

**SOCIEDAD PROMOTORA DE LA**  
**ZONA ADUANERA DE IRUN, S.A. (ZAISA)**

**2015**

**CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

Marzo, 2016



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

### ***A los Accionistas de la SOCIEDAD PROMOTORA DE LA ZONA ADUANERA DE IRUN, S.A.***

#### **INFORME SOBRE LAS CUENTAS ANUALES**

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la Sociedad SOCIEDAD PROMOTORA DE LA ZONA ADUANERA DE IRUN, S.A. (en adelante ZAISA), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

#### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad ZAISA, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales libres de incorrección material, debido a fraude o error.

#### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en

cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

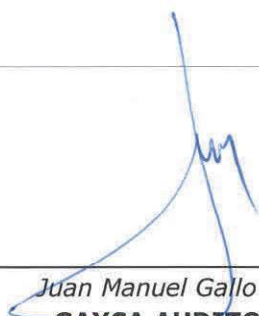
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad ZAISA, al 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.



Juan Manuel Gallo Garmendia  
**GAYCA AUDITORES, S.L.**  
**San Sebastián**  
**Nº ROAC – S0478**

15 de marzo de 2016



**SOCIEDAD PROMOTORA DE LA ZONA ADUANERA DE IRUN, S.A. (ZAISA)**  
**BALANCE CORRESPONDIENTE**  
**A LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014 (Notas 1 a 4)**

(Euros)

ACTIVO	Notas	2015	2014
<b>A ) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>22.602.009</b>	<b>23.624.170</b>
<b>I. Inmovilizado Intangible</b>			
Aplicaciones Informáticas	5	0	0
<b>II. Inmovilizado Material</b>			
Terrenos y construcciones	6	575.795	596.214
Instalaciones técnicas y maquinaria	6	112.171	141.952
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	6	1.951	12.034
Otro inmovilizado	6	17.138	3.243
<b>III. Inversiones Inmobiliarias</b>		<b>707.055</b>	<b>753.443</b>
Terrenos	7	8.595.252	8.595.252,00
Construcciones	7	12.935.140	13.745.043
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>21.530.392</b>	<b>22.340.295</b>
Instrumentos de Patrimonio	8	16.503	15.000
Créditos a terceros	8	0	155.800
Otros activos financieros	8	205.214	201.503
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b>		<b>221.717</b>	<b>372.303</b>
	9	142.846	158.130

ACTIVO	Notas	2015	2014
<b>B ) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>6.755.683</b>	<b>7.613.323</b>
<b>II. Existencias</b>			
Edificios Construidos	8	39.127	39.127
Anticipos a proveedores	8	320	220
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>39.447</b>	<b>39.347</b>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	8	210.433	164.763
Deudores varios	8	155.800	168.400
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>366.233</b>	<b>333.163</b>
Otros activos financieros	8	3.700.421	6.533.153
<b>VI. Periodificaciones</b>		<b>11.770</b>	<b>20.272</b>
<b>VII. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes</b>			
Tesorería	8	2.637.812	687.387

**TOTAL ACTIVO** **29.357.692** **31.237.494**

Las notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2015	2014
<b>A ) PATRIMONIO NETO</b>		<b>27.461.273</b>	<b>28.990.194</b>
<b>A-1 ) FONDOS PROPIOS</b>			
I. Capital suscrito	8	17.624.980	17.624.980
III. Reservas			
Reserva legal	8	950.617	907.890
Otras Reservas	8	10.426.967	10.042.424
IV. (Acciones en patrimonio propias)	8	(1.927.210)	(26.376)
VII Pérdidas y ganancias	8	375.415	427.270
<b>A-3 ) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS</b>			
Subvenciones Oficiales de Capital	12	10.505	14.006

<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.093.380</b>	<b>1.447.726</b>
<b>II. Deudas a Largo Plazo</b>			
Deudas con entidades de crédito	8	1.089.295	1.442.279
<b>VI. Pasivos por impuesto diferido</b>		<b>4.085</b>	<b>5.447</b>

<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>803.038</b>	<b>799.574</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>			
Deudas con entidades de crédito	8	354.886	336.792
Otros pasivos financieros	8	87.328	81.996
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>442.213</b>	<b>418.788</b>
Proveedores	8	35.237	62.370
Acreedores Varios	8	121.784	130.273
Personal	8	5.547	6.869
Pasivos por impuesto corriente	9	114.519	95.278
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	83.738	85.997
		360.825	380.786

**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** **29.357.692** **31.237.494**

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several others at the bottom right.]*



**SOCIEDAD PROMOTORA DE LA ZONA ADUANERA DE IRUN, S.A. (ZAISA)**

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE**

**A LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014 (Notas 1 a 4)**

(Euros)

	Notas	2015	2014
<u>Importe neto de la cifra de negocios</u>			
Ventas	10	1.818	2.790
Prestaciones de servicios	10	2.793.476	2.542.013
<u>Aprovisionamientos</u>			
Trabajos realizados por otras empresas	10	(14.398)	(14.398)
<u>Otros ingresos de explotación</u>			
Ingresos accesorios y otros ingresos de gestión corriente		332.214	341.002
<u>Gastos de personal</u>			
Sueldos, salarios y asimilados	10	(213.397)	(174.236)
Cargas Sociales	10	(47.665)	(49.630)
<u>Otros Gastos de explotación</u>			
Servicios exteriores		(1.126.058)	(1.033.434)
Tributos		(81.012)	(83.173)
Variación de provisiones por operaciones comerciales	8	(53.889)	(680)
<u>Amortización del Inmovilizado</u>		(1.059.721)	(1.044.057)
<u>Imputación de subv. de inmovilizado no financiero y otras</u>		4.863	4.863
<u>Resultado Excepcional</u>		-	(2.985)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>		<b>536.232</b>	<b>488.075</b>
<u>Ingresos Financieros</u>			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		70.165	108.661
<u>Gastos Financieros</u>		(49.095)	(58.723)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>21.069</b>	<b>49.938</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>557.301</b>	<b>538.013</b>
Impuesto sobre Sociedades		(181.886)	(110.744)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO: BENEFICIO / (PÉRDIDAS)</b>		<b>375.415</b>	<b>427.270</b>

Las notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas cuentas de pérdidas y ganancias.



**SOCIEDAD PROMOTORA DE LA ZONA ADUANERA DE IRUN, S.A. (ZAISIA)**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014. (Notas 1 a 4)**  
 (Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas en la memoria	2015	2014
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	375.415	427.270
B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	12	0	0
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	12	(3.502)	(3.502)
VII. Subvenciones, donaciones y legados		(4.863)	(4.863)
VIII. Efecto Impositivo		1.362	1.362
<b>D) Total de ingresos y gastos reconocidos</b>		<b>371.913</b>	<b>423.768</b>

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital	Reservas	( Acciones en Patrimonio Propias)	Resultado del ejercicio	Subv. Donaciones y legados recibidos	TOTAL
<b>A. SALDO FINAL DEL AÑO 2013</b>	<b>17.624.980</b>	<b>10.579.911</b>	<b>-26.376</b>	<b>370.403</b>	<b>17.508</b>	<b>28.623.292</b>
<b>B. SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2014</b>	<b>17.624.980</b>	<b>10.579.911</b>	<b>-26.376</b>	<b>370.403</b>	<b>17.508</b>	<b>28.623.292</b>
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	0	0	0	427.270	(3.502)	423.768
III. Otras variaciones de patrimonio	0	370.403	0	(370.403)	0	0
<b>C. SALDO FINAL DEL AÑO 2014</b>	<b>17.624.980</b>	<b>10.950.314</b>	<b>(26.376)</b>	<b>427.270</b>	<b>14.006</b>	<b>28.990.194</b>
<b>D. SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2015</b>	<b>17.624.980</b>	<b>10.950.314</b>	<b>(26.376)</b>	<b>427.270</b>	<b>14.006</b>	<b>28.990.194</b>
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	0	0	0	375.415	(3.502)	371.913
II. Operaciones con socios o propietarios	0	0	(1.900.834)	0	0	(1.900.834)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias	0	427.270	0	(427.270)	0	0
III. Otras variaciones de patrimonio	0	0	0	0	0	0
<b>E. SALDO FINAL DEL AÑO 2015</b>	<b>17.624.980</b>	<b>11.377.584</b>	<b>(1.927.210)</b>	<b>375.415</b>	<b>10.505</b>	<b>27.461.273</b>

Las notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este estado de cambios en el patrimonio neto



**SOCIEDAD PROMOTORA DE LA ZONA ADUANERA DE IRUN, S.A. (ZAISA)**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 y 2014 (Notas 1 a 4)**  
(Euros)

	2.015	2.014
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	557.301	538.013
<b>2. Ajustes del resultado</b>		
Amortización del inmovilizado	1.059.721	1.044.057
Imputación de subvenciones	(4.863)	(4.863)
Variación de provisiones	53.889	680
Ingresos Financieros	(70.165)	(108.661)
Gastos Financieros	49.095	58.723
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>		
Existencias	(100)	(160)
Deudas y otras cuentas a cobrar	(86.958)	(33.256)
Otros activos corrientes	8.502	(9.128)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(39.202)	30.680
<b>4. Otros flujos de las actividades de explotación</b>		
Pagos de intereses	70.165	108.661
Cobros de intereses y dividendos	(49.095)	(58.723)
Pagos por el impuesto sobre beneficios	(147.362)	(146.618)
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>1.400.928</b>	<b>1.419.405,55</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>6. Pagos por inversiones</b>		
Inmovilizado material	(15.733)	(238.541)
Inversiones Inmobiliarias	(187.696)	0
Otros activos financieros	0	(1.011.962)
<b>7. Cobros por desinversión</b>		
Otros activos financieros	2.827.518	0
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>2.624.089</b>	<b>(1.250.504)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	(1.900.834)	0
Otras deudas		
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros</b>		
Emisión		
Otras deudas	161.132	176.000
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(334.890)	(322.207)
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>(2.074.592)</b>	<b>(146.207)</b>
<b>E) (DISMINUCIÓN) / AUMENTO NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>1.950.425</b>	<b>22.695</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	687.387	664.692
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	2.637.812	687.387

Las notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este estado de flujos de efectivo



## MEMORIA

### SOCIEDAD PROMOTORA DE LA ZONA ADUANERA DE IRUN, S.A. (ZAISA)

#### NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Euros)

#### **(1) Naturaleza de la Sociedad**

La SOCIEDAD PROMOTORA DE LA ZONA ADUANERA DE IRUN, S.A., en adelante ZAISA, se constituyó el 27 julio de 1983. El 27 de junio de 1992 la Sociedad adaptó sus estatutos a fin de acomodarlos a la legislación vigente, siendo el objeto social el siguiente:

- La promoción, creación, realización y explotación de un centro, plataforma o terminal de transporte, almacenamiento, grupaje y logística, por carretera, ferrocarril, aéreo, naval e intermodal, en diversas y sucesivas fases, incluso la promoción y creación, en su caso, de un área internacional de transporte de las citadas características.
- La adquisición y venta de suelo, urbanización, construcción, gestión y conservación de los elementos propios y comunes, así como el arrendamiento y venta de almacenes, oficinas, locales, aparcamientos y demás instalaciones relacionadas con las funciones propias de una terminal de mercancías.
- La promoción, creación y explotación de centros de contratación de cargas en la terminal de transporte.
- La gestión y explotación, por sí o mediante el arrendamiento de servicios de la gestión por tercero, de áreas exentas como: zonas/depósitos francos, depósitos aduaneros públicos y privados y cualesquiera otros "Regímenes Aduaneros Económicos" que acudan a la técnica del depósito para el logro de sus objetivos.
- La creación, participación y gestión de sociedades de servicios para la mejor y más racional explotación, gestión y desarrollo del centro de transporte.
- Estas actividades podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones en Sociedades de análogo o idéntico objeto.





## **(2) Bases de presentación de las cuentas anuales**

### **a) Imagen fiel-**

- Las Cuentas Anuales del ejercicio 2015 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, las modificaciones recogidas mediante el Real Decreto 1159/2010 y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.
- No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.
- Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

### **b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables-**

- La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.
- La preparación de las cuentas anuales requiere que la Dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que



eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

### c) Comparación de la información-

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, los administradores presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivos, además de las cifras del ejercicio 2015, las correspondientes al ejercicio anterior.

### (3) Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2015 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad, es la siguiente:

<b>BASE DE REPARTO</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (Beneficios)	375.415	427.270
Reserva Legal	950.617	907.890
Otras Reservas	<u>10.426.967</u>	<u>10.042.424</u>
	11.752.999	11.377.584
<b>APLICACIÓN A</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Reserva Legal	988.158	950.617
Otras Reservas	<u>10.764.840</u>	<u>10.426.967</u>
	11.752.999	11.377.584

- ❖ El 23 de Marzo de 2015 el Consejo de Administración formula la propuesta de aplicación del resultado, en la que 200.000 euros del resultado del 2014 se destinan a la "Reserva especial fomento del emprendimiento".
- ❖ El 28 de Mayo de 2015 la Junta General Ordinaria de Accionistas aprueba la propuesta de aplicación del resultado del 23 de Marzo de 2015 formulada por el Consejo de Administración
- ❖ Debido a un cambio en la interpretación de la normativa del Impuesto Sobre Sociedades, cuyo Reglamento se publicó el 22 de Junio del 2015, la Dirección de la Sociedad decide no destinar los 200.000 euros a la "Reserva Especial fomento de emprendimiento". El nuevo reparto de resultado se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que será aprobado sin modificación alguna.



#### **(4) Normas de valoración y registro**

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2015, de acuerdo con la legislación vigente, han sido las siguientes:

##### **a) Inmovilizado intangible-**

- El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

- Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

La Sociedad amortiza su inmovilizado inmaterial siguiendo el método lineal, "a partir del año siguiente al de su puesta en funcionamiento", distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada.

	Años de vida útil
Aplicaciones informáticas	4

##### **b) Inmovilizado material-**

- El inmovilizado material se halla valorado a su coste de adquisición, actualizado al amparo del Decreto Foral Norma 1/2013, de 5 de Febrero, de actualización de balances.
- Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.



- Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se reconoce como sustitución en el momento en que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente reparación, dando de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado.
- La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

	Años de vida útil
Terrenos y Construcciones	33
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Otras instalaciones, utillaje	10
Otro Inmovilizado	4 - 5

### c) Inversiones Inmobiliarias-

- La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.
- Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:
  - Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar actualizado al amparo del Decreto Foral Norma 1/2013, de 5 de Febrero, de actualización de balances .
  - Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra actualizado al amparo del Decreto Foral Norma 1/2013, de 5 de Febrero, de actualización de balances .
- La Sociedad amortiza sus Inversiones Inmobiliarias siguiendo el método lineal, "a partir del año siguiente al de su puesta en funcionamiento", distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada.



	Años de vida útil
Construcciones	33
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Otras instalaciones, utillaje	10
Otro Inmovilizado	4-5

#### **d) Instrumentos Financieros-**

En el balance de situación adjunto, los instrumentos financieros se clasifican en función de los vencimientos, considerando como deudas a corto plazo aquellos importes con vencimiento anterior al 31 de diciembre de 2016 (12 meses).

##### **d.1.) Activos Financieros**

Un activo Financiero es cualquier activo que sea: dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

La valoración de los activos financieros de la Sociedad se hará en función de la siguiente clasificación:

##### **\* Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

##### **\* Préstamos y partidas por cobrar**

Aquellos con vencimiento a corto plazo y que no tengan tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, se valorarán por su valor nominal.

Aquellos con vencimiento a largo plazo se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra las correspondientes provisiones por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.



**\* Inversiones mantenidas hasta el vencimiento**

Aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

Se contabilizan por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el tipo de interés efectivo.

**\* Inversiones disponibles para la venta**

Son el resto de inversiones que no entran dentro de las categorías anteriores. Estas inversiones figuran en el balance de situación adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro con vencimiento inferior a tres meses.

**d.2.) Pasivos Financieros**

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasificarán como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

La valoración de los pasivos financieros de la Sociedad se hará en función de la siguiente clasificación:

**\* Débitos y partidas a pagar**

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Aquellos derivados de operaciones comerciales con vencimiento a corto plazo y que no tengan tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valorarán por su valor nominal.



Aquellos con vencimiento a largo plazo se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valorados al coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el tipo de interés efectivo.

#### **d.3.) Instrumentos de Patrimonio Propios**

Se considerarán como tales, todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

#### **e) Existencias-**

- Las partidas comprendidas en existencias corresponden a los terrenos, solares, obras en curso y edificios construidos que la Sociedad prevé destinar a la venta.
- Se valoran a precio de adquisición o coste de producción, incluyendo costes directos (terrenos, licencias, certificaciones, dirección de obra, proyectos, etc.), así como los costes indirectos (obras varias y precargas) correspondientes al periodo de construcción.
- Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.
- Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **f) Impuesto sobre beneficio-**

- El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2015 se ha liquidado según la Norma Foral 2/2014 de 17 de enero, del Impuesto sobre Sociedades.
- El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.
- Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.



- Los activos por impuestos diferidos, surgen igualmente como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.
- Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio, o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización no afecte ni al resultado fiscal ni contable.  
Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.
- Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.
- El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

#### **g) 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.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio; en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.





- Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

#### **h) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-**

- Los costes incurridos en su caso, en sistemas, equipos e instalaciones cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental en el desarrollo de la actividad, y/o la protección y mejora del medio ambiente se registran como inversiones en inmovilizado.  
El resto de gastos relacionados con el medio ambiente distintos de los anteriores, se consideran gastos del ejercicio.
- Los administradores confirman que 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 del mismo.

#### **i) Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal-**

- De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.
- Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios; los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

#### **j) Subvenciones, donaciones y legados-**

- Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables, en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.
- Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.



- Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos, se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

#### **k) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas-**

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen, se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de registro y valoración 13ª del Plan General de Contabilidad.

#### **(5) Inmovilizado Intangible**

Al 31 de diciembre de 2015, el movimiento de los saldos incluidos en este epígrafe del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Aplicaciones Informáticas
<b>COSTE</b>	
Saldo al 31.12.13	25.740
Adiciones	-
Saldo al 31.12.14	25.740
Adiciones	-
<b>Saldo al 31.12.15</b>	<b>25.740</b>
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</b>	
Saldo al 31.12.13	25.740
Adiciones	-
Saldo al 31.12.14	25.740
Adiciones	-
<b>Saldo al 31.12.15</b>	<b>25.740</b>
<b>NETO al 31.12.15</b>	<b>0</b>

- Al 31 de diciembre de 2015, el importe de los elementos del inmovilizado totalmente amortizados es 25.740 euros.



## **(6) Inmovilizado material**

El movimiento de los saldos incluidos en este epígrafe del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Terrenos y Construcciones	Instal. Técnicas y Maquinaria	Otras Instal., Utillaje y Mobiliario	Otro Inmovilizado
<b>COSTE</b>				
Saldo al 31.12.13	701.518	297.809	76.294	32.450
Adiciones	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-
Saldo al 31.12.14	701.518	297.809	76.294	32.450
Adiciones	-	-	-	15.733
Retiros	-	-	-	-
<b>Saldo al 31.12.15</b>	<b>701.518</b>	<b>297.809</b>	<b>76.294</b>	<b>48.183</b>
<b>AMORT. ACUMULADA</b>				
Saldo al 31.12.13	84.884	126.076	53.663	28.714
Adiciones	20.420	29.781	10.597	493
Retiros	-	-	-	-
Saldo al 31.12.14	105.304	155.857	64.260	29.207
Adiciones	20.420	29.781	10.083	1.838
Retiros	-	-	-	-
<b>Saldo al 31.12.15</b>	<b>125.723</b>	<b>185.638</b>	<b>74.343</b>	<b>31.046</b>
<b>NETO al 31.12.15</b>	<b>575.795</b>	<b>112.171</b>	<b>1.951</b>	<b>17.138</b>

- Al 31 de diciembre de 2015 el importe de los elementos del inmovilizado totalmente amortizados es 72.901 euros aproximadamente.
- La Sociedad decidió aplicar Decreto Foral Norma 1/2013, de 5 de Febrero, de actualización de balances.

El importe de la revalorización del "Inmovilizado Material" ascendió a 17.618 euros y fue recogido en la contabilidad de la entidad con fecha 1 de enero de 2013. Dicha operación dio lugar a un pago por gravamen a Hacienda del 5% de la revalorización. Asimismo se constituyó una Reserva Indisponible por el importe neto de la actualización menos el 5% correspondiente al gravamen (**nota 8.4**).



El detalle de los bienes actualizados de este epígrafe son los siguientes:

CONCEPTO	IMPORTE ACTUALIZADO	EFFECTO EN PPYGG (Amortización)
Proyecto, Dirección y Licencias	610	0
Construcciones Uso Propio G-2 7º y 8º	17.008	580
<b>TOTAL</b>	<b>17.618</b>	<b>580</b>

### **(7) Inversiones Inmobiliarias**

El movimiento de los saldos incluidos en este epígrafe del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Terrenos	CONSTRUCCIONES				Total
		Construcciones	Instal. Técnicas y maquinaria	Otras Instal., Utillaje y Mobiliario	Otro Inmovilizado	
<b>COSTE</b>						
Saldo al 31.12.13	8.595.253	21.098.013	1.220.540	613.456	241.648	23.173.656
Adiciones	-	-	238.541	-	-	238.541
Retiros	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31.12.14	8.595.253	21.098.013	1.459.081	613.456	241.648	23.412.198
Adiciones	-	-	39.123	148.573	-	187.696
Retiros	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31.12.15</b>	<b>8.595.253</b>	<b>21.098.013</b>	<b>1.498.204</b>	<b>762.029</b>	<b>241.648</b>	<b>23.599.894</b>
<b>AMORT. ACUMULADA</b>						
Saldo al 31.12.13	0	7.557.118	627.716	275.968	223.587	8.684.389
Adiciones	-	800.489	121.932	52.680	7.665	982.766
Retiros	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31.12.14	0	8.357.607	749.648	328.647	231.252	9.667.154
Adiciones	-	800.489	134.593	57.312	5.205	997.599
Retiros	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31.12.15</b>	<b>0</b>	<b>9.158.096</b>	<b>884.241</b>	<b>385.959</b>	<b>236.457</b>	<b>10.664.753</b>
<b>NETO al 31.12.15</b>	<b>8.595.252</b>	<b>11.939.917</b>	<b>613.963</b>	<b>376.070</b>	<b>5.191</b>	<b>12.935.140</b>

- Tal y como se indica en la **Nota 4.c**, las edificaciones que la empresa decide destinar a arrendamientos se encuentran en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", al precio de adquisición o coste de producción, incluyendo costes directos (terrenos, licencias, certificaciones, dirección de obra, proyectos, etc.), así como los costes indirectos (obras varias y precargas) correspondientes al periodo de construcción.



- La Sociedad decidió aplicar Decreto Foral Norma 1/2013, de 5 de Febrero, de actualización de balances.

El importe de la revaloración de las "Inversiones Inmobiliarias" ascendió a 4.468.105 euros y fue recogido en la contabilidad de la entidad con fecha 1 de enero de 2013. Dicha operación dio lugar a un pago por gravamen a Hacienda del 5% de la revalorización. Asimismo, se constituyó una Reserva Indisponible por el importe neto de la actualización menos el 5% correspondiente al gravamen (**nota 8.4**). El detalle de los bienes actualizados es el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE ACTUALIZADO	EFEECTO EN PPYGG (Amortización)
INVERS.EN TERRENOS G2 -1-2y 1-6	5.046	-
SOLAR "G"	177.525	-
CONSTRUCCION "G"	713.156	62.698
SOLAR "I"	48.220	-
CONSTRUCCION "I"	226.799	20.012
SOLAR "PARKING G-1"	208.498	-
CONSTRUCCION "PARKING G-1"	1.154.096	93.194
SOLAR "LOCALES"	79.765	-
CONSTRUCCION "LOCALES"	447.241	36.263
SOLAR " OFICINAS"	154.383	-
CONSTRUCCION " OFICINAS"	586.740	45.238
SOLAR "D"	47.948	-
CONSTRUCCION "D"	231.384	15.090
SOLAR CENTRO DE ACOGIDA	74.255	-
SOLAR PARC.SERVICIOS Z3	119.864	-
INVERSIONES EN CONTRUC.G2 -1-2 Y P.B a 6	193.187	9.300
<b>TOTAL</b>	<b>4.468.105</b>	<b>281.795</b>

- La Sociedad constituyó hipoteca a favor de la entidad financiera KUTXABANK sobre parte de los inmuebles anteriores cuyo valor contable asciende a 4.960.000 euros. Éstos responderán de las siguientes cantidades máximas: 4.500.000 euros del capital prestado, 180.000 euros por intereses remuneratorios, 1.260.000 euros por intereses moratorios y 360.000 euros para costas y gastos (**Nota 8.3**).
- Al 31 de diciembre de 2015 el importe de los elementos de "Inversiones Inmobiliarias" totalmente amortizados asciende a 442.235 euros, aproximadamente.



## **(8) Instrumentos Financieros**

8.1 Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa

### **A) Categoría de activos financieros y pasivos financieros**

#### **a.1.) ACTIVOS FINANCIEROS**

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categoría es:

Categorías \ Clases	Ejercicio 2015			Ejercicio 2014		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, Derivados, Otros	TOTAL	Instrumentos de patrimonio	Créditos, Derivados, Otros	TOTAL
Préstamos y partidas a cobrar	--	--	--	--	155.800	155.800
Activos disponible para la venta						
- Valorados a coste	16.503	205.214	221.717	15.000	201.503	216.503
<b>TOTAL</b>	<b>16.503</b>	<b>205.214</b>	<b>221.717</b>	<b>15.000</b>	<b>357.303</b>	<b>372.303</b>

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, clasificados por categorías, es la siguiente:

Categorías \ Clases	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
	Créditos, Derivados, Otros	Créditos, Derivados, Otros
Préstamos y partidas a cobrar	366.233	333.163
Inv. Mantenidas hasta el vencimiento	3.700.421	6.533.153
<b>TOTAL</b>	<b>4.066.654</b>	<b>6.866.317</b>

La partida de "Préstamos y partidas a cobrar" se refiere principalmente a cantidades a cobrar acordadas en Junio de 2005 con una entidad, por gastos excepcionales en ejercicios anteriores.

El montante total del acuerdo se cifra en 2.525.000 euros, quedando a 31 de diciembre de 2015 pendiente de abonar a corto plazo 155.800.

La información del **efectivo y otros activos líquidos equivalentes**, es la siguiente:

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Tesorería	2.637.812	687.387
Otros activos líquidos equivalentes	0	0
	<b>2.637.812</b>	<b>687.387</b>

El total de efectivo y otros activos líquidos equivalentes se incluye en el estado de flujos de efectivo.



## a.2.) PASIVOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo clasificado por categorías son:

Categorías \ Clases	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
	Deudas con entidades de crédito	Deudas con entidades de crédito
Débitos y partidas a pagar	1.089.295	1.442.279

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo, clasificados por categorías a 31 de diciembre de 2015 es:

Categorías \ Clases	Ejercicio 2015			Ejercicio 2014		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar c/p	354.886	249.896	<b>604.782</b>	336.792	281.508	<b>618.300</b>

## B) Clasificación por vencimientos

### b.2.) PASIVOS FINANCIEROS

	Vencimiento por años			
	2017	2018	2019	Total
Deudas con entidades de crédito	355.023	365.794	368.478	<b>1.089.295</b>

## C) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito es el siguiente:

	Créditos, derivados y otros a C/p
<u>Pérdida por deterioro al 31.12.2013</u>	<u>53.077</u>
(+) Corrección valorativa por deterioro	-
(-) Cobros	-
<u>Pérdida por deterioro al 31.12.2014</u>	<u>53.077</u>
(+) Corrección valorativa por deterioro	53.889
(-) Cobros	-
<b><u>Pérdida por deterioro al 31.12.2015</u></b>	<b><u>106.965</u></b>



### 8.2 Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

Las pérdidas o ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros definidas en la norma de registro y valoración novena y los ingresos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo, se detallan en el siguiente cuadro:

CATEGORÍA	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
	Pérdidas o ganancias netas	Pérdidas o ganancias netas
Inv. Mantenidas hasta el vencimiento <b>(Nota 8.1.)</b>	65.279	108.412

### 8.3 Otra Información

- El detalle de los avales prestados a la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 es:

Fecha Aval	Entidad Avalista	Entidad ante la que se avala	Importe Original	Fecha de vencimiento	Saldo al 31.12.15
18.04.1988	KUTXA	Jefatura de Costas	10.650	Indefinido	10.650
02.05.1989	KUTXA	Jefatura de Costas	15.975	Indefinido	15.975
27.04.2012	KUTXA	Ayuntamiento Irún	40.000	Indefinido	40.000
2000	B.VASCONIA	Ayuntamiento Irún	60.101	Indefinido	54.091
					120.716

- Préstamo hipotecario: La Sociedad constituyó una hipoteca a favor de la entidad financiera KUTXABANK sobre parte de sus inmuebles cuyo valor contable asciende a 4.960.000 euros. El saldo pendiente de dicho préstamo a 31 de diciembre de 2015 es de 1.444.181 euros. **( Nota 8 )**



#### 8.4 Fondos Propios

El movimiento de las cuentas de Fondos Propios durante el ejercicio 2015, ha sido el siguiente:

	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas	(Acciones propias)	Pérdidas y Ganancias
<u>Saldo 31.12.13</u>	<u>17.624.980</u>	<u>870.850</u>	<u>9.709.061</u>	<u>(26.376)</u>	<u>370.403</u>
Adiciones	-	-	-	-	427.270
Traspaso Rtado	-	37.040	333.363	-	(370.403)
<u>Saldo 31.12.14</u>	<u>17.624.980</u>	<u>907.890</u>	<u>10.042.424</u>	<u>(26.376)</u>	<u>427.270</u>
Adiciones	-	-	-	(1.900.834)	375.415
Traspaso Rtado	-	42.727	384.543	-	(427.270)
<b><u>Saldo 31.12.15</u></b>	<b><u>17.624.980</u></b>	<b><u>950.617</u></b>	<b><u>10.426.967</u></b>	<b><u>(1.927.210)</u></b>	<b><u>375.415</u></b>

#### Capital Suscrito-

Al 31 de diciembre de 2015 el Capital Social de la Sociedad es de 17.624.980 euros, representado por 2.932.609 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas con un porcentaje de participación superior al 10% son los siguientes:

ACCIONISTA	Nº ACCIONES	PARTICIPACION
AYUNTAMIENTO DE IRUN	906.433	30,91%
GOBIERNO VASCO	902.291	30,77%
DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA	902.291	30,77%

#### Reserva legal-

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad que obtenga en el ejercicio económico beneficios, deberá dotar el 10% del beneficio a una reserva legal, hasta que esta reserva alcance como mínimo, el 20% del Capital Social. Esta reserva no puede distribuirse y sólo puede utilizarse para absorber pérdidas futuras.

#### Otras Reservas-

##### Reserva Indisponible (355 euros)

En este epígrafe se registra la diferencia originada por el ajuste de la redenominación del capital de la Sociedad a euros.





#### Reservas de Revalorización (4.261.437)

La Sociedad decidió aplicar el Decreto Foral – Norma 1/2013, de 5 de Febrero, de actualización de balances. El importe de la revalorización ascendió a 4.261.347 euros y fue recogido en la contabilidad de la entidad con fecha 1 de enero de 2013, con abono neto del 5% correspondiente al gravamen a pagar a Hacienda, en la cuenta denominada "Actualización Norma Foral 1/2013".

El tratamiento fiscal de la Reserva de Revalorización será el de Reserva Indisponible, hasta que sea comprobado y aceptado por la Administración tributaria.

Una vez comprobado y aceptado el saldo acreedor de la cuenta por el Departamento de Hacienda y Finanzas o bien transcurrido el plazo para efectuar su comprobación, -tres años desde la fecha de la presentación de la declaración (25/07/2013)-, el saldo de la cuenta podrá destinarse:

- a) A la eliminación de los resultados contables negativos.
- b) A la ampliación del capital social.
- c) O transcurridos 10 años contados a partir de la fecha de cierre de balance en el que se reflejaron las operaciones de actualización, a reservas de libre disposición

No obstante, el referido saldo sólo podrá ser objeto de distribución, directa o indirectamente, cuando los elementos patrimoniales actualizados estén totalmente amortizados, hayan sido transmitidos, o dados de baja en el balance.

El efecto de la citada actualización en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 y en el 2015 ha sido de 282.375 euros en cada uno de los ejercicios.

#### Reservas Voluntarias (6.165.175)

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2015 refleja los resultados positivos de ejercicios anteriores, no distribuidos en las cuentas anteriores.



### Acciones en patrimonio propias-

La Sociedad ha realizado las siguientes adquisiciones de acciones en autocartera:

AÑO	ACCIONISTA	Nº ACCIONES	PRECIO ACCIÓN	TOTAL
2012	ALDEASA	3.292	8,0123	26.376
2015	KUTXABANK	148.719	9,8960	1.471.723
2015	Col. Of.de Agentes Aduanas de Irún	43.362	9,8960	429.110
				<b>1.927.210</b>

Las operaciones realizadas cumplen las exigencias recogidas en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital

### (9) Situación Fiscal

La composición de estos epígrafes del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2014, es la siguiente:

Activo / Pasivo por Impuesto diferido	2015		2014	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Actualización de Balances	142.846	--	158.130	--
Diferencia temporaria por subv. De capital	--	4.085	--	5.447
	<b>142.846</b>	<b>4.085</b>	<b>158.130</b>	<b>5.447</b>

Pasivo por Impuesto corriente	2015		2014(*)	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Pasivo por impuesto corriente – IS 2014 / 2015	-	114.519	-	95.278
	<b>0</b>	<b>114.519</b>	<b>0</b>	<b>95.278</b>

(\*)Debido a un cambio en la interpretación de la normativa del Impuesto Sobre Sociedades cuyo Reglamento se publicó el 22 de Junio del 2015, la Dirección de la Sociedad, decide no destinar los 200.000 euros a la "Reserva Especial fomento de emprendimiento". Dicho cambio ha provocado un mayor gasto del Impuesto Sobre Sociedades de 33.600 euros.

Otros Créditos / débitos con las Admón. Públicas	2015		2014	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
H.P. acreedora por I.V.A.	--	66.268	--	71.665
H.P. acreedora por retenciones practicadas	--	12.428	--	9.646
Organismos de la Seg.Soc. acreedor	--	5.041	--	4.686
	<b>0</b>	<b>83.738</b>	<b>0</b>	<b>85.997</b>



Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales, y con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2015 es la correspondiente a la Norma Foral 2/2014 de 17 de enero.

### Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad, acogiéndose a los beneficios fiscales previstos en la legislación en vigor relativa al impuesto sobre Sociedades, ha utilizado un crédito fiscal obtenido fundamentalmente por inversiones realizadas en Activos Fijos Nuevos. El detalle es el siguiente:

#### Deducciones con límite del 35%

Del año	Pendientes A 31.12.14	Generado 2015	Compensado 2015	Pendientes A 31.12.15
2.015	0	7.758	(7.758)	-
	-	<b>7.758</b>	<b>(7.758)</b>	<b>0</b>

La conciliación entre el resultado contable y el fiscal a efectos de tributación del impuesto sobre sociedades, es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias Importe del ejercicio 2015			Cuenta de pérdidas y ganancias Importe del ejercicio 2014		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	557.301			538.013		
Amortización bienes actualizados	--	(54.585)	(54.585)	282.375	--	282.375
<b>Base imponible Previa</b>	<b>502.716</b>			<b>820.388</b>		



## **(10) Ingresos y gastos**

### a) Aprovisionamientos

Concepto	2015	2014
<b>TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS EMPRESAS</b>		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:		
- nacionales	(14.398)	(14.398)
- adquisiciones intracomunitarias	-	-
- importaciones	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>(14.398)</b>	<b>(14.398)</b>

### b) Distribución del importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se ha realizado íntegramente en el mercado nacional y corresponde a los negocios ordinarios de la sociedad de venta de edificaciones, ingresos por arrendamientos y prestación de servicios.

### c) Gastos de Personal

El detalle de los gastos de personal durante los ejercicios 2015 y 2014, ha sido el siguiente:

Descripción	2015	2014
Sueldos y salarios (*)	213.397	174.236
Cargas Sociales	47.665	49.210
Otros gastos sociales	0	420
<b>Totales</b>	<b>261.062</b>	<b>223.865</b>

(\*) Tal y como establecía el B.O.E. del 14 de Julio de 2012 la Sociedad suprimió la paga extraordinaria del mes de Diciembre de dicho ejercicio. En el 2015 la Dirección de la Sociedad ha decidido abonarla.

## **(11) Aspectos sobre Medio Ambiente**

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma 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 específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.



## **(12) Subvenciones, donaciones y legados**

El análisis del movimiento del contenido de la subagrupación correspondiente del balance, indicando el saldo inicial y final así como los aumentos y disminuciones, se desglosa en el siguiente cuadro:

	Importe
<u>Saldo al 31.12.2013</u>	<u>17.508</u>
(+) Adiciones	-
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	(3.502)
<u>Saldo al 31.12.2014</u>	<u>14.006</u>
(+) Adiciones	-
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	(3.502)
<b><u>Saldo al 31.12.2015</u></b>	<b><u>10.505</u></b>

## **(13) Operaciones con partes vinculadas**

### 13.1 Importes recibidos por los miembros del Órgano de Administración:

Durante los ejercicios 2015 y 2014, no existen retribuciones al Consejo de Administración, ni ningún compromiso en materias de créditos, pensiones o seguros de vida.

La Sociedad cuenta con un Seguro de Responsabilidad Civil para cubrir posibles responsabilidades de los miembros del Consejo de Administración y la dirección de la Compañía.

Adicionalmente, los Administradores no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad.

## **(14) Otra Información**

### Distribución Plantilla por sexos y categorías al término del ejercicio

	2015			2014		
	Nº mujeres	Nº hombres	Total	Nº mujeres	Nº hombres	Total
Gerente	-	1	1	-	1	1
Administración	1	-	1	1	-	1
Mantenimiento	-	2	2	-	2	2
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>



**(15) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio)**

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	40,24
Ratio de operaciones pagadas	39,71
Ratio de operaciones pendientes de pago	69,34

	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.563.187,37
Total pagos pendientes	11.920,20



## **INFORME DE GESTION** **Ejercicio 2015**

### **ANALISIS DEL EJERCICIO 2015:**

En 2015 la sociedad ha continuado la actividad en las condiciones habituales en cuanto a alquileres y prestación de servicios a los clientes del Centro de Transportes. Se han mantenido invariables durante el ejercicio las tarifas en vigor a 1 de enero en alquileres de oficinas y rotación de plazas de aparcamiento de camiones.

En los edificios de oficinas de Plaza de Euskadi números 1 al 7 se mantienen los niveles de ocupación e ingresos por alquileres en niveles similares respecto del ejercicio anterior.

Continuando la comercialización del edificio de Plaza de Euskadi nº 8, se ha instalado en el mes de septiembre una empresa en 2 plantas del edificio, quedando pendientes de comercializar en régimen de alquiler las plantas 1ª y 2ª.

En cuanto a los ingresos de los aparcamientos de camiones, aumenta el ingreso medio de las estancias y repunta el número de usuarios del parking aunque de manera muy leve y aumenta su facturación en un 7% respecto del ejercicio anterior.

El ingreso por arrendamiento de naves aumenta significativamente dado que el contrato de alquiler de Kuehne & Nagel supone ingresos en el ejercicio completo de 2015.

El ingreso por el arrendamiento de la parcela destinada a estación de servicio en ZAISA III ha aumentado el 4,28% pero su peso relativo respecto de la cifra de negocios se ha reducido del 41,8 % al 40% del facturación total.

La sociedad se plantea igualmente entre sus objetivos de Responsabilidad social, el apoyar en la medida de las posibilidades a clubes y asociaciones locales que realizan actividades en ámbitos deportivos y culturales fundamentalmente, así como el apoyo a otras entidades sin ánimo de lucro con objetivos de mejora de condiciones de colectivos desfavorecidos, y en este sentido hemos mantenido y añadido nuevas aportaciones a estos fines.

### **EXPECTATIVAS PARA EL 2016:**

En cuanto a la previsión de las variables económicas de la Sociedad, cabe reseñar que las expectativas, son las de una continuidad en sus parámetros actuales sin previsiones de alteración de las cifras generales de negocio.

### **HECHOS POSTERIORES AL CIERRE:**

No existen acontecimientos relevantes ocurridos en 2015.

### **ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO:**

No han existido gastos de investigación y desarrollo

### **ACCIONES EN PATRIMONIO PROPIAS:**

En el ejercicio 2012, la Sociedad adquirió 3.292 acciones en autocartera (0,11% del capital social) a un precio de 8,0123 euros por acción, lo que totaliza un importe a pagar al accionariado de 26.376 euros.

En 2015 la sociedad ha adquirido en autocartera 192.081 acciones a 2 accionistas al precio de 9,896 €/acción, lo que totaliza un importe a pagar al accionariado de 1.900.833,60 Euros