación:** Se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

Asimismo, se recogen en el balance de situación adjunto las subvenciones implícitas por los anticipos reintegrables (préstamos sin interés o con interés inferior al de mercado) recibidos de instituciones oficiales, calculadas según el coste de financiación de la Sociedad en el momento de su concesión y que se imputan a resultados en función de la amortización o deterioro de los activos afectos a los proyectos subvencionados o de los gastos financieros devengados en el ejercicio (Nota 17).

n) Transacciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas su operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran

transferentzia-prezioak behar bezala jasanda daude, horrenbestez, sozietateko administratzaileen ustez alderdi horrengatik ez dago etorkizunean garrantzizko pasiborik eragin dezakeen arrisku nabarmenik.

o) Eskudiru-fluxuen egoera-orria

Eskudiru-fluxuen egoera-orrian, zeharkako metodoarekin bat etorriz prestaturik, honako esamolde hauek erabiltzen dira, zentzu hauekin:

- Eskudiru-fluxuak. Eskudiruaren eta baliokideen sarrera eta irteerak; likidezia handia eta balioa aldatzeko arrisku adierazgarriak gabeko epe laburrerako inbertsioak jotzen dira baliokidetzat.
- Ustiapen-jarduerak. Sozietatearen jardura tipikoak, bai eta inbertsio edo finantzaketako jardueratzat hartu ezin diren bestelako batzuk ere.
- Inbertsio-jarduerak. Epe luzerako aktiboak beste baliabide batzuen bitartez eskuratzea, besterentzea edo erabiltzea, eta eskudiruan eta baliokideen barruan sartzen ez diren beste inbertsio batzuk.
- Finantzaketa-jarduerak. Ondare garbiaren tamainan eta konposizioan, eta eragiketa-jardueren parte ez diren pasiboenean aldaketak eragiten dituzten jarduerak.

p) Eskudirua eta bestelako aktibo likido baliokideak

Sozietateak egoera-balantzeko «Eskudirua eta bestelako aktibo likido baliokideak» epigrafean erregistratzen ditu kubxako eskudirua eta bankuko kontu korronteak.

q) Partida korronteak eta ez-korronteak

Aktibo korronteak dira ohiko ustiapen-zikloari (urtebetekoa oro har) lotuta daudenak, bai eta epemuga, besterentzea edo diru bihurtzea ekitaldia ixteko egunetik epe laburrera izatea espero diren aktiboak ere, negoziatzeko mantendutako finantza-aktiboak, urtebete baino gehiagoko likidazio-epea duten finantza-tresna deribatuak izan ezik, eta eskudirua eta bestelako aktibo likido baliokideak ere. Baldintza horiek betetzen ez dituzten aktiboak ez-korronteak dira.

Era berean, pasibo korronteak dira ohiko ustiapen-zikloari lotutakoak, negoziatzeko mantendutako finantza-pasiboak, urtebete baino gehiagoko epea duten finantza-tresna deribatuak izan ezik, oro har, epe laburrerako mugaeguna edo azkentzea duten obligazio guztiak. Horrelakorik ezean, ez-korronte gisa sailkatzen dira.

adecuadamente soportados por lo que 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.

o) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo. Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación. Actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión. Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación. Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

p) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La Sociedad registra en el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance de situación el efectivo en caja y las cuentas corrientes bancarias.

q) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Sozietatearen kasu zehatzari dagokionez, korrante gisa sailkatzen dira mugaeguna, besterentzea edo diru bihurtzea ohiko ustiapen-zikloaren barruan izatea aurreikusita duten kredituak eta zorrak. Sozietatearen kasuan, ziklo hori hamabi hilabete baino gehiagokoa da, oro har. Izakinen eskuratze edo finantzaketari atxikitako pasibo guztiak pasibo korrante gisa erregistratuko direla ulertzen da, horrenbestez.

En el caso concreto de la Sociedad, se clasifican como corrientes los créditos y deudas cuyo plazo previsto para el vencimiento, enajenación o realización del activo o cancelación de la deuda sea en el ciclo normal de explotación, que para la Sociedad es en general superior a los doce meses. Se entiende por tanto que todos los pasivos afectos a la adquisición o financiación de las existencias se registrarán como pasivos corrientes.

	Eurotan/Euros	
	31.12.17	31.12.16
Izakinak (ziklo luzea)/Existencias (ciclo largo)	13.589.903	14.598.744
Aktibo arrunta guztira/Total activos corrientes	13.589.903	14.598.744
Taldeko enpresekiko malleguak/Deudas con empresas del grupo	-	-
Guztizko pasibo korrantea /Total pasivos corrientes	-	-

5. Ibilgetu uklezina

Hona hemen atxikitako balantzeen epigrafe honetan, 2017ko eta 2016ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldietan, izandako osaera eta mugimendua:

5. Inmovilizado intangible

A continuación se presenta la composición y el movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 en este epígrafe de los balances adjuntos:

2017ko ekitaldia/Ejercicio 2017

	31.12.16	Gehikuntzak/ (Zuzkidurak) Adiciones/ (Dotaciones)	31.12.17
Kostua/coste:			
Administrazioaren emakidak/Concesiones administrativas	410.000	-	410.000
Aplikazio informatikoak/Aplicaciones informáticas	6.052	-	6.052
Kostua, guztira/Total coste	416.052	-	416.052
Metatutako amortizazioa/Amortización acumulada:			
Administrazioaren emakidak/Concesiones administrativas	(84.249)	(8.733)	(92.982)
Aplikazio informatikoak/ Aplicaciones informáticas	(6.052)	-	(6.052)
Amortizazioa, guztira/Total amortización	(90.301)	(8.733)	(99.034)
Garbia/Neto:			
Administrazioaren emakidak/ Concesiones administrativas	325.751	(8.733)	317.018
Aplikazio informatikoak/Aplicaciones informáticas	-	-	-
Garbia, guztira/Total neto	325.751	(8.733)	317.018

2016ko ekitaldia/Ejercicio 2016

	01.01.16	Gehikuntzak/ (Zuzkidurak) Adiciones/ (Dotaciones)	31.12.16
Kostua/coste:			
Administrazioaren emakidak/Concesiones administrativas	410.000	-	410.000
Aplikazio informatikoak/Aplicaciones informáticas	6.052	-	6.052
Kostua, guztira/Total coste	416.052	-	416.052
Metatutako amortizazioa/Amortización acumulada:			
Administrazioaren emakidak/Concesiones administrativas	(75.516)	(8.733)	(84.249)
Aplikazio informatikoak/ Aplicaciones informáticas	(6.052)	-	(6.052)
Amortizazioa, guztira/Total amortización	(81.568)	(8.733)	(90.301)
Garbia/Neto:			
Administrazioaren emakidak/ Concesiones administrativas	334.484	(8.733)	325.751
Aplikazio Informatikoak/Aplicaciones informáticas	-	-	-
Garbia, guztira/Total neto	334.484	(8.733)	325.751

Atxikitako 2017ko abenduaren 31ko balantzearen aktiboaren «Administrazioaren emakidak» epigrafearen saldoa 317.018 eurokoa da (325.751 euro 2016ko abenduaren 31n), eta Donostiako Udalari 2004ko ekainaren 16an ordaindutako kanonaren kostu garbia jasotzen du; Zuatzun (Gipuzkoa) lurpeko aparkaleku bat eraikitze eta berrogeita hamar urtetan ustiatzeko eskubidea lortzeko zen kanon hori (7. oharra).

2017ko eta 2016eko abenduaren 31n erabileran guztiz amortizatutako elementuen zenbatekoa 6.052 euro zen bi urteetan; dena aplikazio informatikoei dagokie.

6. Ibilgetu materiala

Erantsitako balantzeen «Ibilgetu materiala» epigrafearen barruan jasotako kontuetan, honako mugimendu hauek ageri dira 2017ko eta 2016eko ekitaldietan:

2017ko ekitaldia/Ejercicio 2017

	31.12.16	Gehikuntzak/ (Zuzkidurak) Adiciones/ (Dotaciones)	31.12.17
Kostua/Coste:			
Lursailak/Terrenos	54.575	-	54.575
Eraikuntzak/Construcciones	678.490	-	678.490
Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala/ Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	435.490	1.106	436.596
Kostua, guztira/Total coste	1.168.555	1.106	1.169.661
Metatutako amortizazioa/Amortización acumulada:			
Eraikuntzak/Construcciones	(471.864)	(10.898)	(482.762)
Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala/ Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(369.561)	(4.284)	(373.845)
Amortizazioa, guztira/Total Amortización	(841.425)	(15.182)	(856.607)
Garbia/Neto:			
Lursailak/Terrenos	54.575	-	54.575
Eraikuntzak/Construcciones	206.626	(10.898)	195.728
Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala/ Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	65.929	(3.178)	62.751
Garbia, guztira/Total neto	327.130	(14.076)	313.054

El saldo del epígrafe "Concesiones administrativas" del activo del balance al 31 de diciembre de 2017 adjunto que asciende a 317.018 euros (325.751 euros al 31 de diciembre de 2016), recoge el coste neto del canon pagado al Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián el 16 de junio de 2004, para obtener la concesión del derecho de construcción y de explotación durante cincuenta años de un aparcamiento subterráneo en Zuatzu (Gipuzkoa) (Nota 7).

El importe de los elementos totalmente amortizados en uso al 31 de diciembre de 2017 y 2016 asciende a 6.052 euros, respectivamente correspondiendo en su totalidad a aplicaciones informáticas.

6. Inmovilizado material

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2017 y 2016 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe "Inmovilizado material" de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2016ko ekitaldia/Ejercicio 2016

	01.01.16	Gehikuntzak/ (Zuzkidurak) Adiclonen/ (Dotaciones)	31.12.16
Kostua/Coste:			
Lursailak/Terrenos	54.575	-	54.575
Eraikuntzak/Construcciones	678.490	-	678.490
Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala/ Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	430.664	4.826	435.490
Kostua, guztira/Total coste	1.163.729	4.826	1.168.555
Metatutako amortizazioa/Amortización acumulada:			
Eraikuntzak/Construcciones	(456.939)	(14.925)	(471.864)
Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala/ Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(364.279)	(5.282)	(369.561)
Amortizazioa, guztira/Total Amortización	(821.218)	(20.207)	(841.425)
Garbia/Neto:			
Lursailak/Terrenos	54.575	-	54.575
Eraikuntzak/Construcciones	221.551	(14.925)	206.626
Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala/ Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	66.385	(456)	65.929
Garbia, guztira/Total neto	342.511	(15.381)	327.130

«Lursailak eta eraikuntzak» epigrafean, sozietateak berak erabiltzeko lokalen kontabilitateko balio garbia biltzen da.

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

2017ko eta 2016ko abenduaren 31n, erabilitako material ibilgetuak erabat amortizatutako elementuak ditu gutxi gorabehera 357.398 euroko zenbatekoarekin, zifra hauekin ikus dezakegun moduan:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 existen elementos totalmente amortizados del inmovilizado material en uso por importe aproximado de 357.398 euros, según el siguiente detalle:

	31.12.17	31.12.16
Beste instalazio batzuk/ Otras instalaciones	178.931	178.931
Altzariak/Mobiliario	104.002	104.002
Informazioa prozesatzeko ekipamenduak/ Equipos para procesos de información	21.636	21.636
Bestelako ibilgetu materiala/ Otro inmovilizado material	52.829	52.829
Guztira/Total	357.398	357.398

Sozietateak hainbat aseguru-poliza ditu kontraturik bere ibilgetu materialeko elementuek izan ditzaketen arriskuak estaltzeko. Poliza horien estaldura nahikoa dela uste da.

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.

Sozietateak erabateko titulartasuna du ibilgetu materialeko ondasunen gainean.

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

2017ko eta 2016ko abenduaren 31n, sozietateak ez du konpromisorik zenbateko adierazgarriko ibilgetu materiala eskuratzeko edo saltzeko, eta ez dago ibilgetu materialeko elementurik auzitan edo hirugarren aurreko bermeei atxikita. Ibilgetu materialeko elementu guztiak ustiapenari atxikita daude.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no tiene 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.

2017ko eta 2016ko ekitaldietan ez da kosturik kapitalizatu interesen edo kanbio-diferentzia negatiboen kontzeptuan.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han capitalizado costes en concepto de intereses o diferencias negativas de cambio.

Sozietatearen administratzaileen ustez, ez dago ibilgetu materialeko aktiboen narriadura-zantzurik 2017ko eta 2016ko ekitaldien itxieran; beraz, ez da balorazio-zuzenketarik egin ekitaldiaren barruan.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de los diferentes activos del inmovilizado material al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio.

7. Higiezin inbertsioak

Higiezin inbertsioak 2017ko eta 2016eko ekitaldietan osatzen dituzten partiden xehetasuna eta mugimendua honako hau da (eurotan):

7. Inversiones inmobiliarias

El detalle y el movimiento de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente (en euros):

2017ko ekitaldia/Ejercicio 2017

	31.12.16	(Zuzkidurak) (Dotaciones)	Izakinen transferentziak Transferencias de existencias (Nota 10)	31.12.17
Kostua/Coste:				
Higiezin inbertsioak/Inversiones inmobiliarias				
Zuatzuko eta Hernaniko lokalak/				
Locales en Zuatzu y Hernani:				
Lursailak/Terrenos	490.653	-	85.508	576.161
Eraikuntzak/Construcciones	2.796.904	-	923.333	3.720.237
Narriadura/Deterioro	-	(79.377)	-	(79.377)
Eraikuntzetako inbertsioak/				
Inversiones en construcción				
Zuatzuko aparkalekua/				
Aparcamiento en Zuatzu	3.750.110	-	-	3.750.110
Narriadura/Deterioro	(760.000)	-	-	(760.000)
Kostua, guztira/Total coste	6.277.667	(79.377)	1.008.841	7.207.131
Amortizazioa/Amortización:				
Higiezin inbertsioak/Inversiones inmobiliarias				
Zuatzuko eta Hernaniko lokalak/				
Locales en Zuatzu y Hernani				
Eraikuntzak/Construcciones	(320.746)	(87.148)	-	(407.894)
Eraikuntzetako inbertsioak/				
Inversiones en construcción				
Zuatzuko aparkalekua/				
Aparcamiento en zuatzu	(1.161.776)	(82.278)	-	(1.244.054)
Amortizazioa, guztira/Total amortización	(1.482.522)	(169.426)	-	(1.651.948)
Garbia/Neto:				
Higiezin inbertsioak/Inversiones inmobiliarias				
Zuatzuko eta Hernaniko lokalak/				
Locales en Zuatzu y Hernani				
Lursailak/Terrenos	490.653	-	85.508	576.161
Eraikuntzak/Construcciones	2.476.158	(87.148)	923.333	3.312.343
Narriadura/Deterioro	-	(79.377)	-	(79.377)
Eraikuntzetako inbertsioak/				
Inversiones en construcción				
Zuatzuko aparkalekua/				
Aparcamiento de Zuatzu	2.588.334	(82.278)	-	2.506.056
Narriadura/Deterioro	(760.000)	-	-	(760.000)
Guztira/Total	4.795.145	(248.803)	1.008.841	5.555.183

2016ko ekitaldia/Ejercicio 2016

	01.01.16	(Zuzkidurak) (Dotaciones)	Izakinen transferentziak Transferencias de existencias (10. oharra)	31.12.16
Kostua/Coste:				
Higiezin inbertsioak/Inversiones inmobiliarias				
Zuatzuko eta Hernaniko lokalak/				
Locales en Zuatzu y Hernani:				
Lursailak/Terrenos	461.030	-	29.623	490.653
Eraikuntzak/Construcciones	2.495.732	-	301.172	2.796.904
Eraikuntzetako inbertsioak/				
Inversiones en construcción				
Zuatzuko aparkalekua/				
Aparcamiento en Zuatzu	3.750.110	-	-	3.750.110
Narriadura/Deterioro	(760.000)	-	-	(760.000)
Kostua, guztira/Total coste	5.946.872	-	330.795	6.277.667
Amortizazioa/Amortización:				
Higiezin inbertsioak/Inversiones inmobiliarias				
Zuatzuko eta Hernaniko lokalak/				
Locales en Zuatzu y Hernani				
Eraikuntzak/Construcciones	(248.906)	(71.840)	-	(320.746)
Eraikuntzetako inbertsioak/				
Inversiones en construcción				
Zuatzuko aparkalekua/				
Aparcamiento en zuatzu	(1.078.010)	(83.766)	-	(1.161.776)
Amortizazioa, guztira/Total amortización	(1.326.916)	(155.606)	-	(1.482.522)
Garbia/Neto:				
Higiezin inbertsioak/Inversiones inmobiliarias				
Zuatzuko eta Hernaniko lokalak/				
Locales en Zuatzu y Hernani				
Lursailak/Terrenos	461.030	-	29.623	490.653
Eraikuntzak/Construcciones	2.246.826	(71.840)	301.172	2.476.158
Eraikuntzetako inbertsioak/				
Inversiones en construcción				
Zuatzuko aparkalekua/				
Aparcamiento de Zuatzu	2.672.100	(83.766)	-	2.588.334
Narriadura/Deterioro	(760.000)	-	-	(760.000)
Guztira/Total	4.619.956	(155.606)	330.795	4.795.145

Sozietatearen higiezin inbertsioak errentamendu operatiboko araubidean ustiatzeko diren bulego eta lokalei dagozkie funtsean, eta 410 plazako txandakako errentamenduko araubideko lurpeko aparkaleku bati (Zuatzu) (5. eta 8.b. oharrek).

2017ko eta 2016ko ekitaldietan, errentamendu operatiboko kontratu gehiago sinatu ziren; ondorioz, lokalak izakinetatik higiezin inbertsioetara igaro ziren.

"Higiezin inbertsioen" atalak Gipuzkoan kokatutako lokal desberdinak jasotzen ditu. Hona hemen lokalen xehetasuna (eurotan), errentamendu operatibora zuzenduta (8.b. oharra) 2017ko eta 2016ko abenduaren 31n:

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con oficinas y locales destinados a su explotación en régimen de arrendamiento operativo de forma continuada y un aparcamiento subterráneo de 410 plazas en régimen de arrendamiento rotatorio en Zuatzu (Notas 5 y 8.b).

Durante los ejercicios 2017 y 2016, se firmaron nuevos contratos de arrendamiento operativo que generaron el traspaso de locales de existencias a inversiones inmobiliarias.

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" recoge diversos locales situados en Gipuzkoa, destinados a su arrendamiento operativo (Nota 8.b), cuyo detalle al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se muestra a continuación:

2017ko ekitaldia/Ejercicio 2017

Deskribapena/Descripción	Kokapena/ Ubicación	Kostua/Coste		Narriadura / Deterioro	Metatutako amortizazioa/ Amortización acumulada	Garbia/ Neto
		Lursailak/ Terrenos	Eraikuntza/ Construcción			
5. lokala – Beheko solairua / Urumea Eraikuntza Local 5 – Planta Baja / Edificio Urumea	Donostia	17.750	284.785	-	(186.648)	115.887
1. lokala – Beheko solairua / Oria Eraikuntza Local 1 – Planta Baja / Edificio Oria	Donostia	58.716	220.710	-	(20.939)	258.487
2. lokala – Beheko solairua / Oria Eraikuntza Local 2 – Planta Baja / Edificio Oria	Donostia	57.888	217.601	-	(20.645)	254.844
3. C lokala / Ibarluze Local 3ºC / Ibarluze	Hernani	2.208	47.994	-	(8.075)	42.127
1. A lokala / Ibaiondo Local 1ºA / Ibaiondo	Hernani	3.445	13.780	-	(736)	16.489
1., 2., 3. eta 4. Lokalak / Oria Eraikuntza Locales 1, 2, 3 y 4 / Edificio Oria	Donostia	321.023	1.710.862	-	(152.756)	1.879.129
2. lokala – 4. Solairua / Europa Eraikuntza Local 2 – Planta 4 /Edificio Europa	Donostia	53.277	541.651	(79.377)	(6.952)	508.599
4. lokala – 5. Solairua / Europa Eraikuntza Local 4- Planta 5 / Edificio Europa	Donostia	32.231	381.682	-	-	413.913
1. lokala – 3. Solairua /Edificio Europa Local 1 - Planta 3 / Europa Eraikuntza	Donostia	29.623	301.172	-	(11.143)	319.652
Guztira/Total		576.161	3.720.237	(79.377)	(407.894)	3.809.127

2016ko ekitaldia/Ejercicio 2016

Deskribapena/Descripción	Kokapena/ Ubicación	Kostua/Coste		Metatutako amortizazioa/ Amortización acumulada	Garbia/ Neto
		Lursailak/ Terrenos	Eraikuntza/ Construcción		
5. lokala – Beheko solairua / Edificio Urumea Local 5 – Planta Baja / Urumea Eraikuntza	Donostia	17.750	284.785	(181.123)	121.412
1. lokala – Beheko solairua / Edificio Oria Local 1 – Planta Baja / Oria Eraikuntza	Donostia	58.716	220.710	(13.325)	266.101
2. lokala – Beheko solairua / Edificio Oria Local 2 – Planta Baja / Oria Eraikuntza	Donostia	57.888	217.601	(13.138)	262.351
3. C lokala / Ibarluze Local 3ºC / Ibarluze	Hernani	2.208	47.994	(5.525)	44.677
1. A lokala / Ibarluze Local 1ºA / Ibaiondo	Hernani	3.445	13.780	(736)	16.489
1., 2., 3. eta 4. Lokalak / Edificio Oria Locales 1, 2, 3 y 4 / Oria Eraikuntza	Donostia	321.023	1.710.862	(106.899)	1.924.986
1. lokala – 3. Solairua /Edificio Europa Local 1 - Planta 3 / Europa Eraikuntza	Donostia	29.623	301.172	-	330.795
Guztira/Total		490.653	2.796.904	(320.746)	2.966.811

Higiezinaren inbertsioen ondorioz 2017ko ekitaldian sortutako diru-sarrerak, errentamendu operatiboel dagozkienak, 345.155 euro izan dira (293.813 euro 2016an), eta atxikitako galdu-irabazien kontuko «Negozio-zifraren zenbateko garbia – Errentamenduengatikoko diru-sarrerak» epigrafean daude erregistraturik (19. oharra). Bestalde, 2017ko ekitaldian inbertsio horiek direla-eta izandako ustiapen-

Los ingresos generados por las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2017, correspondientes a arrendamientos operativos, han ascendido a 345.155 euros (293.813 euros en el 2016) y se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio – Ingresos por arrendamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 19). Por su parte, los gastos de explotación incurridos por dichas

gastuak amortizazioaren zuzkidurari dagozkio, funtsean, 169.426 euroko zenbatekoarekin (155.606 euro 2016ko ekitaldian), eta txandakako aparkalekuaren kudeaketa-gastuei (48.543 euro izan dira 2017an eta 63.010, berriz, 2016ko ekitaldian); horiek, bada, atxikitako galdu-irabazien kontuko «Ustiapeneko beste gastu batzuk - Kanpoko zerbitzuak» epigrafean erregistratuta daude.

Bestalde, ekitaldiaren amaieran, txandakako errentamenduko araubideko lurpeko aparkalekuari dagokion eskudirua sortzen duen unitatea narriatuta egoteko aukeraren zantzuak ebaluatu ditu sozietateak. Ildo horretatik, sozietatearen Zuzendaritzak zenbateko berreskuragarriak zenbatetsi ditu, eta, horretarako, dagozkion balorazio-zuzenketak egin ditu. Zuzendaritzaren aburuz, eskudirua sortzen duen unitatea da diru-fluxu independenteak (beste aktibo edo aktibo multzo batzuek sortzen dituzten diru-fluxuetatik neurri handi batean independenteak) sortzen dituen aktibo multzo identifikagarri txikiena. Horren harira, aktiboz aktibo egin dira kalkuluak. Aktiboaren zenbateko berreskuragarria ezin baldin bada aktibo bakoitzarentzat banaka zenbatetsi, ibilgetuaren elementu bakoitza parte den eskudirua sortzen duen unitatearen zenbateko berreskuragarria zenbatetsi du sozietateak.

Sozietatearen Zuzendaritzak 2018-2055 aldirako aurreikusitako eskudiru-fluxuak proiektatu ditu; aldi horretarako indarraldia du, bada, aparkalekuak. Fluxu horiek diruak denboran duen balioa eta kutxa-fluxuei lotutako arriskuak barne hartzen dituen tasa batean deskontatzen dira. Zuzendaritzak % 7ko eguneratze-tasa erabili du.

2017ko abenduaren 31n, eginiko eragiketa honen inguruan, eskudiru-fluxuen unitate sortzailearen kontabilitateko balioa zenbateko berreskuragarriaren behetik dago, beraz ez da narriadurarik kontabilizatu.

Sozietatearen aburuz, egun dakiguna oinarri hartuta, eskudirua sortzen duten unitateen zenbateko berreskuragarriak zehazteko kalkuluak oinarri hartzen dituzten funtsezko suposizioetan izan daitezkeen arazoizko aldaketek ez lukete ekarriko higiezin inbertsioen kontabilitateko balioak zenbateko berreskuragarriak gainditzea.

8. Errentamenduak

a) Finantza-errentamenduak

2017ko eta 2016ko abenduaren 31n, hainbat pabilioien errentatzaile bezala jardun zuen «Industrialdea kontratuak» izeneko enbidez; hain zuzen ere, Zuatzu industrialdean eta Hernanin (Gipuzkoa) kokatutako garajeak eta bulegoak. Kontratu horiek, normalean, bederatzí eta hamabi urte arteko iraupena izaten dute, eta Euribor baino interes-tasa handixeagoa sortzen dute.

Erosteko aukeradun errentamenduetako guztizko

inversiones durante el ejercicio 2017 corresponden, básicamente, a la dotación a la amortización por importe de 169.426 euros (155.606 euros en el ejercicio 2016), y a los gastos de gestión del aparcamiento rotatorio que ascienden a 48.543 euros (63.010 euros en el ejercicio 2016), los cuales figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación - Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Por otra parte, al cierre del ejercicio la Sociedad ha evaluado los indicios que existen de que la unidad generadora de efectivo correspondiente al aparcamiento subterráneo en régimen de arrendamiento rotatorio pudiera estar deteriorada. En este sentido, la Dirección de la Sociedad ha estimado los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La Dirección entiende como unidad generadora de efectivo el grupo identificable más pequeño de activos que genera flujos de efectivo que son, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos. En este sentido, los cálculos se han efectuado activo a activo. En los casos en los que no es posible estimar el importe recuperable de cada activo individual, la Sociedad ha determinado el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento de inmovilizado.

La Dirección de la Sociedad ha proyectado los flujos de efectivo previstos para el periodo 2018-2055, periodo de vigencia de la concesión del aparcamiento. Dichos flujos son descontados a una tasa que incluye el valor del dinero en el tiempo, así como los riesgos asociados a los flujos de caja. La tasa de actualización utilizada por la Dirección ha sido el 7%.

Al 31 de diciembre de 2017, en base a este cálculo realizado, el valor neto contable correspondiente a la unidad generadora de efectivo en cuestión se encuentra por debajo del importe recuperable del mismo por lo que no se ha registrado deterioro alguno.

La Sociedad considera que, en base a los conocimientos actuales, los cambios razonablemente posibles en los supuestos clave en los que se basan los cálculos para la determinación de los importes recuperables de las unidades generadoras de efectivo, no llevarían a que el valor en libros de las inversiones inmobiliarias superase sus importes recuperables.

8. Arrendamientos

a) Arrendamientos financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad actúa como arrendador de diversos pabellones, locales, garajes y oficinas ubicados en el Parque Empresarial de Zuatzu y Hernani (Gipuzkoa) mediante "Contratos industrialdea". Dichos contratos se formalizan, normalmente, por un periodo de nueve a doce años y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

Las conciliaciones entre la inversión bruta total en los arrendamientos con opción de compra y su valor actual al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 son como sigue

inbertsio gordinaren eta 2017ko eta 2016ko ekitaldien (en euros):
 itxierako balio eguneratuaren arteko berdinkatzeak
 (eurotan) honako hauek dira:

	31.12.17		31.12.16	
	Epe laburra/ Corto plazo	Epe luzea/ Largo plazo	Epe laburra/ Corto plazo	Epe luzea/ Largo plazo
Kobratzeko zenbateko gordina/ Importe bruto a cobrar	618.557	3.498.565	567.752	4.099.815
Kobratu gabeko kuota mugaeguneratuak/ Cuotas vencidas no cobradas	65.885	-	54.186	-
Beste batzuk/ Otros	13.824	-	16.244	-
Ken - Sortu gabeko diru-sarrera finantzarioak/ Menos - Ingresos financieros no devengados	(100.218)	(328.551)	(117.178)	(438.303)
Kobratzeko «Industrialdea kontratua»gatik ordainketen balio eguneratua (9. oharra)/ Valor actual de los pagos por "Contrato Industrialdea" a cobrar (Nota 9)	598.048	3.170.014	521.004	3.661.512

2017ko eta 2016ko abenduaren 31n, errentamendu horiengatik jasotzeko gutxieneko kobrantzen xehetasuna, eta epemugen arabera banakatutako haien balio eguneratuaren xehetasuna hauek dira (eurotan):

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los detalles de los cobros mínimos a recibir por dichos arrendamientos, y de su valor actual desglosado por plazos de vencimiento son como sigue (en euros):

	2017			2016		
	Gutxieneko kobrantzak/ Cobros mínimos	Interesak/ Intereses	Oraingo balioa/ Valor Actual	Gutxieneko kobrantzak/ Cobros mínimos	Interesak/ Intereses	Oraingo balioa/ Valor Actual
Urtebete arte/ Hasta un año	618.557	(100.218)	518.339	567.752	(117.178)	450.574
Epe laburra, guztira Total corto plazo	618.557	(100.218)	518.339	567.752	(117.178)	450.574
Urtebete eta bost urteren artean Entre uno y cinco años	2.440.421	(246.787)	2.193.634	2.711.676	(324.088)	2.387.588
Bost urte baino gehiago Más de cinco años	1.058.144	(81.764)	976.380	1.388.138	(114.214)	1.273.924
Epe luzea, guztira Total largo plazo	3.498.565	(328.551)	3.170.014	4.099.814	(438.302)	3.661.512
Guztira/Total	4.117.122	(428.769)	3.688.353	4.667.566	(555.480)	4.112.086

2017ko eta 2016ko ekitaldien hasierako eta amaierako etorkizuneko gutxieneko kobrantzen arteko berdinkatzeak, berriz, honako hauek dira (eurotan):

Por otra parte, las conciliaciones entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2017 y 2016 son como sigue (en euros):

	2017	2016
Saldoa urtarrilaren 1ean/Saldo a 31 de enero	4.667.566	4.389.138
Kobrantzak/Cobros	(532.225)	(382.567)
Gehikuntzak/Adiciones	-	674.262
Interes-tasak erregularizatzea/Regularización de tasas de interés	(18.219)	(13.267)
Saldoa abenduaren 31n/Saldo al 31 de diciembre	4.117.122	4.667.566

b) Errentamendu operatiboak

2017ko eta 2016ko abenduaren 31n, honako aktibo hauek alokatu dizkie sozietateak hirugarrenei errentamendu operatiboko araubidean (eurotan):

b) Arrendamientos operativos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad tiene los siguientes activos arrendados en régimen a terceros en régimen de arrendamiento operativo (en euros):

Deskribapena/ Descripción	Kokapena/ Ubicación	Kontratuen hasiera-eguna/ Fecha de Inicio de los contratos	Kontratuen iraupena/ Duración de los contratos	2017ko ekitaldia/Ejercicio 2017		2016ko ekitaldia/ejercicio 2016	
				Kontabilitateko balio garbia/ Valor neto contable	Kuotak/ Cuotas	Kontabilitateko balio garbia/ Valor neto contable	Kuotak/ Cuotas
Urumea eraikina, beheko solairua, 5. Lokala Edificio Urumea, planta baja, local 5	Zuatzu	2014/01/01	2 urte / 2 años	115.887	25.695	121.412	25.695
Oria eraikina, beheko solairua, 1. eta 2. Lokalak Edificio Oria, planta baja, locales 1 y 2	Zuatzu	2014/06/13	5 urte / 5 años	513.331	41.874	528.452	41.874
Ibarluze eraikina, 1. eta 3. Lokalak Edificio Ibarluze, locales 1 y 3	Hernani	2015/05/01	Urtebete / un año	58.616	4.000	61.166	4.000
Oria eraikina, 1., 2., 3. eta 4. Lokalak Edificio Oria, locales 1,2,3 t 4	Zuatzu	2014/10/01	10 urte / 10 años	1.879.129	149.913	1.924.986	149.913
Europa eraikina, 2. lokala, 4. Solairua Edificio Europa, local 2, planta 4	Zuatzu	2017/09/01	10 urte / 10 años	508.599	5.481	-	-
Europa eraikina, 1. lokala, 3. Solairua Edificio Europa, local 1, planta 3	Zuatzu	2016/07/01	5 urte / 5 años	319.652	20.751	330.795	8.823
Europa eraikina, 4. lokala, 5. Solairua Edificio Europa, local 4, planta 5	Zuatzu	2017/12/01	12 urte / 12 años	413.913	2.321	-	-
Hainbat/Varios				-	7.449	-	-
				3.809.127	257.484	2.966.811	230.305

Gainera, lurpeko aparkaleku bat du sozietateak txandakako errentamenduko araubidean, errentamendu operatiboko araubidean ustiatzera bideratuta; 87.671 euroko diru-sarrerak sortu ditu 2017ko ekitaldian (63.508 euro 2016ko ekitaldian).

Adicionalmente, la Sociedad tiene destinado a su explotación en régimen de arrendamiento operativo un aparcamiento subterráneo en régimen de arrendamiento rotatorio cuyos ingresos devengados en el ejercicio 2017 han ascendido a 87.671 euros (63.508 euros en el ejercicio 2016).

2017ko eta 2016ko ekitaldiaren itxieran, maizterrekin kontratatutako gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean) (Zuatzuko aparkalekuaren diru-sarrerak barne hartu gabe), egun indarrean dituzten kontratuekin bat etorritik, eta gastu arrunten eragina, errentak eguneratzeagatik etorkizuneko igoerak (KPI) edo kontratu bidez hitzartutako errenten etorkizuneko bestelako eguneratzeak kontuan hartu gabe, honako hauek dira:

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (no incluyendo los ingresos del parking de Zuatzu) 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 los siguientes:

	31.12.17	31.12.16
Urtebete arte/Hasta 1 año	289.122	251.533
Urtebete eta bost urteren artean/ Entre uno y cinco años	1.096.376	894.688
Bost urte baino gehiago/ Más de cinco años	473.028	412.260
	1.858.526	1.558.481

9. Finantza-aktiboak kategorien arabera

Finantza-aktiboen kategoriak

2017ko eta 2016ko abenduaren 31n, finantza-aktiboen kategorien eta klaseen arabera sailkapena, eskudirua eta bestelako aktibo likido baliokideak (12. oharra) kontuan hartu gabe, bai eta haien kontabilitateko balioa (eurotan) ere, hauxe da:

2017ko ekitaldia/ Ejercicio 2017

Kategoriak/Categorías	Zordun komertzialak eta kobratzeko beste kontu batzuk/ Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Kredituak Taldeko enpresei eta elkartuei/ Créditos a empresas del grupo y asociados	Guztira/ Total
Maileguak eta kobratzeko partidak/ Préstamos y partidas a cobrar	3.780.350	219.149	3.999.499

2016ko ekitaldia/ Ejercicio 2016

Kategoriak/Categorías	Zordun komertzialak eta kobratzeko beste kontu batzuk/ Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Kredituak Taldeko enpresei eta elkartuei/ Créditos a empresas del grupo y asociados	Guztira/ Total
Maileguak eta kobratzeko partidak/ Préstamos y partidas a cobrar	4.194.678	4.155	4.198.833

Sozietatearen administratzaileen arabera aurreko taulan zehaztutako finantza-aktiboen kontabilitateko zenbatekoa halen arrazoizko balioaren hurbilketa onargarria da.

Epemugen araberako sailkapena

Epemuga zehatza eta zehaztu daitekeena duten finantza-aktibo nagusien epemugen araberako sailkapena, 2017ko eta 2016ko abenduaren 31n, honako hau da:

9. Activos Financieros por Categorías

Categorías de activos financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 12), así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

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 2017 y 2016 con vencimiento determinado o determinable es como sigue:

2017ko ekitaldia/Ejercicio 2017

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 eta ondorengoak/ 2023 y siguientes	Ez-korrontea guztira/ Total no corriente	Guztira/ Total
Zordun komertzialak eta kobratzeko beste kontu batzuk/ Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Bezeroak, salmentengatik eta zerbitzu-emateagatik/ Clientes por ventas y prestación de servicios	598.048	600.702	590.321	672.325	336.035	970.631	3.170.014	3.768.062
Bezeroak, taldeko enpresak eta empresa elkartuak (17. oharra)/ Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	4.471	-	-	-	-	-	-	4.471
Hainbat zordun/ Deudores varios	7.817	-	-	-	-	-	-	7.817
Enpresarentzako Kredituak/ Créditos a empresas	219.149	-	-	-	-	-	-	219.149
Guztira/ Total	829.485	600.702	590.321	672.325	336.035	970.631	3.170.014	3.999.499

2016ko ekitaldia/Ejercicio 2016

	2017	2018	2019	2020	2021	2022 eta ondorengoak/ 2022 y siguientes	Ez-korrontea guztira/ Total no corriente	Guztira/ Total
Zordun komertzialak eta kobratzeko beste kontu batzuk/ Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Bezeroak, salmentengatik eta zerbitzu-emateagatik Clientes por ventas y prestación de servicios	521.004	519.987	597.038	593.581	676.982	1.273.924	3.661.512	4.182.516
Bezeroak, taldeko enpresak eta empresa elkartuak (17. oharra) Clientes, empresas del grupo y asociadas	4.345	-	-	-	-	-	-	4.345
Hainbat zordun/ Deudores varios	7.817	-	-	-	-	-	-	7.817
Enpresarentzako Kredituak/ Créditos a empresas	4.155	-	-	-	-	-	-	4.155
Guztira/ Total	537.321	519.987	597.038	593.581	676.982	1.273.924	3.661.512	4.198.833

10. Izakinak

Egoera-balantzeko epigrafe honetan 2017ko eta 2016ko ekitaldietan izandako mugimenduak honako hauek izan dira (eurotan):

10. Existencias

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2017 y 2016 y la composición del mismo, ha sido el siguiente (en euros):

2017ko ekitaldia/Ejercicio 2017

	Saldoa 2016/12/31n Saldo 31.12.2016	Gehikuntzak/ Adiciones	Intsuldaketak (7. oharra)/ Traspasos (Nota 7)	Erretiratzeak / Aplikazioak (4.f eta 8.a oharrak) Retiros/aplicaciones (Notas 4.f y 8.a)	Saldoa 2017/12/31n Saldo 31.12.2017
Eskuratutako eraikinak/ Edificios adquiridos	290.320	-	-	-	290.320
Lursailak eta orubeak/ Terrenos y solares	10.045.220	-	-	-	10.045.220
Altxatutako eraikinak/ Edificios construidos	6.975.993	-	(1.008.841)	-	5.967.152
Hornitzaileentzako aurrerakinak/ Anticipo a proveedores	1.900	-	-	-	1.900
Izakinen narriadura/ Deterioro de existencias	-	-	-	-	-
Lursailen narriadura/ Deterioro de terrenos	(2.375.925)	-	-	-	(2.375.925)
Eralkinen narriadura/Deterioro de edificios	(338.764)	-	-	-	(338.764)
Guztira/Total	14.598.744	-	(1.008.841)	-	13.589.903

2016ko ekitaldia/Ejercicio 2016

	Saldoa 2015/12/31n Saldo 31.12.2015	Gehikuntzak/ Adiciones	Intsuldaketak (7. oharra)/ Traspasos (Nota 7)	Erretiratzeak / Aplikazioak (4.f eta 8.a oharrak) Retiros/aplicaciones (Notas 4.f y 8.a)	Saldoa 2016/12/31n Saldo 31.12.2016
Eskuratutako eraikinak/ Edificios adquiridos	290.320	-	-	-	290.320
Lursailak eta orubeak/ Terrenos y solares	10.017.126	28.094	-	-	10.045.220
Altxatutako eraikinak/ Edificios construidos	7.879.180	-	(330.795)	(572.392)	6.975.993
Hornitzaileentzako aurrerakinak/ Anticipo a proveedores	1.900	-	-	-	1.900
Izakinen narriadura/ Deterioro de existencias	-	-	-	-	-
Lursailen narriadura/ Deterioro de terrenos	(2.375.925)	-	-	-	(2.375.925)
Eralkinen narriadura/Deterioro de edificios	(338.764)	-	-	-	(338.764)
Guztira/Total	15.473.837	28.094	(330.795)	(572.392)	14.598.744

2017ko eta 2016ko abenduaren 31n, «Lursailak eta orubeak» epigrafeak Zarauzko eta Hernaniko zenbait lurzati eskuratzeko kostua jasotzen du.

«Altxatutako eraikinak» epigrafean, sozietateak «Industrialdea kontratua» erregimenean alokatzeko asmoa duen bulego eta lokal hutsen kostua dago jasota.

2017ko ekitaldian atxikitako balantzearen «Eraikitako eraikinak» epigrafean egindako intsuldaketak Donostiako Zuatzu Enpresa Parkean kokatutako lokalei lotutako «Industrialdea kontratua» sinatzeari dagozkio. Ekitaldi honetan, Europa eraikinean kokatutako bi lokal alokatu dira, eta eraikinaren kostuari lotutako zenbatekoak higiezin inbertsioetara lekualdatu da (7. oharra).

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el epígrafe "Terrenos y solares" recoge el coste de adquisición de varias parcelas en las zonas de Zarautz y Hernani.

El epígrafe "Edificios construidos" recoge el coste de las oficinas y locales vacías que la Sociedad tiene intención de arrendar en régimen de "Contrato industrialdea".

Los traspasos realizados en el ejercicio 2017 en el epígrafe edificios construidos del balance adjunto se corresponden con la formalización de "Contrato industrialdea" sobre locales ubicados en el Parque Empresarial Zuatzu en Donostia-San Sebastián. Durante este ejercicio, dos de los locales ubicados en el Edificio Europa han sido arrendados, traspasándose así el importe relativo al coste de cada Edificio a Inversiones Inmobiliarias (Nota 7).

2017ko abenduaren 31n Sozietateak ez du inongo narriadurarik erregistratu izakinen balioan, lursailetan 2.375.925 euroko narriadura eta eraikinetan 338.764 eurokoa mantenduz (2.g oharra).

Sozietateak aseguru-polizak ditu kontraturik, izakinek izan ditzaketen arriskuak estaltzeko. Poliza horien estaldura nahikoa dela uste da.

11. Finantza-tresnen arriskuaren izaerari eta mailari buruzko informazioa

Informazio kualitatiboa-

Sozietatearen finantza-arriskuen kudeaketa SPRILUR taldeko Finantza Zuzendaritzaren esku dago, sozietatea haren kidea baita (1. oharra); eta behar diren mekanismoak ezarrita dauzka interes-tasetan aldaketak izateko eta kreditu- eta likidez-arriskuak izateko aukerak kontrolpean izateko. Ondoren azalduko ditugu sozietateari eragiten dioten finantza-arrisku nagusiak.

a) Kreditu- eta likidez-arriskua:

SPRILUR taldearen «Diruzaintza Zentralizatuaren Sistema»ren barruan dago sozietatea; horren bidez sozietate filialek soberazko banku-saldoak sartzen dituzte Sprilur SA sozietate nagusian irekitako kontu korrontean. Sprilur SAK kredituak eman diezazkieke sozietate filialei, halaber, finantza-erakundeetatik lortutako baldintza berak ezarrita (17. oharra).

Sozietateak, oro har, kreditu-maila handiko finantza-erakundeetan ditu diruzaintza eta aktibo likidoak.

Gainera, bezeroei kobratzeko haren kontu gehienak –pabiloien, bulegoen edo lokalen kontratuei dagozkienak (7. eta 8. oharrak)– kontratuen xede diren higiezinak beraiek bermatuta daude.

b) Merkatu-arriskua (batik bat higiezinaren sektorearen egoera):

Sozietatearen jarduera egoera ekonomiko orokorraren mendekoa da, eragiten dioten zikloen arabera. Nolanahi ere, sozietateak EAEn egiten ditu politika industrialaren tresnak eta horrek arindu egiten ditu arriskuak; beraz, ez ditu bere aktiboak sektoreak jarduera egin ohi duen ohiko denbora-horizontean egin behar.

Aurrekoa gorabehera, aditu independenteak kontratatzen ditu aldizka sozietateak bere jabetzakoak diren aktibo higiezinak tasatzeko; hartara, horien berreskuragarritasuna ebaluatze aldera. Horrez gain, sozietatearen Zuzendaritzak eta administratzaileek edozer eroketa-eragiketaren berreskuragarritasunaren analisi sakona egiten dute hori gauzatu aurretik, eskritura publiko bidez edo

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno en el valor de sus existencias, manteniendo una provisión de 2.375.925 euros para los terrenos y 338.764 euros para los edificios construidos (Nota 2.g)

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

11. Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Información cualitativa-

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo SPRILUR 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 17).

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

Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes, que corresponden a contratos de pabellones, oficinas o locales (Notas 7 y 8), está garantizada por los propios inmuebles objeto de los contratos.

b) Riesgo de mercado (principalmente situación del sector inmobiliario):

La actividad de la Sociedad se encuentra condicionada a la situación económica general, sometida a los diferentes ciclos que le afectan. No obstante, estos riesgos quedan mitigados por el hecho de que la Sociedad desarrolla herramientas de política industrial en la CAV, y por tanto, no se ve condicionada a la realización de sus activos en el horizonte temporal habitual del sector en el que ejerce su actividad.

No obstante lo anterior, la Sociedad contrata periódicamente a Expertos Independientes para tasar los activos inmobiliarios de su propiedad de cara a evaluar la recuperabilidad de los mismos. Adicionalmente, la Dirección y los Administradores de la Sociedad realizan un exhaustivo análisis de recuperabilidad de cualquier operación de compra

salerosketarako hitzmate-kontratu baten bidez (10. oharra).

antes de llevarla a cabo mediante escritura pública o mediante un contrato de promesa de compraventa (Nota 10).

Informazio kuantitatiboa-

Memorian zehar, arriskuei eta kontabilitateko erregistroei buruzko informazioa ematen da, dela sozietatearen aktiboetan dela pasiboetan (aktiboaren narriadura, saldo zordunen berreskuragarritasuna, interes-tasarekiko esposizioa, eta abar), eta, edonola ere, taldeko sozietateen eta bere akziodunek osatzen dituzten erakunde publikoen babes finantzarioa du (1., 13. eta 17. oharrek).

Información cuantitativa-

A lo largo de la memoria se facilita información sobre los distintos riesgos así como su registro contable, tanto en los activos como en los pasivos de la Sociedad (deterioro de activos, recuperabilidades de saldos deudores, exposición al tipo de interés, etc.) disponiendo en cualquier caso del apoyo financiero de las Sociedades del Grupo y los entes públicos en los que se integran sus accionistas (Notas 1, 13 y 17).

12. Eskudirua eta bestelako aktibo likido baliokideak

Honako hau da epigrafe honetako balantzeen saldoaren osaketa 2017ko eta 2016ko abenduaren 31n (eurotan):

	31.12.17	31.12.16
Kutxa/Caja	1.880	2.177
Bankuak eta kreditu-erakundeak/ Bancos y entidades de crédito	123.269	133.269
Guztira/Total	125.149	135.446

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre 2017 y 2016 es la siguiente (en euros):

Kontu korrantea, erabilera librekoa, Euskadiko erakunde publikoen eta EAEn diharduten finantza-erakundearen artean sinatutako akordioaren arabera zehaztutako interes-tasetan dago kontrataturik. 2016ko ekitaldian, ez da diru-sarrera finantzariorik sortu kontzeptu horrengatik (2016ko ekitaldian gertatu zen bezalaxe).

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. Durante el ejercicio 2017 no se han devengado ingresos financieros por este concepto (tal y como sucedió en el ejercicio 2016).

13. Funtz propioak

Kapital eskrituratua

2017ko eta 2016ko abenduaren 31n, 3.557.370 akzio izendunek osatzen dute sozietatearen kapital soziala, bakoitza 6,01 euroko balio nominalekoa, eta guztiak harpidetu eta ordainduta, honela:

13. Fondos propios

Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Sociedad está representado por 3.557.370 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas de la siguiente manera:

	Akzio kopurua/ Número de acciones	Partaidetza-ehunekoa/ Porcentaje de participación	Euroak/ Euros
Sprilur SA/ Sprilur SA	1.814.258	% 51,00	10.903.691
Gipuzkoako Foru Aldundia/ Excma. Diputación foral de Gipuzkoa	871.556	% 24,50	5.238.052
Donostiako Udala	556.885	% 15,65	3.346.880
Ilmo. Ayuntamiento de Donostia			
Hernaniko Udala	188.140	% 5,29	1.130.721
Ilmo. Ayuntamiento de Hernani			
Zarauzko Udala	126.531	% 3,56	760.450
Ilmo. Ayuntamiento de Zarautz			
Guztira/ Total	3.557.370	% 100	21.379.794

Lege-erreserba

Kapital Sozietateen Legearen testu bateginaren 214. artikularekin bat etorritik, sozietateek ekitaldiko mozkinaren % 10 bideratuko dute legezko erreserbara, hariak eta erreserba hori, gutxienez ere, kapitalaren % 20ra iristen den arte.

Legezko erreserba hori kapital soziala handitzeko erabili ahal izango da, jada handitu den kapitalaren % 10aren gaineko saldoaren zatian. Aipatutako helburua betetzeko izan ezik, eta kapital sozialaren % 20 gainditzen ez den bitartean, erreserba hori galerak konpentsatzeko baino ezingo da erabili, betiere helburu horretarako bestelako erreserba nahikorik ez badago.

2017ko eta 2016ko ekitaldiak itxita, erreserba hori ez zegoen gutziz eraturik.

Borondatezko erreserbak

Borondatezko erreserbak aukerakoak dira.

Jaulkipen-prima – bat-egite desberdintasuna

Jaulkipen-prima erabilera librekoa da.

14. Hornidurak eta kontingentziak

Sozietatearen administratzaileek Iritako industria-garapenerako proiektuarekin ez jarraitzea erabaki dute, batetik, lursailak garestitu direnez, zaila delako proiektua bideragarria izatea, bestetik, Uraren Euskal Agentziak aurreikusitako hirigintza-lanetarako baimena ukatu duelako eta, azkenik, egungo eskaeraren egoera dela-eta. Inbertsioa egiteko, Zarauzko Udalarekin hirigintza-hitzarmen bat sinatzeko prozedura bat hasi du sozietateak; hartara, gaur egun aurreikusten diren jarduerak ekonomikoen erabilera aldatzeko, eta bizileku-erabilerekin ordeztzeko. Gainera, etorkizunean Zarautzen enpresa-parke bat garatzeko inbertitzeko konpromisoa hartzen du sozietateak; Iritako lursailak egitetik lortzen duna kopurua, hain zuzen.

Horrez gain, 2017ko abenduaren 31n, administrazio-prozedura bat du irekita sozietateak, horrek Uraren Euskal Agentziaren ukoaren –Iritan hirigintza-lanak egiteko baimena ukoa– aurka hasitako administrazioarekiko auzi-errekurtsoa dela-eta.

Administrazio-errekurtsoaren aurkako auzia eten egin da, erreklamazio-deklarazioa formalizatu gabe.

Helegitea bideratuko balitz, behin-behineko eskaeraren gaitzespenak ez luke ondorio ekonomiko zuzenik izango Sozietatearengan, sententziatik eta helegitetik ondorioztatutakoa (hala badagokio, prozesu-kostuak izan ezik).

Helegitearen balioespen kasuan, eta lursailen zati batek uholdeak izan ditzazkela kontuan izanik, Beterri Kostako Industrialdeak akzio batzuk aurre eramatera eraman diezaiotke, Ura-ren ondare-erantzukizuna erreklamatu,

Reserva legal

De acuerdo con el artículo 214 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.

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.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 esta reserva no se encontraba completamente constituida.

Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

Prima de emisión – diferencia de fusión

La prima de emisión es de libre disposición.

14. Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad, considerando la dificultad de la viabilidad del proyecto industrial en Irita como consecuencia del encarecimiento de los terrenos, la denegación por parte de la Agencia Vasca del Agua de la autorización de las obras de urbanización previstas y la actual situación de la demanda, han decidido no continuar el proyecto de desarrollo industrial en Irita. Para realizar la inversión, la Sociedad ha iniciado un procedimiento para la firma de un convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Zarautz, a fin de que el uso de actividades económicas actualmente previstas sea modificado y sustituido por el uso residencial. Adicionalmente, la Sociedad se compromete a invertir en el desarrollo de un futuro parque empresarial en Zarautz, la cantidad que obtenga en la realización de los terrenos de Irita.

Cabe señalar que la Sociedad tiene anunciado, al 31 de diciembre de 2017, un recurso contencioso administrativo, contra la denegación por la Agencia Vasca del Agua-Ura, de la autorización para realizar las obras de urbanización de Irita.

El recurso contencioso administrativo se encuentra suspendido, sin que se haya llegado a formalizar el escrito de demanda.

En el caso de que se procediera a sustanciarse el recurso, una eventual desestimación de la demanda no tendría consecuencias económicas directas derivadas de la sentencia y del recurso para la Sociedad (salvo, en su caso, las costas procesales).

Y en caso de estimación del recurso, teniendo en cuenta que parte de los terrenos seguirían teniendo la consideración de inundables, podría dar lugar a una acción de Beterri Kostako Industrialdea, en reclamación

zerbitzu publikoen funtzionamendu anormal batengatik (Irita eremuan garatutako hiri-garapen prozesuari buruzko informazioa ez emateagatik, lurzorua uholdeari loturikoak), Administratzaileek egoera hau erantzukizun kontingente gisa kontsideratuz.

de responsabilidad patrimonial de Ura, por funcionamiento anormal de los servicios públicos (por no informar en toda la tramitación urbanística desarrollada en el ámbito Irita, de la consideración de inundables de los terrenos), considerándose por los Administradores esta circunstancia como un pasivo contingente.

15. Finantza-pasiboak kategorien arabera

Finantza-pasiboen kategoriak

2017ko eta 2016ko abenduaren 31n, finantza-pasiboen kategorien eta klaseen arabera sailkapena, bai eta haien kontabilitateko balioa ere (eurotan), hauxe da:

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 2017 y 2016, se detalla a continuación:

2017ko ekitaldia/Ejercicio 2017

Kategoriak/Categorías	Euroak/Euros				
	Ez-korrontea/No corriente			Korrontea/Corriente	
	Beste finantza-pasibo batzuk/ Otros pasivos financieros	Zorrek Taldeko enpresekin (17. oharra)/ Deudas con empresas del grupo	Guztira/ Total	Hartzekodun komertzialak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk/ Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Beste finantza-pasibo batzuk/ otros pasivos financieros
Zordunketak eta ordaintzeko partidak Débitos y partidas a pagar	129.201	2.877.448	3.006.649	11.854	-

2016ko ekitaldia/Ejercicio 2016

Kategoriak/Categorías	Euroak/Euros				
	Ez-korrontea/No corriente			Korrontea/Corriente	
	Beste finantza-pasibo batzuk/ Otros pasivos financieros	Zorrek Taldeko enpresekin (17. oharra)/ Deudas con empresas del grupo	Guztira/ Total	Hartzekodun komertzialak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk/ Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Beste finantza-pasibo batzuk/ otros pasivos financieros
Zordunketak eta ordaintzeko partidak Débitos y partidas a pagar	99.261	2.837.720	2.936.981	49.943	17.537

Sozietatearen administratzaileen arabera, «Karguak eta ordaintzeko partidak» epigrafearen kontabilitateko zenbatekoa arrazoizko balioaren antzekoa da.

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

Epemugen arabera sailkapena

Hona hemen finantza-pasiboen sailkapena 2017ko eta 2016ko abenduaren 31n, muga-egunaren arabera, taldeko enpresekiko zorrak kenduta (17. oharra):

Clasificación por vencimientos

La clasificación de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por vencimientos, exceptuando las deudas con empresas del Grupo (Nota 17), es como sigue:

2017ko ekitaldia/Ejercicio 2017

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 eta ondorengoak/ 2023 y siguientes	Ez-korrontea guztira/ Total no corriente	Guztira/ Total
Zorrak/Deudas Beste finantza-pasibo batzuk/ Otros pasivos financieros Hartzekodun komertzialak eta ordaintzeko beste kontu batzuk/ Acreedores somerciales y otras cuentas a pagar	-	24.464	33.779	8.011	12.493	50.454	129.201	129.201
Zenbait hartzekodun/ Acreedores varios Langileak (ordaindu gabeko ordainsariak)/ Personal (remuneraciones pendientes de pago)	11.854	-	-	-	-	-	-	11.854
Guztira/Total	11.854	24.464	33.779	8.011	12.493	50.454	129.201	141.055

2016ko ekitaldia/Ejercicio 2016

	2017	2018	2019	2020	2021	2022 eta ondorengoak/ 2022 y siguientes	Ez-korrontea guztira/ Total no corriente	Guztira/ Total
Zorrak/Deudas Beste finantza-pasibo batzuk/ Otros pasivos financieros Hartzekodun komertzialak eta ordaintzeko beste kontu batzuk/ Acreedores somerciales y otras cuentas a pagar	17.537	4.200	8.529	-	8.011	78.521	99.261	116.798
Zenbait hartzekodun/ Acreedores varios Langileak (ordaindu gabeko ordainsariak)/ Personal (remuneraciones pendientes de pago)	21.123	-	-	-	-	-	-	21.123
	28.820	-	-	-	-	-	-	28.820
Guztira/Total	67.480	4.200	8.529	-	8.011	78.521	99.261	166.741

16. Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko epeari buruzko informazioa. Hirugarren xedapen gehigarria. Uztailaren 5eko 15/2010 Legeko «informazioa emateko eginbeharra»

Merkataritzako eragiketetan berankortasunaren aurkako neurriak ezartzen dituen abenduaren 29ko 3/2004 Legea aldatzen duen uztailaren 5eko 15/2010 Legearen hirugarren xedapen gehigarriak, abenduaren 3ko 31/2014 Legearen azken xedapenetatik bigarrenak aldatzen duenak, informatzeko betebeharra ezartzen die merkataritza-sozietateei, eta horren arabera berariaz jaso behar dute urteko kontuen memorian hornitzaileei ordaintzeko batez besteko epea zein den; halaber, Kontabilitate eta Kontu Ikuskaritzako Institutuak lege honetan xedatutakoaren arabera beharrezkoak diren egokitzapenak adieraziko ditu, ebazpen bidez, Aurrekontu Egonkortasunari eta Finantza Iraunkortasunari buruzko apirilaren 27ko 2/2012 Lege Organikoaren 2.1 artikuluan jasotzen ez diren merkataritza-sozietateek behar bezala aplikatu dezaten Ogasun eta Herri Administrazio Ministerioak hornitzaileei ordaintzeko batez besteko epea kalkulatzeko zehaztutako metodologia.

Aurreko paragrafoan adierazitako Kontabilitate eta Kontu Ikuskaritzako Institutuaren ebazpenak hornitzaileei ordaintzeko batez besteko epea kalkulatzeko aplikatu beharreko metodologia garatzen du, besteak beste (2016ko urtarrilaren 29ko Ebazpena, merkataritzako eragiketetan hornitzaileei ordaintzeko batez besteko epearekin lotuta urteko kontuen memorian gehitzeko informazioari buruzkoa). Estatuko Aldizkari Ofizialean 2016ko otsailaren 4an argitaratu da aipatutako ebazpena.

Ohar horretan jasotako informazioa egoki ulertzearen, aurretik adierazitako aplikatu beharreko araudian xedatutakoarekin bat etorriz, «hornitzaile»tzat hartzen dira izaeragatik ondasunen eta zerbitzuen hornitzaileekiko zorrak direla-eta hartzekodun komertzialak direnak; horrenbestez, erantsitako egoera-balantzeko pasibo korrontearen «Hartzekodun komertzialak eta ordaintzeko bestelako kontuak - Hornitzaileak» eta «Hartzekodun komertzialak eta ordaintzeko bestelako kontuak - Hainbat hartzekodun» partidei buruzko datuak jasotzen dituzte.

Horrez gain, Kontabilitate eta Kontu Ikuskaritzako Institutuaren aipatutako ebazpenean xedatutakoa aplikatuz, 31/2014 Legea indarrean jarri zenetik sortu diren jasotako ondasun edo zerbitzuengatik eragiketak baino ez dira kontuan hartu, eta, Erakundeak jasotzen dituen zerbitzuen izaeragatik, informazio hori taxutzeko orduan, fakturak jasotzeko egunetik (ez du alde handirik fakturen daten aldean) ordaintzeko egunera arte igarotako epea hartu da «ordainketa-egun» gisa.

Aurretik adierazitako araudiak eskatutako informazioa aurkeztuko dugu ondoren 2017ko ekitaldiari dagokionez, aurreko paragrafoetan aipatutako Kontabilitate eta Kontu Ikuskaritzako Institutuaren ebazpenak eskatutako formatuarekin:

16. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores disposición adicional tercera. "Deber de Información de la Ley 15/2010, de 5 de julio"

La Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que establecen medidas de lucha contra la morosidad de las operaciones comerciales, modificada por disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, establece el deber de información a las sociedades mercantiles de incluir de forma expresa en la memoria de sus cuentas anuales su periodo medio de pago a proveedores y que el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas ("ICAC"), mediante resolución, indicará las adaptaciones que resulten necesarias, de acuerdo con lo previsto en esta Ley, para que las sociedades mercantiles no encuadradas en el artículo 2.1 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, apliquen adecuadamente la metodología de cálculo del periodo medio de pago a proveedores determinada por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

La resolución del ICAC indicada en el párrafo anterior (Resolución del 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales), que ha sido publicada en el Boletín Oficial del Estado del pasado 4 de febrero de 2016, desarrolla, entre otros aspectos, la metodología que debe aplicarse para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores.

A efectos de la adecuada comprensión de la información contenida en esta Nota, de acuerdo a lo dispuesto en la normativa aplicable antes indicada, señalar que se entienden por "proveedores" aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Proveedores" y "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de esta situación adjunto.

Adicionalmente, señalar que, en aplicación de lo dispuesto en la mencionada resolución del ICAC se han tenido en cuenta sólo operaciones por bienes o servicios recibidos devengados desde la entrada en vigor de la Ley 31/2014 y que, dada la naturaleza de los servicios que recibe la Entidad, se ha considerado como "días de pago" a efectos de la elaboración de esta información, el periodo transcurrido entre la fecha de recepción de las facturas (que no presenta diferencias relevantes respecto a las correspondientes fechas de las facturas) y la fecha de pago.

Se presenta a continuación para el ejercicio 2017 la información requerida por la normativa anteriormente indicada, en el formato requerido por la resolución del ICAC a la que se ha hecho mención en los párrafos anteriores:

	2017ko ekitaldia/ Ejercicio 2017	2016ko ekitaldia/ Ejercicio 2016
	Zenbat egun/ Días	Zenbat egun/ Días
Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko epea/Periodo medio de pago a proveedores	16,11	17,07
Ordaindutako eragiketen ratioa/ Ratio de operaciones pagadas	16,18	15,99
Ordaintzeke dauden eragiketen ratioa/ Ratio de operaciones pendientes de pago	15,12	31,40
	Euro/ Euros	Euro/ Euros
Egindako ordainketak orotara/ Total pagos realizados	226.784	275.886
Ordaindu gabeak orotara/ Total pagos pendientes	15.411	21.123

Uztailaren 26ko 11/2013 Legean, ekintzaileei laguntzeko eta enpleguaren sorrera eta hazkundera suspertzeko neurriei buruzkoan, ezarritakoari jarraikiz, ordaintzeko legezko gehieneko epea 30 egunekoa da, eta, bi aldeek hala adostuz gero, gehienez 60 egun naturalera arte luza daiteke (aipatutako Legeak 3/2004 Legea aldatu zuen). Aldaketa hori aplikatu dakieke indarrean jarri aurretik egindako kontratuei, hura Estatuko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta urtebeteko epean.

17. Alderdi lotuekiko eragiketak eta saldoak

Alderdi lotuekiko saldoak

2017ko eta 2016ko abenduaren 31n, alderdi lotuekiko saldoen xehetasuna honako hau da:

2017ko ekitaldia/Ejercicio 2017

	Euro - Zorduna (Hartzekoduna) Euros-Deudor (Acreedor)		
	Taldeko enpresekiko kredituak/ Créditos a empresas del grupo	Korrentea/ Corriente	Ez-korrentea/ No corriente
		Bezeroak, taldeko enpresak eta enpresa lotuak/ Clientes, empresas del grupo y asociadas	Taldeko enpresekiko eta lotuekiko zorrak/ Deudas con empresas del grupo y asociadas
Sozietate nagusia/Sociedad dominante SPRILUR SA	219.149	-	(2.877.448)
Taldeko beste sozietate batzuk/Otras sociedades del grupo Arabako Industrialdea SA	-	2.328	-
Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea SA/ Sociedad para la transformación competitiva, S.A.	-	2.143	-
Guztira/Total	219.149	4.471	(2.877.448)

De acuerdo con lo establecido en la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modificó la Ley 3/2004, el plazo máximo legal de pago es de 30 días, ampliable por pacto entre las partes con un límite de 60 días naturales. Esta modificación es aplicable a los contratos celebrados con anterioridad a su entrada en vigor a partir de un año desde su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Saldos con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los saldos con partes vinculadas, es como sigue:

2016ko ekitaldia/Ejercicio 2016

	Euro - Zorduna (Hartzekoduna) Euros-Deudor (Acreedor)		
		Korrontea/ Corriente	Ez-korrontea/ No corriente
	Taldeko enpresekiko kredituak/ Créditos a empresas del grupo	Bezeroak, taldeko enpresak eta enpresa lotuak/ Clientes, empresas del grupo y asociadas	Taldeko enpresekiko eta lotuekiko zorrak/ Deudas con empresas del grupo y asociadas
Sozietate nagusia/Sociedad dominante SPRILUR SA	4.155	-	(2.837.720)
Taldeko beste sozietate batzuk/Otras sociedades del grupo Arabako Industrialdea SA	-	2.328	-
Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea SA/ Sociedad para la transformación competitiva, S.A.	-	2.017	-
Guztira/Total	4.155	4.345	(2.837.720)

Sozietatea 2003ko ekitaldian sartu zen SPRILUR TALDEAREN «Diruzaintza Zentralizatuaren Sistema»n; horren arabera, sozietate filialek soberazko banku-saldoak sartzen dituzte SPRILUR SA sozietate nagusian irekitako kontu korrontean (11. oharra). Gordailuak hiletik hilerara berritu daitezkeen hileko epeetan egiten dira, eta erabilgarritasun malgua dute; hori horrela, hilabeteko kudeaketa-zikloko epearen barruan atzera eraman daitezke, beharrezkotzat joz gero. SPRILUR SAK, orobat, kredituak ere eman diezazkieke sozietate filialei, finantza-erakundeetatik lortzen dituen baldintza berak ezarrita.

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.

	Interes-tasa/ Tipo de interés	Euroak/ Euros	
		Zorrak/(Hartzekoduna)/ Deudos/(Acreedor)	
		31.12.2017	32.12.2016
Diruzaintza (12. oharra)/ Tesorería (Nota 12)	Euribor hiru hilabete - % 0,1 Euribor 3M - 0,1%	125.149	135.446
SPRILUR SAREN diruzaintza zentralizatua (17. oharra)/ Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 17)	Euribor hiru hilabete - % 0,1 Euribor 3M - 0,1%	219.149	4.155
Kobratzeko kontuak «Industrialdea kontratuengatik» (8. oharra)/ Cuentas a cobrar por "Contratos industrialdea" (Nota 8)	Euribor hiru hilabete + % 1,25 Euribor 3M + 1,25%	3.688.354	4.112.086
	Euribor hamabi hilabete + % 2,5 Euribor 12M + 2,5%		
		4.032.652	4.251.687

2017ko abenduaren 31n, sozietateak 219.149 euroko aldeko saldirik Sprilur SAN zentralizatutako kontu korrontean (4.155 euro izan ziren 2016ko ekitaldian), eta atxikitako balantzearen «Taldearen enpresetan epe laburrera egindako inbertsioak - Enpresentzako kredituak» epigrafean erregistratuta dago. Kredituak ez du diru-sarrera finantzariarik sortu 2017an.

Lankidetzeta-hitzarmena Sprilurrekin (Plana + Euskadi 09)

2011ko martxoaren 22an, Buruntzaldeko Industrialdea SA xurgatutako sozietateak lankidetzeta-hitzarmen bat sinatu zuen Sprilur erakunde nagusiarekin, Estubegiko (Hernani) jardura ekonomikoen eremua sustatu eta kudeatzeko. Hitzarmen horri jarraikiz, Sprilurrekin eremu horretan egindako inbertsioak babesten ditu, aurrerakin itzulgarriak ematearen bidez, eraikiko diren pabiloiak saltzetik lortutako emaitzen arabera. Uste denez, finantzaketa-modu horrek sozietatearen kudeaketa hobetzen du, sustapen-jardura berriei dagokienez, sozietateak egiten dituen gainerako jardueretatik bereizita. Helburu horrekin, hiru milioi euro esleitu ziren proiektua finantzatzeko. 2017ko abenduaren 31n, 2.877.448 eurokoa zen aurrerakin itzulgarri hori (2.837.720 eurokoa 2016ko abenduaren 31n) eta atxikitako balantzearen «Epe luzeko zorrak taldeko enprekin eta enpresa lotuekin».

Hona hemen lankidetzeta-hitzarmen horren baldintza nagusiak:

- Sozietateak sustatutako pabilioien titulartasuna transferitzetik lortzen dituen diru-sarrera garbien % 50en arabera itzuliko dira aurreratutako zenbatekoak.
- Ez da interesen sortzapena hitzartu.

Sozietateak arrazoizko balioan balioetsi du jasotako zenbatekoa, eta, estimatu duenez, aurrerakin horiek itzuliko ditu 2020ko abenduan pabiloiak saltzearekin. Gainera, % 1,4 hartu da interes-tasa efektibotzat; erreferentziako tasa da hori, hain zuzen ere, Industrialdeak programako sozietateek sozietate nagusiarengandik finantzazioa lortzeko ballatzen zutena, diruzaintzako sistema zentralizatuari jarraikiz. Diru-itzultzearen balioaren eta zerga-efektuaren kostu amortizatu garbiaren arteko diferentzia 2017ko abenduaren 31n, aipatutako zenbatespenetan oinarrituta, 88.238 euro da (116.842 euro 2016ko abenduaren 31n). Sozietateak kapitaleko diru-laguntza gisa erregistratu du zenbateko hori, hurrengo mugimenduaren arabera:

	Euroak/Euros					
	Saldoa 2015/12/31n Saldo al 31.12.15	Gehikuntzak/ Adiciones	Emaitzel egoztea/ Imputación a resultados	Saldoa 2016/12/31n/ Saldo a 31.12.16	Emaitzei egoztea/ Imputación a resultados	Saldoa 2017/12/31n Saldo a 31.12.17
Kapitaleko diru-laguntzak/ Subvenciones de capital	87.809	57.243	(28.210)	116.842	(28.604)	88.238
Zerga-efektua/ Efecto fiscal	34.149	22.260	(10.970)	45.439	(11.124)	34.315

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene 219.149 euros de saldo a favor en la cuenta corriente centralizada en Sprilur, S.A. (ascendía a 4.155 euros en el ejercicio 2016) y figura registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo a corto plazo- Créditos a empresas" del balance adjunto. Este crédito no ha devengado ingresos financieros en el 2017.

Convenio de colaboración con Sprilur (Plan + Euskadi 09)

Con fecha 22 de marzo de 2011, la Sociedad absorbida Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. firmó con la entidad dominante Sprilur, un convenio de colaboración para la promoción y gestión del área de actividades económicas de Estubegi (Hernani). Mediante este convenio Sprilur apoya las inversiones a realizar en esta área mediante la concesión de anticipos reintegrables en función de los resultados obtenidos en las ventas de los pabellones a construir. Se considera que esta forma de financiación contribuye a mejorar la gestión de la Sociedad en lo que se refiere a las nuevas actuaciones de promoción, diferenciándolas del resto de actuaciones que la Sociedad realiza. Con este objetivo, se asignaron tres millones de euros para financiar este proyecto. Al 31 de diciembre de 2017 dicho anticipo reembolsable asciende a 2.877.448 euros (2.837.720 euros al 31 de diciembre de 2016) y se encuentra registrado en el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" del balance adjunto.

Las principales condiciones de este convenio de colaboración son las siguientes:

- Las cantidades anticipadas se reintegrarán en función del 50% de los ingresos netos que la Sociedad obtenga por la transferencia de la titularidad de los pabellones promocionados.
- No se pacta devengo de intereses.

La Sociedad ha valorado el importe recibido a su valor razonable, habiendo estimado para ello que se devolverá estos anticipos con la venta de los pabellones en diciembre de 2020. Asimismo, se ha considerado como tipo de interés efectivo el 1,4%, tipo éste de referencia al que las sociedades del programa Industrialdeak obtenían la financiación de la sociedad dominante en virtud del sistema centralizado de tesorería. La diferencia entre el valor de reembolso y el coste amortizado neto del efecto impositivo al 31 de diciembre de 2017, basada en las estimaciones mencionadas, asciende a 88.238 euros (116.842 euros al 31 de diciembre de 2016). La Sociedad ha registrado este importe como una subvención de capital según el siguiente movimiento:

Alderdi lotuekiko eragiketak

Sozietateak alderdi lotuekin 2017ko eta 2016ko ekitaldietan egindako transakzio nagusien xehetasuna – aurreko epigrafean aipatutakoez gain– honako hau da:

Operaciones con partes vinculadas

El detalle de las principales transacciones realizadas durante los ejercicios 2017 y 2016 por la Sociedad con partes vinculadas, adicionales a las comentadas en el epígrafe anterior, es como sigue:

	Euroak (Gastuak)/Diru-sarrerak Euros (Gastos)/Ingresos					
	2017ko ekitaldia/Ejercicio 2017			2016ko ekitaldia/Ejercicio 2016		
	Ustiapeneko beste diru-sarrera batzuk/ Otros ingresos de explotación	Hornikuntzak/ Servicios exteriores	Gastu finantzieroak /Gastos financieros	Ustiapeneko beste diru-sarrera batzuk/ Otro Ingreso de explotación	Hornikuntzak/ Servicios exteriores	Gastu finantzieroak /Gastos financieros
Sozietate nagusia/sociedad Dominante SPRILUR SA	-	(4.137)	(39.728)	-	(5.584)	(39.557)
Taldeko beste sozietate batzuk/Otras sociedades del grupo	-	-	-	-	-	-
Eraldaketa Lehlakorrerako Sozietatea SA / Sociedad para la transformación competitiva, S.A.	21.686	-	-	19.259	-	-
Arabako Industrialdea SA	23.092	(1.813)	-	23.092	(296)	-
Goierni Beheko Industrialdea SA	1.000	-	-	-	-	-
Guztira/Total	45.778	(5.950)	(39.728)	42.351	(5.880)	(39.557)

Administratzaileen eta goi-zuzendaritzako kideen ordainsariak eta bestelako prestazioak

Administrazio Kontseilua, 2017ko eta 2016ko ekitaldietan, 13 pertsonak osatu dute: 12 gizonek eta emakume 1 (12 gizon eta emakume bat 2016an).

Sozietatearen Administrazio Kontseiluko kideek ez dute ordainsaririk sortu soldata, dieta edo beste kontzeptu batzuegatik 2017an eta 2016an.

Elkarteko Administratzaileek erantzukizun zibileko polizak dituzte, aurtan 2.123 euroko primak sortuz.

2016 eta 2017 ekitaldietan Sozietateak ez du otsaileko 130/1999 Dekretuak arautzen duen langilerik. Dekretu horrek Zuzenbide Pribatuko Erakunde Publikoetako eta Sozietate Publikoetako zuzendarien estatutu pertsonala arautzen du.

Gainera, sozietateak ez zuen hartutako obligaziorik pentsioen edo bizi-aseguruen arloan Administrazio Kontseiluko kideei eta Goi Zuzendaritzako langileei dagokienez (sozietateko lantalde osoak dituen bizi-aseguruez gainera), eta horien konturako obligaziorik ere ez da hartu berme modura. Gainera, ez dute ez krediturik ez aurrerakinik jaso 2017ko eta 2016ko ekitaldietan.

Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección

El Consejo de Administración en los ejercicios 2017 y 2016 está formado por 13 personas, de las cuales 12 son hombres y 1 es mujer (12 hombres y 1 mujer en el 2016).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han devengado remuneración alguna por sueldos, dietas u otros conceptos en los ejercicios 2017 y 2016.

Los Administradores de la Sociedad poseen pólizas de responsabilidad civil, devengando el presente ejercicio 2.123 euros en primas por seguro.

Durante el ejercicio 2016 y 2017 la Sociedad no ha contado con personal regulado por el Decreto 130/1999, de febrero, por el que se regula el estatuto personal de los directivos de los Entes Públicos de Derecho Privado y de las Sociedades Públicas.

Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni Altos Directivos (al margen de los seguros de vida de los que dispone la totalidad de la plantilla de la Sociedad), ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Tampoco han recibido ni créditos ni anticipos durante los ejercicios 2017 y 2016.

Administratzaileen interes-gatazka egoerei buruzko informazioa

Kapital Sozietateei buruzko Legearen 229.3 artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz, jakinarazi behar dugu 2017ko eta 2016ko ekitaldietan ez sozietatearen administratzaileek ezta haiei lotutako pertsonak ere ez dutela gatazka-egoerarik izan sozietatearen interesarekin.

Taldearen finantza-egitura

Sozietatea SPRI taldearen mende dago, 1. oharrean aipatzen den moduan. Esandako sozietate-taldearen finantza-egitura, 2016ko abenduaren 31an (onartutako azken ekitaldia) eta 2015eko abenduaren 31n, honako hau zen:

	Milaka euro/Miles de euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Funts propioak/Fondos propios	381.436	370.289
Kanpoko bazkideak/Socios externos	167.267	189.738
Jasotako diru-laguntzak/Subvenciones recibidas	11.419	12.410
Pasibo ez korrontea/Pasivo no corriente	88.303	104.954
Pasibo korrontea/Pasivo corriente	63.171	69.758

18. Egoera fiskala

Sozietateak ikuskapen fiskalerako irekita ditu, oro har, azken lau ekitaldiak aplikagarri zaizkion zerga guztietarako.

2017ko eta 2016ko abenduaren 31n, administrazio publikoekiko saldo hartzekodunek honako kontzeptu hauek dituzte:

Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que durante los ejercicios 2017 y 2016 ni los Administradores de la Sociedad, ni las personas vinculadas a ellos han tenido situación alguna de conflicto, directo o indirecto, con el interés 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 2016, último ejercicio aprobado, y al 31 de diciembre de 2015, es la siguiente:

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 2017 y 2016, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:



a)Administrazio Publikoekiko Saldoak

a) Saldos con Administraciones Públicas

	Euroak/Euros		
	31.12.17		
	Ez-Korrontea/ No corriente	Korrontea/ Corriente	Guztira/Total
Zerga korronteko aktiboak/Activos por impuesto corriente	-	151.595	151.595
Saldo zordunak/ Total saldos deudores	-	151.595	151.595
Beste kreditu (zor) batzuk administrazio publikoekin/ Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	-	-
Gizarte Segurantzako erakundeak/Seguridad Social	-	(7.369)	(7.369)
Zerga geroratuen pasiboak/ Pasivos por impuesto diferido	(34.315)	-	(34.315)
Ogasun Publikoa, PFEZagatik /IRPF	-	(18.249)	(18.249)
Ogasun Publikoa, BEZagatik /IVA	-	(35.755)	(35.755)
Beste batzuk /Otros	-	(17.672)	(17.672)
Saldo zordunak/ Total saldos acreedores	(34.315)	(79.045)	(113.360)

	Euroak/Euros		
	31.12.16		
	Ez-Korrontea/ No corriente	Korrontea/ Corriente	Guztira/Total
Zerga korronteko aktiboak/Activos por impuesto corriente	-	135.097	135.097
Saldo zordunak/ Total saldos deudores	-	135.097	135.097
Beste kreditu (zor) batzuk administrazio publikoekin/ Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	-	-
Gizarte Segurantzako erakundeak/Seguridad Social	-	(7.076)	(7.076)
Zerga geroratuen pasiboak/ Pasivos por impuesto diferido	(45.439)	-	(45.439)
Ogasun Publikoa, PFEZagatik /IRPF	-	(13.034)	(13.034)
Ogasun Publikoa, BEZagatik /IVA	-	(28.763)	(28.763)
Beste batzuk /Otros	-	(19.687)	(19.687)
Saldo zordunak/ Total saldos acreedores	(45.439)	(68.560)	(113.999)

Sozietatearen mozkinak, zerga-legeriaren arabera zehaztuta, zerga-oinarriaren gaineko % 28ko kargataza dute 2017ko eta 2016ko ekitaldietan.

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 2017 y 2016 es del 28%.

b) SGZko gastuaren eta ekitaldiko diru-sarrera/gastuen arteko berdinkatzea

b) Conciliación entre el gasto por IS y el total de ingresos/gastos del ejercicio

2017ko eta 2016ko ekitaldietako sozietateen gaineko zergaren gastuaren eta diru-sarreraren zein gastuen arteko berdinkatzea honako hau da:

La conciliación entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios 2017 y 2016, se muestra a continuación:

	Euroak/Euros			
	31.12.17		31.12.16	
	Galdurabazien kontua/ Cuenta de pérdidas y ganancias	Ondare garbiari egotzitako sarrerak eta gastuak/ Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Galdurabazien kontua/ Cuenta de pérdidas y ganancias	Ondare garbiari egotzitako sarrerak eta gastuak/ Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto
Ekitaldiko sarreren eta gastuen saldoa / Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(454.083)	28.604	(391.199)	28.210
Aurreko ekitaldietako emaitza negatiboan kargura erregistratutako narriadura (2.g oharra) / Deterioro registrado con cargo a resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	(2.143.464)	-
Sozietateen gaineko zerga / Impuesto sobre Sociedades	-	11.124	-	10.970
Ekitaldian sortzen diren aldi baterako diferentzien ondoriozko handitzea / murrizketa / Aumento/Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores	-	-	462.146	-
Industrialdea kontratuak / Contratos Industrialdea	-	(39.728)	-	(39.180)
Diru-laguntzak / Subvenciones	-	-	(489.786)	-
Zerga-oinarria (emaitza fiskala) / Base imponible fiscal	(454.083)	-	(2.562.303)	-

Hona hemen sozietateen gaineko zergagatiko gastuaren eta kontabilizatutako sarrera eta gastu guztien arteko 2017ko eta 2016ko ekitaldietako berdinkatzea:

La conciliación entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingreso y gastos reconocidos en los ejercicios 2017 y 2016, se muestran a continuación:

	Euroak/Euros	
	31.12.17	31.12.16
	Galdurabazien kontua/ Cuenta de pérdidas y ganancias	Galdurabazien kontua/ Cuenta de pérdidas y ganancias
Aitortutako diru-sarrerak eta gastuak (zergen aurretik) / Total de ingresos y gastos reconocidos (antes de impuestos)	(454.083)	(391.199)
Aurreko ekitaldietako emaitza negatiboan kargura erregistratutako narriadura (2.g oharra) / Deterioro registrado con cargo a resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 2.g)	-	(2.143.464)
Aktibatu gabeko zerga oinarria / Base imponible del ejercicio no activado	454.083	2.534.663
Kuota: % 28 / Cuota 28%	-	-
Industrialdea kontratuen aldi baterako diferentzien inpaktua / Impacto de diferencias temporarias de los contratos Industrialdea	-	129.401
Konpentsatzeko galerengatiko kredituak ezereztea / Cancelación de créditos por pérdidas a compensar	-	(137.140)
Mozkinen gaineko zerga / Impuesto sobre beneficios	-	(7.739)

«Ogasun Publiko Zorduna, sozietateen gaineko zergagatik» kontuaren saldoarekin lotuta egindako kalkuluaren xehetasuna, 2017ko eta 2016ko abenduaren 31n, honako hau da:

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública Deudora por Impuesto sobre Sociedades" al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son los siguientes:

	Euroak/Euros	
	31.12.17	31.12.16
Zerga-oinarria (emaitza fiskala)/ Base imponible (resultado fiscal)	(454.083)	(2.562.303)
Base imponible del ejercicio no activado	454.083	2.562.303
Kuota: % 28 /Cuota al 28%		7.739
Zerga geroratua / Impuesto diferido		(7.739)
Atxikipenak eta konturako ordainketak / Retenciones y pagos a cuenta	151.595	135.097
Kobratzeko sozietateen gaineko zerga / Impuesto sobre sociedades a cobrar	151.595	135.097

2017ko ekitaldian, sozietateen gaineko zergaren konturako 151.595 euroko atxikipenak egin dizkiote guztira sozietateari (135.097 euro 2016ko ekitaldian).

Durante el ejercicio 2017 a la Sociedad le han practicado retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades por un importe total conjunto de 151.595 euros (135.097 euros en el ejercicio 2016).

c) Zerga geroratuen aktibo eta pasiboak

c) Activos y pasivos por impuesto diferido

Balantzeen 2017ko eta 2016ko abenduaren 31ko «Aktiboak zerga geroratuagatik» eta «Pasiboak zerga geroratuagatik» epigrafeen xehetasuna honako hau da:

El detalle de los epígrafes "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" de los balances al 31 de diciembre de 2017 y 2016 adjuntos, se presenta a continuación:

	Euroak/Euros	
	31.12.17 (Hartzekoduna)/ Acreedor	31.12.16 (Hartzekoduna)/ Acreedor
Aldi baterako diferentziak/Diferencias temporarias Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	(34.315)	(45.439)
Guztira/Total	(34.315)	(45.439)

Kompentsatzeko zerga-oinarri negatiboen zenbatekoa eta gehieneko kompentsazio-epaek honako hauek dira:

El importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y plazos máximos de compensación, se muestran a continuación:

Sorrera-urtea/ Año de origen	Kompentsagarria noiz arte/ Compensable hasta	31.12.17
		Oinarria/ Base
2011	2029	725.079
2012	2029	570.044
2013	2029	1.054.532
2014	2029	1.168.318
2015	2030	761.036
2016	2031	2.562.303
2017	2032	454.083
		7.295.395

Indarrean den legeriak ezartzen duen bezala, ezin da esan zergak behin betiko likidatuta daudenik, harik eta zerga-alorreko agintariek aurkeztutako aitortpenak ikuskatu arte edo lau urteko preskripzio-epaia igaro arte. 2017ko abenduaren 31n, zerga-agintaritzak ikuskatzeko ditu irekita sozietateak aplikagarri zaizkion zerga nagusiak azken lau ekitaldietarako. Ikuskatzen badira, sozietatearen administratzaileek ez dute uste garrantzizko pasibo gehigarriak sortuko denik.

19. Diru-sarrerak eta gastuak

Jarraian, 2017ko eta 2016ko abenduaren 31n amaítutako urteko ekitaldietako galdu-irabazien kontuen epigrafe batzuen edukia banakatu dugu:

Negozio-zifraren zenbateko garbia

Negozio-zifraren zenbateko garbi osoa Gipuzkoan egin da eta sozietatearen 2017ko eta 2016ko ekitaldietako ohiko negozioei dagokie. Hona hemen banakapena, jardueraren arabera:

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. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los impuestos principales que le son aplicables para los últimos cuatro ejercicios. 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 las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se ha realizado íntegramente en Gipuzkoa y corresponde a los negocios ordinarios de la Sociedad en los ejercicios 2017 y 2016. Su desglose por actividad es como sigue:

	Euroak/Euros	
	2017	2016
Lokalen salmenta eta amaítutako sustapenak/ Venta de locales y promociones terminadas	18.883	680.328
Errentamendua (operatiboa)/ Arrendamiento (operativo)	345.155	293.813
Kobratzeko sozietateen gaineko zerga/ Impuesto sobre sociedades a cobrar	364.038	974.141

Hornidurak

2017ko eta 2016ko ekitaldietako «Erositako eraikinen kontsumoak» kontuen saldoa honela dago osatuta, erosketak jatorriaren arabera banakatuta:

Aprovisionamientos

La composición del saldo de las cuentas "Consumos de edificios adquiridos" de los ejercicios 2017 y 2016, desglosando las compras según su procedencia, es la siguiente:

	Euroak/Euros	
	2017	2016
Lursailen eta orubeen erosketak/ Compra de terrenos y solares	-	28.094
Lursailen eta orubeen izakinen aldaketa/ Variación de existencias de terrenos y solares	-	(28.094)
Hirugarrenek egindako lanak eta zerbitzuak/ Obras y servicios realizados por terceros	(17.687)	-
Guztira/Total	(17.687)	-

Langile-gastuak

Gastos de personal

Hona hemen atxikitako galdu-irabazien kontuaren epigrafearen banakapena:

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Euroak/Euros	
	2017	2016
Soldatak, lansariak eta antzekoak/Sueldos, salarios y similares		
Soldatak eta lansariak/Sueldos y salarios	295.224	306.943
Gizarte-kargak/Cargas sociales		
Enpresaren kargurako Gizarte Segurantzza/Seguridad Social a cargo de la empresa	74.707	70.518
Guztira/Total	369.931	377.461

20. Ingurumenari buruzko informazioa

Oro har, sozietatearen jarduerak ez dute ingurumenaren arloko inpaktu negatiborik sortzen eta, ondorioz, izan litezkeen inpaktu horiek arintzeko kostu edo inbertsio nabarmenik ere ez du.

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. Bestelako informazioa

Langileak

Hona hemen batez besteko lantaldea, kategoriaka banatuta, 2017ko eta 2016eko ekitaldietan:

21. Otra información

Plantilla

La plantilla media de los ejercicios 2017 y 2016 distribuido por categorías, es el siguiente:

	Langile kopurua/ Número de empleados	
	2017	2016
Gerentea/Gerente	1	1
Teknikariak/Técnicos	2	2
Administrariak/Administrativos	3	3
	6	6

Gainera, jarraian, elkarteko langileen eta administratzaileen banaketa adierazten da kategorien eta mailen artean banakatuta, 2017ko eta 2016ko abenduaren 31n:

Adicionalmente, a continuación se indica la distribución por sexos, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, del personal y de los Administradores de la Sociedad, desglosado por categorías y niveles:

Kategoria/Categoría	Pertsona kopurua/Número de personas			
	31.12.2017		31.12.2016	
	Gizonak/ Hombres	Emakumeak/ Mujeres	Gizonak/ Hombres	Emakumeak/ Mujeres
Administratzaileak/Administradores	12	1	12	1
Guztira/ Total	12	1	12	1
Gerentea/Gerente	1	-	1	-
Teknikariak/Técnicos	1	1	1	1
Administrariak/Administrativos	-	3	-	3
Guztira/Total	2	4	2	4

Sozietateak ez du % 33ko edo gehiagoko desgaitasuna duen langilerik.

La Sociedad no cuenta con empleados cuya discapacidad sea mayor o igual al 33%.

Abalak eta konpromisoak

2017an eta 2016an, 20.000 euroko abalak eman dizkie hirugarrenei sozietateak (20.000 euro 2016ko ekitaldian), Zuatzu enpresa-parkean lanak gauzatzeak sor litzakeen kalte eta galeren bermean.

Sozietatearen administratzaileek estimatzen dutenez, emandako abal eta bermeengatik sor litezkeen pasiboak, egongo balira, ez lirateke nabarmenak izango; beraz, ez dute aurreikuspenik eratu kontzeptu horrengatik.

Ikuskaritzaren ordainsariak

2017ko eta 2016ko ekitaldietako urteko kontuen ikuskaritzari dagokion ordainsaria 5.500 euro izan da (5.500 euro izan zen 2016eko ekitaldian). Hala, ikuskatzaileak eta harekin lotutako sozietateek ez dute zenbateko gehigarririk eskuratu kontzeptu horrengatik edota bestelako zerbitzu profesionalengatik.

Itxieraren osteko gertaerak

2017ko ekitaldia itxi zenetik, sozietatearen Administrazio Kontseiluak urteko kontu hauek aurkeztu arte ez da gertatu edo ez da ezagutu inolako gertaera aipagarririk.

Lurzoruaren Funts Estrategikoa

2010eko abenduaren 17an, «Lurzoruaren Funts Estrategikoa eratzeako erakunde arteko hitzarmena» (aurrerantzean, LFE) sinatu zuten Eusko Jaurlaritzako eta hiru foru-aldundietako ordezkariak.

Hitzarmenaren helburua Lurzoruaren Funts Estrategikoa (LFE) eratzea da, eta, aipatu funtsaren egitekoa, berriz, lurzoru industrialaren arloan jarduerak egitea, hain zuzen ere, ekonomia berpizteko estrategikoak diren eta enpresa-proiektu berriak ezartzea eta garatzea errazten duten jarduerak.

Lurzoruaren Funts Estrategikoaren zuzkidura 30.050.500 eurotan zehaztu zen, horren kontrol- eta jarraipen-lana Inbertsio Estrategikoen Bulegoari eman zitzaion, eta hirigintzaren kudeaketaren lana, berriz, Sprilur S.A.ri. Ildo horretatik, aipatutako zuzkidura ekonomikoa eta zenbait higiezin hartzen ditu kudeaketak, horien berregokitzea industrialara ahalbidetzeko.

Horren harira, 2011ko urtarrilaren 3an, 30.050.500 euroko zenbatekoa (hots, funts osoa) sartu zen Sprilur S.A.ren izenean horretarako sortu zen kontu korronte batean. Honako proiektu estrategiko hauetara bideratzen da funtsa: Kanpezu, Arasur, erauste- eta deskontaminazio-lanak Burtzeñan, Loiu, Urdulizen, Hernanin eta Zarautzen; Inbertsio Estrategikoen Bulegoak onartu ditu. Azken bi proiektuak sozietateak garatuko ditu, eta Sprilur S.A. finantzatzeko du hari aurrerakin itzulgarriak emanda. Adlerazitako funtsen

Auales y compromisos

En los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad tiene prestados avales ante terceros por importe de 20.000 euros (20.000 euros en el ejercicio 2016) en garantía de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse por motivo de la ejecución de las obras en el parque empresarial de Zuatzu.

Los Administradores de la Sociedad estiman que los pasivos que pudieran originarse por los avales y garantías prestados, si los hubiera, no serían significativos, por lo que no tienen constituida provisión alguna por este concepto.

Honorarios de auditoría

La remuneración correspondiente a la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2017 y 2016 ha ascendido a 5.500 euros (5.500 euros en el ejercicio 2016), 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 al cierre

Desde el cierre del ejercicio 2017 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.

Fondo estratégico de suelo

El 17 de diciembre de 2010 se firmó el "Convenio Interinstitucional de Constitución del Fondo Estratégico de Suelo" (en adelante FES), entre representantes del Gobierno Vasco y de las tres Diputaciones Forales.

El objeto del mencionado convenio es la Constitución del Fondo Estratégico de Suelo (FES) cuya misión es la realización de actuaciones en materia de suelo industrial, que resulten estratégicas para la reactivación económica y faciliten la implantación y desarrollo de nuevos proyectos empresariales.

La dotación del Fondo Estratégico de Suelo se estableció en 30.050.500 euros y se encomendó la tarea de control y seguimiento del mismo a la Oficina de Inversiones Estratégicas y la tarea de gestión urbanística a Sprilur, S.A. En este sentido, la gestión abarca tanto la dotación económica mencionada así como una serie de inmuebles, con el objeto de posibilitar su readaptación industrial.

En este sentido, el 3 de enero de 2011 se ingresó en una cuenta corriente creada a este efecto a nombre de Sprilur, S.A. la totalidad del fondo por importe de 30.050.500 euros. Los proyectos estratégicos para los que va destinado este fondo son Kanpezu, Arasur, obras de derribo y descontaminación en Burtzeña, Loiu, Urduliz, Hernani y Zarautz que han sido aprobados por la Oficina de Inversiones Estratégicas. Los dos últimos proyectos serán desarrollados por la Sociedad, si bien Sprilur, S.A. financiará mediante anticipos reintegrables

zenbateko orokorretik, 2013ko uztailaren 12an, sozietateak eta Sprilurrek sinatutako akordioari jarraikiz, 3.000.000 euro esleitu ziren Hernanin bultzatutako jarduerarako eta 1.000.000 euro Zarautzen bultzatutako jarduerarako. Emandako aurrerakin horiek itzulgarriak izango dira sortutako partzela, pabiloi eta lokalak saltzetik lortutako diru-sarreraren arabera. Kopuru horien guztizkotik, 3.000.000 euroko zenbatekoak sozietateak Estubegiko (Hernani) proiektuan egindako inbertsioetan suposatzen duenaren ehuneko baliokide bat itzuliko zaio LFERi, bai eta 1.000.000 euroko zenbatekoak Iritan (Zarautz) egindako inbertsioetan suposatzen duenaren ehuneko baliokide bat ere.

a la misma. Del importe global de fondos señalados, con fecha 12 de julio de 2013 en virtud del acuerdo firmado por la Sociedad con Sprilur, se asignaron 3.000.000 de euros para la actuación impulsada en Hernani y 1.000.000 de euros para la actuación impulsada en Zarautz. Estos anticipos concedidos tendrán el carácter de reintegrables en función de los ingresos obtenidos en la venta de las parcelas, pabellones y locales generados. Del total de dichas cantidades, se reintegrarán al FES, un porcentaje equivalente a lo que suponga la cantidad de 3.000.000 en las inversiones totales realizadas por la Sociedad en el proyecto de Estubegi (Hernani) así como un porcentaje equivalente, a lo que suponga la cantidad de 1.000.000 de euros en las inversiones totales realizadas en Irita (Zarautz).

Hona hemen sozietateak Lurzoruaren Funts Estrategikoari dagokionez egindako kudeaketari buruzko informazio finantzarioa, 2017ko abenduaren 31n:

Se presenta a continuación, la información financiera al 31 de diciembre de 2017 relativa a la gestión realizada por la Sociedad en relación al Fondo Estratégico de suelo:

BALANTZEAK 2017KO ETA 2016KO ABENDUAREN 31N (Euroak)

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Euros)

Aktiboa/Activo	2017	2016	Ondare garbi eta pasiboa/ Patrimonio Neto y Pasivo	2017	2016
AKTIBO KORRONTEA/ACTIVO CORRIENTE			PASIBO EZ-KORRONTEA/PASIVO NO CORRIENTE		
Izakinak/Existencias			Epe luzeko zorrak taldeko enprekin eta enpresa lotuekin/ Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.955.929	1.955.929
Lursailak eta orubeak/Terrenos y solares	1.951.038	1.951.038	Pasibo ez-korrontea, guztira/ Total pasivo no corriente		
Eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk/Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.891	4.891			
AKTIBOA, GUZTIRA/TOTAL ACTIVO	1.955.929	1.955.929	ONDARE GARBIA ETA PASIBOA, GUZTIRA/TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.955.929	1.955.929

**2017KO ETA 2016KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIEI
DAGOZKIEN GALDU-IRABAZIEN KONTUA
(Euroak)**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANACIAS CORRESPONDIENTE A LOS
EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Euros)**

	2017	2016
ERAGIKETA JARRAITUAK/OPERACIONES CONTINUADAS		
HorniduraK/Aprovisionamientos	-	462.400
Lursailak erostea/Compra de terrenos	-	(462.400)
Lursail-lzakinen aldaketa/ Variación de existencias de terrenos	-	-
USTIAPEN-EMAITZA/RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-	-
EKITALDIKO EMAITZA/RESULTADO DEL EJERCICIO	-	-

Nolanahi ere, sozietatearen administratzaileek estimatzen dute LFEren kudeaketaren ondorioz ez dela inolako kalterik sortuko sozietatearentzako; izan ere, sozietatea ez da aktibo higiezinaren edo kudeatu beharreko funtsen jabea, eta ez du horien ondoriozko eskubiderik eta obligaziorik (gainbalio posibleak barne, bai eta sor dezaketen narriadura edo aktibo higiezinaren salmentako/garapeneko galerak ere), aurrez adierazitako kudeaketarako ordainketarako jarduerara mugatuz, hori dela eta, finantza-informazioa hori ez da Konpainiaren Finantza-egoeretan azaltzen.

En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad estiman que como consecuencia de la gestión del FES, no se derivará quebranto alguno para la Sociedad en ningún caso, puesto que, tanto la propiedad de los activos inmobiliarios o de los fondos a gestionar no pertenece a la Sociedad, así como también cualquier derecho y obligación derivado de los mismos (incluyendo posibles plusvalías, así como en su caso deterioro que puedan producirse, o pérdidas en la venta/desarrollo de los activos inmobiliarios), limitándose su actividad a la gestión anteriormente indicada, por lo que dicha información financiera no está integrada dentro de los Estados Financieros de la Sociedad.

Beterri-Kostako Industrialdea, S.A.

Kudeaketa-txostena 2017ko abenduaren
31n amaitutako ekitaldiari dagokiona

Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2017



BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Jatorriz gaztelaniaz idatzitako kudeaketa-txosten baten itzulpena. Bat ez badatoz, gaztelaniazko bertsioa nagusituko da.

2017ko kudeaketa-txostena

1. SARRERA

BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA SA (BEKISA) 2012ko abuztuaren 2an sortu zen, ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL-ZUATZU ENPRESA PARKEA SA sozietateak BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA SA eta ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA SA sozietateak xurgatu zituenean.

Bat-egite horren ondorioz, sozietatearen bazkide dira SPRILUR SA, Gipuzkoako Foru Aldundia eta Donostia, Hernani eta Zarautzko udalak.

Haren kapital soziala **HOGEITA BAT MILIOI HIRUEHUN ETA HIRUROGEITA HEMERETZI MILA ZAZPIEHUN ETA LAUROGEITA HAMAIRU EURO ETA HIRUROGEITA HAMAR ZENTIMOKOA DA (21.379.793,70 €)**, honela banatuta:

Traducción de un informe de gestión originalmente redactado en español. En caso de discrepancia, prevalece la versión en lengua española.

Informe de gestión de 2017

1. INTRODUCCIÓN

La sociedad BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A. (BEKISA) se constituye el 2 de agosto de 2012, como fusión por absorción de las sociedades BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A., ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A. y ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL-ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A., siendo ésta última la sociedad que absorbe a las otras dos.

Como resultado de la fusión, la sociedad está constituida por SPRILUR, S.A., la Diputación Foral de Gipuzkoa y los ayuntamientos de Donostia, Hernani y Zarautz.

Su capital social asciende a **VEINTIUN MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL, SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS Y SETENTA CENTIMOS (21.379.793,70 €)**, según el siguiente reparto:

	Nº ACCIONES	IMPORTE	%
SPRILUR, S.A.	1.814.258	10.903.694,79 €	51,000
EXCMA. DIPUTACION FORAL GIPUZKOA	871.556	5.238.049,46 €	24,500
EXCMO. AYTO. DONOSTIA	556.885	3.346.792,91 €	15,654
EXCMO. AYTO. HERNANI	188.140	1.130.777,29 €	5,289
EXCMO. AYTO. ZARAUTZ	126.531	760.479,26 €	3,557
TOTALES	3.557.370	21.379.793,70 €	100,000



2. ERAKUNDEAREN JARDUERA OROKORRAK

Estatutuetan jasota dagoen bezala, sozietatearen helburu soziala da beharrezko zerbitzuak ematea enpresa-jarduera berritzaile berriak prestatzeko eta garatzeko, honako hauek kontuan izango dituen:

- Enpresa-proiektu berrien sustatzaileak bilatu eta hautatzea.
- Sustatzaileak prestatzea.
- Berrikuntzaren eta teknologiaren alorreko laguntza ematea.
- Enpresaren eta kudeaketaren plangintza prestatzen laguntzea.
- Proiektuak egiteko beharrezko finantzaketa lortzen laguntzea.
- Enpresa berrientzako lokalak bilatzen laguntzea.
- Lokal komertzialak eraikitzea, alokatzea eta saltzea.
- Industriako ekimenak eta inbertsioak sustatzea eta bultzatzea haren eraginpeko lurraldean, hots, Donostialdeko eta Urola-Kostako eskualdeetan (udalerrri hauek hartzen ditu barne: Donostia, Astigarraga, Hernani, Urnieta, Andoain, Lasarte-Oria, Usurbil, Orío, Aia, Zarautz eta Zumaiá), bere jabetzako lursailetan jarduera ekonomikoetara bideratutako konplexuak eraikiz eta konplexu horiek kudeatuz.
- Eta bestelako enpresa-ekimen berritzaileak sustatzera bideraturiko edozein jarduera, bere eraginpeko eremuaren garapen ekonomikoan laguntzeko xedez.

Gaur egun BEKISAK Ibaiondo eta Ibarluze Industrialdeak (Hernani), Abendaño Industrialdea (Zarautz) eta Zuatzu Enpresa Parkea (Donostia) kudeatzen ditu, eta bulegoak bakarrik eskaintzen ditu, Hernanin eta Donostian, pabilioi industrialen eskaintza amaltu baita.

Etorkizunera begira, aurreikusten da ESTUBEGIko sustapena martxan jartzea Galarretan (Hernani); bertan pabilioi industrialak egin nahi dira 62.000 m²-ko azalera gordinarekin. Gainera, Zarauzko

2. ACTIVIDADES GENERALES DE LA ENTIDAD

Tal y como se recogen en sus estatutos, la sociedad tiene por objeto social la prestación de los servicios necesarios para la preparación y desarrollo de nuevas actividades empresariales Innovadoras, que comprenden:

- Búsqueda y selección de promotores de nuevos proyectos empresariales.
- Formación de los promotores.
- Asistencia en materia de innovación y de tecnología.
- Ayuda en la preparación de la planificación de la empresa y de la gestión.
- Asistencia en la consecución de la financiación necesaria para la realización de los proyectos.
- Ayuda en la búsqueda de locales para las nuevas empresas.
- La construcción, alquiler y venta de locales comerciales.
- Estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en su área de influencia, esto es, las comarcas de Donostialdea y Urola Kosta, comprendiendo los municipios de Donostia-San Sebastián, Astigarraga, Hernani, Urnieta, Andoain, Lasarte-Oria, Usurbil, Orío, Aia, Zarautz y Zumaiá, mediante la construcción de complejos dedicados al desarrollo de actividades económicas en terrenos de su propiedad, gestionar dicho complejo.
- Y cualquier otra actividad encaminada a la promoción de nuevas iniciativas empresariales de carácter innovador con el fin de contribuir al desarrollo económico de su área de influencia.

Actualmente BEKISA gestiona los polígonos de Ibaiondo e Ibarluze en Hernani, el polígono Abendaño en Zarautz y el Parque Empresarial Zuatzu en Donostia, dándose la circunstancia que solamente dispone de oferta de oficinas, tanto en Hernani como en Donostia, no disponiendo de oferta en pabellones industriales.

Como acciones a futuro, están contempladas la puesta en marcha de la promoción de ESTUBEGI en Galarreta (Hernani), en la que se pretende realizar

2



IRITA eremuan kokatutako lursailak saldu nahi dira.

3. 2017. URTEKO EKINTZA NAGUSIAK

Sozietatearen jarduerak lau alderdi izan ditu ardatz 2017ko ekitaldian:

- Zuatzu Enpresa Parkeko lokalak sustatzea; horretarako, enpresak kokatzeko ditugun instalazioei buruzko informazioa eman zaie eskatu dutenei.

Jarduera-ildo horretan bete dira aurreikusitako helburuak, hau da, lokalen 800 m² esleitzea. Ekitaldiaren amaieran lokalen 879,48 m² eta garajeen 180 m² esleitu dira Europa eraikinean.

Gainera, ekitaldi honetan aparkaleku publikoaren beste 13 abonamendu egin dira.

- Aparkaleku publikoa sustatzea. Jarduera honen erabilerak gora egin du, aurreko urteetan ikusitako joerari eutsiz: diru-sarrerak % 31 igo dira eta abonamendukopurua % 3. Horrelako, parkeko zerbitzu honen erabileran hautemandako hobekuntza berrets dezakegu.
- Irita eremuko lursailak sustatzea: Ekitaldian, VISESA sozietate publikoaren interes-falta ikusi ondoren, hainbat bilera egin dira zenbait inbertsio-funtsetako ordezkariekin, eta eremu horretako lursailak erosteko interesa azaldu dute. Ekitaldia linterakoan, ordea, ez da erosteko proposamenik jaso, eta hortaz lursail horiek saltzeko sustapen-lanekin aurrera jarraitu du sozietateak.
- Hernaniko Estubegi eremuko sustapenak ere geldialdia izan du sustapena martxan jartzeari dagokionez, Distribuidora Farmacéutica Guipuzcoana enpresa ez baitago guztiz ziur Estubegitik kanpoko beste eremu batera joateko. Bestalde, Hernaniko Udalak Indarreko

un desarrollo de pabellones industriales en un área de 62.000 m² de superficie bruta, así como la venta de los terrenos ubicados en el área urbanística de IRITA de Zarautz.

3. PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE 2017

La actividad principal de la sociedad durante el ejercicio 2017 se ha centrado en cuatro grandes áreas:

- Promoción de los locales del Parque Empresarial Zuatzu, para lo que se ha atendido a las personas interesadas en recabar información de las instalaciones que disponemos para la ubicación de empresas.

Esta línea de actuación ha visto cumplidos los objetivos previstos de adjudicación de 800m² de locales. Al final del ejercicio, se han adjudicado 879,48 m² de locales, y 180 m² de plazas de garaje en el Edificio Europa.

Además, durante el ejercicio se han realizado 13 nuevos abonos en el parking público.

- Promoción del parking público. Esta actividad ha experimentado un aumento de su utilización (ya iniciado años anteriores) habiéndose incrementado los ingresos en un 31% así como el número de abonos en un 3% lo que permite confirmar la mejora iniciada en la utilización de este servicio del parque.
- Promoción de los terrenos del área de Irita: Durante el ejercicio, una vez constatado la falta de interés por parte de la sociedad pública VISESA, se han mantenido varias reuniones con representantes fondos de inversión que han mostrado su interés por adquirir los terrenos de esta área.

Al cierre del ejercicio, sin embargo, no se ha recibido ninguna propuesta de compra, por lo que se continua con la labor de promoción de la venta de estos terrenos.

- La promoción del área de Estubegi de Hernani ha experimentado otro frenazo en la posible puesta en marcha de la promoción, debido a la indecisión por parte de la Distribuidora Farmacéutica Guipuzcoana ante la posibilidad de su traslado a otro área distinta de la de



ingurumen-araudia betetzeko eskatu zituen ingurumen-kudeaketako eranskinak idazteko lanei ekin zaie.

- Gainera, aurrera jarraitu dute energia elektrikoaren kontratazioan baliabideak optimizatzeko lanek, eta aurrezpen handiak izan ditugu kontratazio-eredu berria martxan jarri genuenetik.

4. 2018RAKO HELBURU NAGUSIAK

4.1. Lanetan inbertitzeko politika:

2018an ez dira inbertsio batzuk planteatu, Estubegiko Industrialdeko lanen hasierarako FES funtsei lotutako baliabideak erabiliko dira.

4.2. Finantza-politika:

Sozietateak ez du mailegurik eta aurreikusitako inbertsioa Estubegiko proiektua gauzatzeko erabilgarri dauden funtsen bidez egingo da.

4.3. Langile-politika:

Ez da langileen alorreko aldaketarik aurreikusten, eta egungo plantillari eutsiko zaio.

- 1 sozietatearen arduradun
- 1 Ingeniari tekniko
- 1 finantza-teknikari
- 3 administrari

4.4. Merkataritza-Politika:

2018ko merkataritza-politikako helburuak dira Zuatzuko Enpresa Parkean bulegoen beste 1.000 m² merkaturatzea eta aparkaleku publikoaren fakturazioa % 10 igotzea, aparkalekuko lekuen azalera-eskubideak eskuratzeko aukera emanez.

Estubegi.

Por otra parte, se han iniciado las tareas de redacción de los anexos de gestión medioambiental solicitados por el ayuntamiento de Hernani para cumplir la legislación vigente al respecto.

- Se ha continuado además con las tareas de optimización de recursos en cuanto a la contratación de energía eléctrica, materializándose en considerables ahorros derivados de la adopción de una nueva forma de contratación.

4. OBJETIVOS PRINCIPALES PARA 2018

4.1. Política de Inversiones en obra:

En 2018 no se han planteado unas inversiones, la posibilidad de inicio de obras en el polígono de Estubegi será abordado mediante la utilización de recursos sujetos a los fondos FES.

4.2. Política Financiera:

La sociedad no tiene préstamos y la inversión prevista se plantea realizar a través de los fondos disponibles para la realización del proyecto de Estubegi.

4.3. Política de personal:

No se prevén modificaciones de personal a lo largo del Ejercicio manteniéndose la plantilla existente en la actualidad.

- 1 Responsable de la Sociedad
- 1 Ingeniero Técnico
- 1 Técnico Financiero
- 3 Administrativos

4.4. Política Comercial

Los objetivos en política comercial para el 2018 se plantean la comercialización de otros 1.000m² de oficinas en el polígono de Zuatzu, así como la consecución del incremento de un 10% en la facturación del parking público, posibilitando la adquisición del derecho de superficie de plazas del



Ibaiondoko industrialdeari dagokionez, okupazio osoa lortu nahi da, libre dagoen azken lokala (60 m²-ko bulego bat) merkaturatuz.

Bestalde, sozietatearen merkataritza-politikan sakonduta, sozietatea SPRIk Donostialdean, Buruntzaldean eta Urola-Kostan duen antena izateko lanekin aurrera jarraituko da, eremu geografiko horretako enpresei informazioa bidaliz, informazioa zabaltzeko jardunaldiak antolatuz edo taldeko beste sozietate batzuekin elkarlanean arituz.

IRITako hirigintza-eremuari dagokionez, 2018an lursailak saltzeko akordioa sinatzea espero da.

5. TRANSAKZIOAK BEREZKO AKZIOEKIN

Sozietateak ez du transakziorik egin berezko akzioekin 2017ko ekitaldian

6. IKERKETA ETA GARAPENEO JARDUERAK

Ez da ikerketa eta garapeneko lan nabarmenik egin

7. GEROKO GERTAERAK

Beterri-Kostako Industrialdea, S.A.ren Administrazio Kontseiluak ez du, ekitaldia amaitu ostean (2017ko abenduaren 31n) eta txosten hau egin arte, urteko kontuak nabarmen alda ditzakeen ezein gertaeraren berririk.

parking.

Para el polígono de Ibaiondo, se plantea conseguir la plena ocupación, con la comercialización del último de los locales disponibles, esto es, una oficina de 60 m².

Por otra parte, englobado en la política comercial de la sociedad, se plantea continuar con las tareas de afianzamiento de la sociedad como antena de SPRI en las comarcas de Donostialdea, Buruntzaldea y Urola-Kosta mediante el envío de información a las empresas de este ámbito geográfico, la celebración de jornadas informativas o la colaboración con otras sociedades del grupo.

En lo referente al área urbanística de IRITA, durante 2018 se espera firmar el acuerdo de venta de los terrenos.

5. TRANSACCIONES CON ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no ha efectuado transacción alguna con acciones propias durante el ejercicio 2017.

6. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

No se realizan labores significativas de investigación y desarrollo.

7. HECHOS POSTERIORES

El Consejo de Administración de Beterri-Kostako Industrialdea, S.A. no tiene conocimiento de ningún acontecimiento de importancia con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha del presente informe que pueda afectar significativamente a las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2017.

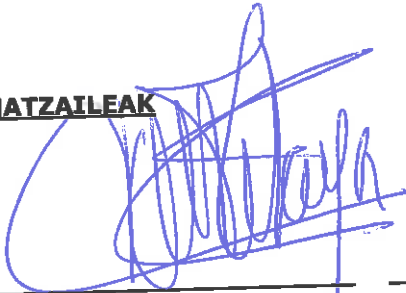
**2017 EKITALDIKO URTEKO KONTU
ETA KUDEAKETA TXOSTENAREN
AURKEZPENA**

2018ko martxoaren 1ean, BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.-ko administratzaileak bildurik, eta indarreko legediak ezarritako betekizunekin bat eginez, 2017 ekitaldiko urteko kontu eta kudeaketa txostena aurkeztu dituzte. Identifikazio modura, 2017 ekitaldiko urteko kontu eta kudeaketa txostena sinatuak dira, orrialde bakoitzean, Administrazio Kontseiluko Lehendakari eta Idazkariagatik.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS
ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
DEL EJERCICIO 2017**

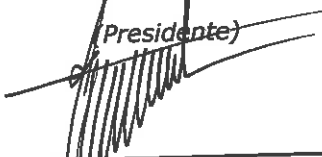
Reunidos los administradores de BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A., en fecha 1 de marzo de 2018 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2017. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2017, son firmados, en cada una de sus hojas por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.

SINATZAILEAK

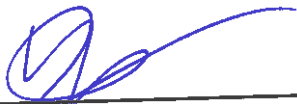


D. Jose Miguel Artaza Artabe
(designado por Sprilur, S.A.)

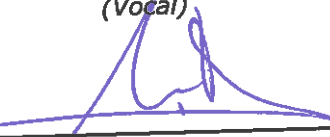
(Presidente)



D. Xabier Txurruka Fernández
(designado por el Ilmo. Ayto de
Zarautz)
(Vicesecretario)

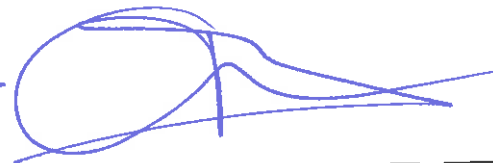


D. Ricardo Crespo Rubio
(designado por Excm.
Diputación Foral de Gipuzkoa)
(Vocal)

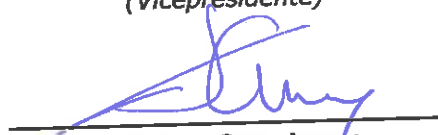


D. Javier Pérez López
(designado por Sprilur, S.A.)

(Vocal)



D. Antton Tomasena Rodriguez
(designado por Excm. Diputación
Foral de Gipuzkoa)
(Vicepresidente)

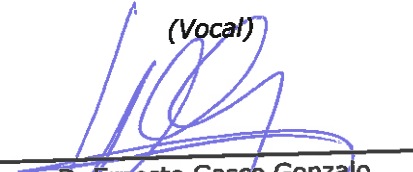


D. Txaber Ouro Arruza
(designado por Sprilur, S.A.)
(Vocal)



D. Oscar Alberdi Sola
(designado por Sprilur, S.A.)

(Vocal)



D. Ernesto Gasco Gonzalo
(designado por el Ilmo. Ayto de
Donostia)
(Vocal)



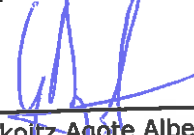
Dña. Susana Ruiz García
(designada por Sprilur, S.A.)
(Vocal)

FIRMANTES

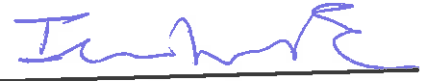


D. Mikel Oregi Goñi
(designado por Sprilur, S.A.)

(Secretario)



D. Garikoltz Agote Alberro
(designado por Excm. Diputación
Foral de Gipuzkoa)
(Vocal)



D. Iker Bergaretxe Larrea
(designado por Sprilur, S.A.)

(Vocal)



D. Luis Intxauspe Arozamena
(designado por el Ilmo. Ayto de
Hernani)
(Vocal)