

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A

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



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

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

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

Bilbao, 11 de marzo de 2011

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

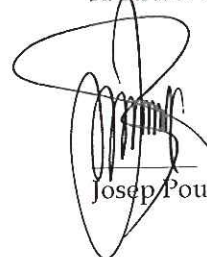
Miembro ejerciente:

MAZARS AUDITORES, S.L.P

Año 2011 N° 03/11/00947
COPIA GRATUITA

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

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



Josep Pou

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2009

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31.12.10	31.12.09	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.10	31.12.09
ACTIVO NO CORRIENTE		55.666	32.192	PATRIMONIO NETO		7.894.049	8.020.194
Inmovilizado material	Nota 5	21.107	23.134	Fondos propios	Nota 13	7.894.049	8.020.194
Terrenos y construcciones		21.107	23.134	Capital		5.001.131	5.001.131
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	8.680	9.058	Capital escriturado		5.001.131	5.001.131
Inversiones en construcciones		8.680	9.058	Prima de emisión		920.591	920.591
Activos por impuesto diferido	Nota 17	25.879	-	Reservas		2.098.472	2.184.907
				Reserva legal y estatutaria		209.007	209.007
				Otras reservas		1.889.465	1.975.900
				Resultado del ejercicio		(126.145)	(86.435)
				PASIVO NO CORRIENTE		76.615	143.476
				Deudas a largo plazo	Nota 14	28.582	72.266
				Otros pasivos financieros		28.582	72.266
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 17	48.033	71.210
ACTIVO CORRIENTE		8.022.313	8.184.309	PASIVO CORRIENTE		107.315	52.831
Existencias	Nota 9	5.898.045	4.087.755	Deudas a corto plazo	Nota 14	10.232	-
Edificios adquiridos		1.011.630	1.011.630	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		97.083	52.831
Terrenos y solares		4.886.415	3.076.125	Proveedores		55.317	328
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.227.487	2.569.642	Acreeedores varios		22.075	18.948
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	Nota 7	423.657	600.156	Personal		-	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	Nota 7	571.379	1.682.365	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	19.691	33.555
Empresas del grupo, deudores	Nota 20	478	478				
Deudores varios		797	4.778				
Activos por impuesto corriente	Nota 17	94.729	136.263				
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	136.447	145.602				
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	Nota 20	807.156	1.472.297				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	89.625	54.615				
Tesorería		89.625	53.394				
Otros activos líquidos equivalentes		-	1.221				
TOTAL ACTIVO		8.077.979	8.216.501	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		8.077.979	8.216.501

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2009

(Expresado en Euros)

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	Nota 18	3.838	3.804
a) Ingresos por arrendamientos	Nota 18	3.838	3.804
2. Aprovisionamientos		-	-
a) Consumo de edificios adquiridos		-	-
b) Consumo de terrenos y solares		-	-
3. Otros ingresos de explotación		13.527	-
a) Ingresos accesorios y de gestión corriente		13.527	-
4. Gastos de personal		(134.425)	(188.497)
a) Sueldos, salarios y asimilados	Nota 18	(105.948)	(153.394)
b) Cargas sociales		(28.477)	(35.103)
5. Otros gastos de explotación		(99.632)	(82.396)
a) Servicios exteriores		(90.289)	(78.045)
b) Tributos		(9.343)	(4.351)
6. Amortización del inmovilizado	Notas 6 y 7	(2.405)	(2.405)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(219.097)	(269.494)
7. Ingresos financieros	Nota 18	44.072	149.547
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		44.072	149.547
a1) De Empresas del grupo	Notas 7 y 20	7.925	53.229
a2) De terceros		36.147	96.318
8. Gastos financieros	Nota 18	(176)	(102)
a) Por deudas con terceros		(176)	(102)
RESULTADO FINANCIERO		43.896	149.445
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(175.201)	(120.049)
9. Impuestos sobre beneficios	Nota 17	49.056	33.614
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(126.145)	(86.435)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
10. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(126.145)	(86.435)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2009

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
A) <i>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	Notas 3 y 17	(126.145)	(86.435)
B) <i>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>		-	-
C) <i>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	Notas 3 y 17	(126.145)	(86.435)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2010 Y 2009							
	Capital		Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido					
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2008	5.001.131		920.591	2.090.835	-	94.072	8.106.629
I. Ajustes por cambios y errores de ejercicios anteriores							
B. SALDO AJUSTADO, 01/01/09	5.001.131	-	920.591	2.090.835	-	94.072	8.106.629
I. Total ingresos y gastos reconocidos						(86.435)	(86.435)
II Otras variaciones del Patrimonio Neto							
1. Distribución del resultado del 2008				94.072		(94.072)	-
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2009	5.001.131	-	920.591	2.184.907	-	(86.435)	8.020.194
I. Ajustes por cambios y errores de ejercicios anteriores							
D. SALDO AJUSTADO, 01/01/10	5.001.131	-	920.591	2.184.907	-	(86.435)	8.020.194
I. Total ingresos y gastos reconocidos							
II Otras variaciones del Patrimonio Neto							
1. Distribución del resultado del 2009					(86.435)	86.435	-
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010	5.001.131	-	920.591	2.184.907	(86.435)	(126.145)	7.894.049



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

(Expresado en Euros)

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(175.201)	(120.049)
2. Ajustes del resultado.		(41.491)	(147.040)
a) Amortización del inmovilizado (+).	Notas 6 y 7	2.405	2.405
g) Ingresos financieros (-).	Nota 18	(44.072)	(149.547)
h) Gastos financieros (+).	Nota 18	176	102
3. Cambios en el capital corriente.		(624.234)	(2.635.303)
a) Existencias (+/-).	Nota 9	(1.810.290)	(3.011.315)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		1.313.581	425.650
c) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(94.073)	(47.034)
d) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		(33.452)	(2.604)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		210.795	122.527
a) Pagos de intereses (-).		(176)	(102)
b) Cobros de intereses (+).		72.646	122.629
c) Cobro del impuesto sobre beneficios (+)		138.325	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		(630.131)	(2.779.865)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
D) DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)			
		(630.131)	(2.779.865)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.526.912	4.306.777
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		896.781	1.526.912




GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A. MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

1. Actividad de la Sociedad

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

- a) La promoción urbanística de suelo apto para la implantación empresarial, mediante la promoción y redacción de planes urbanísticos y proyectos de urbanización, reparcelación, compensación o cualesquiera otras figuras previstas en la legislación urbanística; así como mediante la adquisición por cualquier título de suelo apto para la urbanización y promoción industrial.
- b) La construcción de complejos industriales de pabellones y edificaciones complementarias, gestionando los mismos hasta la total transferencia de su titularidad.

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

Como se describe en la Nota 13 la Sociedad forma parte del grupo SPRI cuya sociedad dominante es la Sociedad para Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (en adelante SPRI, S.A.). A su vez la Sociedad tiene como sociedad dominante directa a SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Álava y Vizcaya, respectivamente. La sociedad dominante formula y publica cuentas anuales consolidadas.

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

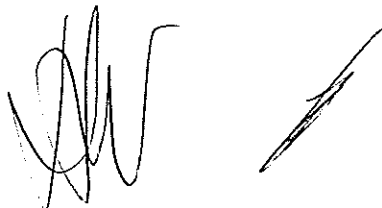
2. Bases de Presentación de las Cuentas Anuales

2.1. Imagen fiel

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

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

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio



neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria), se presentan en euros (excepto que se indique lo contrario) siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

Las presentes cuentas anuales, formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 3 de junio de 2010

2.2. Principios contables

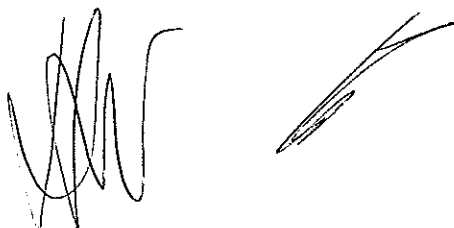
Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2010 se han seguido los principios contables y las normas de registro y valoración establecidas en el Código de Comercio, en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de Reforma y Adaptación de la Legislación Mercantil en Materia Contable para su Armonización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

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

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

- Pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 6 y 7)
- Vida útil de los activos materiales e intangibles (Nota 4.1.)
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias (Nota 16)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 12)

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



2.4. Comparación de la información.

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

Por otro lado, los Administradores de la Sociedad en el ejercicio 2010 han procedido a reclasificar en el Estado de Flujos de efectivo los "Créditos concedidos a empresas del grupo" clasificados como "Inversiones en empresas del grupo a corto plazo" del balance de situación adjunto del flujo de efectivo de las actividades de inversión a efectivo.

Debido a este hecho, las cuentas a cierre del ejercicio 2009 no coinciden con las aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 3 de junio de 2010.

3. Aplicación de Resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad consiste en destinar las pérdidas del ejercicio 2010 que ascienden a 126.145 euros, al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Por su parte, con fecha 3 de junio de 2010, la Junta General de Accionistas aprobó que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2009 por importe de 86.435 euros, fueran destinadas al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. Normas de Registro y valoración

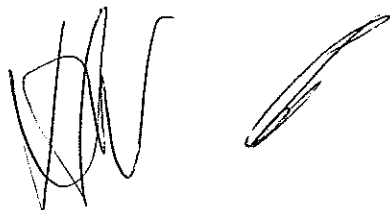
A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2010:

4.1. Inmovilizado material

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

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

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



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

	Años Vida Útil
Edificios	20
Mobiliario	10
Equipos para proceso de información	4

Se ha considerado que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

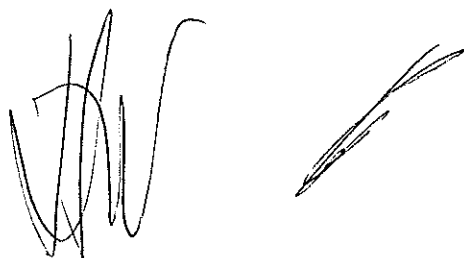
El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 2.027 Euros (2.027 euros en 2009) (Nota 5).

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

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

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

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

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be official or personal marks.

4.2. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a unidades inmobiliarias, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas de forma continuada en servicios, en lugar de para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.1 anterior, relativa al inmovilizado material.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ascendió a 378 Euros (378 euros en 2009) (Nota 6).

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

4.3. Arrendamientos

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

Arrendamientos operativos

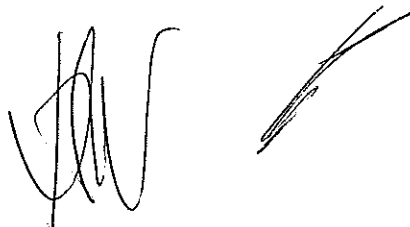
En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador. Cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan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

4.4. Instrumentos financieros

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

a) Activos financieros

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



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

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

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

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

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

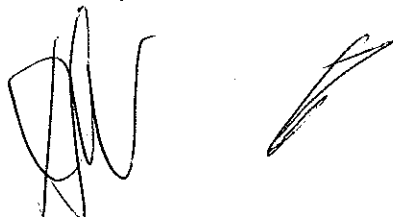
En cada fecha de cierre del balance, la Sociedad evalúa si existen evidencias objetivas de que un préstamo o partida a cobrar ha sufrido deterioro. Generalmente, se considerará que se ha producido una pérdida del 100% del valor de una cuenta a cobrar si ha existido un caso de suspensión de pagos, quiebra,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

b) Pasivos financieros

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

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

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



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

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

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

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

c) Instrumentos de patrimonio propio

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

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

d) Fianzas recibidas

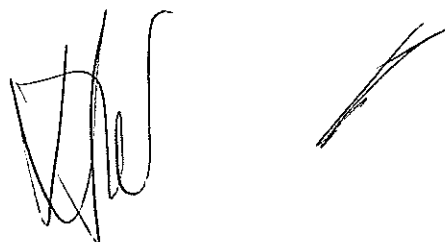
Las fianzas recibidas de los arrendatarios de los locales en los que la Sociedad actúa como arrendador son registradas por los importes recibidos, que no difieren significativamente de su valor razonable.

e) Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

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

4.5. Existencias

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



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

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

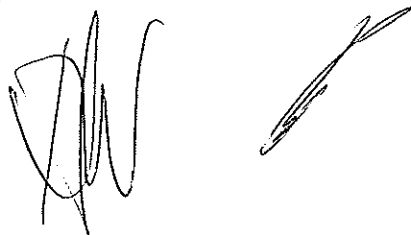
4.6. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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



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

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

4.7. Reconocimiento de ingresos y gastos

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

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

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

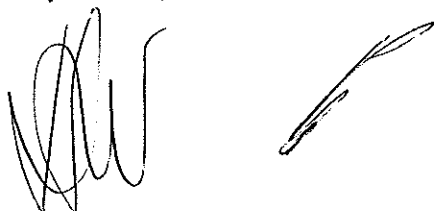
Las ventas del resto de unidades inmobiliarias y el coste de ventas de las mismas se reconocen en el momento de la escrituración. En el supuesto de resolución de un contrato Industrialdea, la Sociedad registra la adquisición del bien objeto del contrato como "Edificios adquiridos" por el importe del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

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

4.8. Provisiones y contingencias

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

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



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

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

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

4.9. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.10. Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

La Sociedad tiene asumido con sus empleados el compromiso de realizar una aportación definida para la contingencia de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración consistente en un porcentaje sobre su salario, a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Itzarri -E.P.S.V.

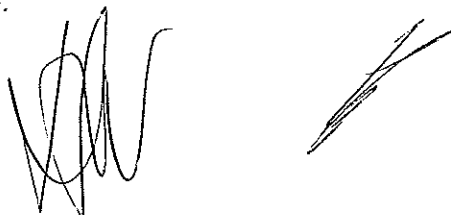
Las aportaciones efectuadas por la Entidad por este concepto en cada ejercicio se registran en el capítulo "Gastos de Personal – Cargas sociales " de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18).

4.11. Transacciones con partes vinculadas

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI, al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad (Notas 1 y 13) y a las sociedades relacionadas con la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa.

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

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

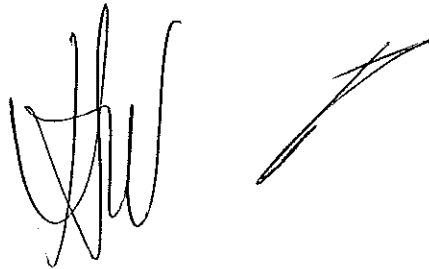


Los préstamos recibidos y concedidos entre las empresas del Grupo devengan tipos de interés de mercado y sus vencimientos son a largo plazo.

4.12. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

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

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

Two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a complex, stylized cursive script. The second signature on the right is a simpler, more linear cursive script.

5. Inmovilizado Material

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2010 y 2009 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación adjunto, han sido los siguientes:

Ejercicio 2010:

	Terrenos y construcciones	Mobiliario	Equipos para procesos de información	Total
COSTE				
Saldo a 31.12.2009	50.331	21.689	11.238	83.258
Ampliaciones y mejoras	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	50.331	21.689	11.238	83.258
AMORTIZACIÓN				
Saldo a 31.12.2009	(27.197)	(21.689)	(11.238)	(60.124)
Dotación del ejercicio	(2.027)	-	-	(2.027)
Saldo a 31.12.2010	(29.224)	(21.689)	(11.238)	(62.151)
VNC a 31.12.2009	23.134	-	-	23.134
VNC a 31.12.2010	21.107	-	-	21.107

Ejercicio 2009:

	Terrenos y construcciones	Mobiliario	Equipos para procesos de información	Total
COSTE				
Saldo a 31.12.2008	50.331	21.689	11.238	83.258
Ampliaciones y mejoras	-	-	-	-
Resto de entradas	-	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	50.331	21.689	11.238	83.258
AMORTIZACIÓN				
Saldo a 31.12.2008	(25.170)	(21.689)	(11.238)	(58.097)
Dotación del ejercicio	(2.027)	-	-	(2.027)
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	(27.197)	(21.689)	(11.238)	(60.124)
VNC a 31.12.2008	25.161	-	-	25.161
VNC a 31.12.2009	23.134	-	-	23.134

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

Del inmovilizado material de la Sociedad en uso al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se encuentran totalmente amortizados algunos elementos, cuyos valores de activo y correspondiente amortización acumulada ascienden a 32.927 euros, según el siguiente detalle:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Mobiliario	21.689	21.689
Equipos para proc. Información	11.238	11.238
Total	32.927	32.927

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

6. Inversiones Inmobiliarias

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2010 y 2009 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe " Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto, han sido los siguientes:

Ejercicio 2010:

	Inversiones en construcciones	TOTAL
COSTE		
Saldo a 31.12.2009	14.982	14.982
Ampliaciones y mejoras	-	-
Saldo a 31.12.2010	14.982	14.982
AMORTIZACIÓN		
Saldo a 31.12.2009	(5.924)	(5.924)
Dotación del ejercicio	(378)	(378)
Saldo a 31.12.2010	(6.302)	(6.302)
VNC a 31.12.2009	9.058	9.058
VNC a 31.12.2010	8.680	8.680

Ejercicio 2009:

	Inversiones en construcciones	TOTAL
COSTE		
Saldo a 31.12.2008	14.982	14.982
Ampliaciones y mejoras	-	-
Resto de entradas	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-
Trasposos	-	-
Saldo a 31.12.2009	14.982	14.982
AMORTIZACIÓN		
Saldo a 31.12.2008	(5.546)	(5.546)
Dotación del ejercicio	(378)	(378)
Disminuciones	-	-
Saldo a 31.12.2009	(5.924)	(5.924)
VNC a 31.12.2008	9.436	9.436
VNC a 31.12.2009	9.058	9.058

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

Los ingresos generados por las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2010 y 2009, correspondientes a arrendamientos operativos, han ascendido a 3.838 euros y 3.804 euros, respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios - Ingresos por arrendamientos" de las cuentas de pérdidas y ganancia adjuntas (Nota 18).

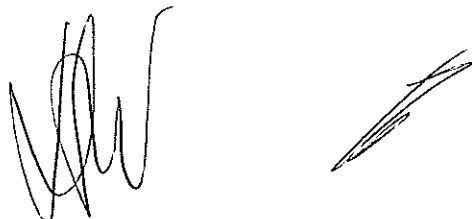
Por su parte, los gastos de explotación incurridos por dichas inversiones durante los ejercicios 2010 y 2009 corresponden, básicamente, a la dotación a la amortización.

7. Arrendamientos

7.1. Arrendamientos operativos-Arrendador

Tal y como se ha mencionado en la Nota 6, al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad tiene arrendado en régimen de arrendamiento operativo una oficina de 43 metros cuadrados situada en Ordizia. Dicho contrato de arrendamiento fue firmado el 1 de enero de 2007 y su duración es de 7 años. La cuota anual devengada por dicho arrendamiento asciende a 3.838 euros.

Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por actualización de rentas (IPC), ni otras actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, son las siguientes:



	Euros	
	31.12.10	31.12.09
Hasta un año	3.838	3.804
Entre uno y cinco años	7.676	11.412
Total	11.514	15.216

8. Activos Financieros por categorías

Categorías de activos financieros-

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes (Nota 12), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

	Euros					
	31.12.10			31.12.09		
	Deudores y comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	Total	Deudores y comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	Total
Préstamos y partidas a cobrar	1.227.487	807.156	2.034.643	2.569.642	1.472.297	4.041.939

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 2010 y 2009 con vencimiento determinado o determinable es como sigue:

Ejercicio 2010:

	Euros							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y ss	Total largo plazo	Total
Inversiones en empresas del grupo-								
Créditos a empresas del grupo (Nota 20)	807.156	-	-	-	-	-	-	807.156
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-								
Clientes por ventas y prestaciones de	423.657	327.727	159.391	84.261	-	-	571.379	995.036
Empresas del grupo, deudores (Nota 20)	478	-	-	-	-	-	-	478
Deudores varios	797	-	-	-	-	-	-	797
Activos por impuesto corriente (Nota 17)	231.176	-	-	-	-	-	-	231.176
	656.108	327.727	159.391	84.261	-	-	571.379	1.227.487
Total	1.463.264	327.727	159.391	84.261	-	-	571.379	2.034.643

Ejercicio 2009:

	Euros						Total largo plazo	Total
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y ss.		
Inversiones en empresas del grupo-								
Créditos a empresas del grupo (Nota 20)	1.472.297	-	-	-	-	-	-	1.472.297
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-								
Clientes por ventas (Nota 10)	600.156	563.118	545.947	404.783	168.517	-	1.682.365	2.282.521
Empresas del grupo, deudores (Nota 20)	478	-	-	-	-	-	-	-
Deudores varios	4.778	-	-	-	-	-	-	4.778
Activos por impuesto corriente (Nota 17)	281.865	-	-	-	-	-	-	281.865
	887.277	563.118	545.947	404.783	168.517	-	1.682.365	2.569.642
Total	2.359.574	563.118	545.947	404.783	168.517	-	1.682.365	4.041.939

Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros-

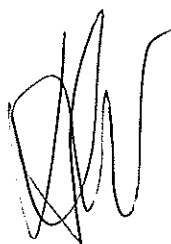
Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de los activos financieros detallados anteriormente han ascendido a 44.072 euros (149.547 euros en 2009), en concepto de ingresos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

9. Existencias

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 en las diferentes cuentas de este epígrafe del balance de situación adjunto, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2010:

	Edificios adquiridos	Terrenos y solares	TOTAL
Saldo al 31.12.08	1.011.630	3.076.125	4.087.755
Adiciones	-	1.810.290	1.810.290
Trasposos	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldo al 31.12.09	1.011.630	4.886.415	5.898.045



Ejercicio 2009:

	Edificios adquiridos	Terrenos y solares	TOTAL
Saldo al 31.12.08	1.011.630	64.810	1.076.440
Adiciones	-	3.011.315	3.011.315
Traspasos	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldo al 31.12.09	1.011.630	3.076.125	4.087.755

El saldo registrado al 31 de diciembre de 2010 en el epígrafe "Edificios adquiridos" recogía, básicamente, el coste de adquisición de tres pabellones situados en Zegama que en el ejercicio 2007 se encontraban pendientes de cobro por Contratos Industrialdea y cuyos contratos se rescindieron en abril de 2008.

Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad tiene comprometida la venta directa de uno de los pabellones mencionados anteriormente cuyo coste está valorado en 458.740 Euros.

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

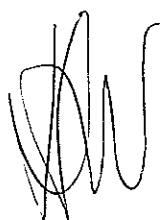
Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad tiene previsto invertir un importe de 51.437 euros (1.350.000 euros en 2009), aproximadamente, en la adquisición de 857,28 metros cuadrados de terreno para el desarrollo y promoción de dicho parque industrial.

10. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

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

Ejercicio 2010:

	Euros			Total
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios-				
Clientes por contratos Industrialdea	417.870	571.379	-	989.249
Otros	5.786	-	-	5.786
Total	423.657	571.379	-	995.036



Ejercicio 2009:

	Euros			Total
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios-				
Clientes por contratos Industrialdea	600.033	1.682.365	-	2.282.398
Otros	123	-	-	123
Total	600.156	1.682.365	-	2.282.521

10.1. Clientes por Contratos Industrialdea

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

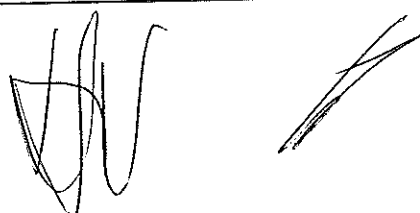
La conciliación entre el importe bruto a cobrar y su valor actual al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 es como sigue:

	Euros			
	31.12.2010		31.12.2009	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	436.312	589.005	642.790	1.751.823
Clientes de dudoso cobro	-	-	-	-
Menos- Ingresos financieros no devengados	(18.441)	(17.626)	(42.757)	(69.458)
Valor actual de los pagos aplazados	417.870	571.379	600.033	1.682.365
Menos- Deterioro de valor	-	-	-	-
Total	417.870	571.379	600.033	1.682.365

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el detalle de los cobros mínimos a recibir por dichos contratos y de su valor actual desglosado por plazos de vencimiento es como sigue:

Ejercicio 2010:

	Euros		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año	436.312	(18.441)	417.870
No corriente-			
Entre uno y cinco años	589.005	(17.626)	571.379
Más de cinco años	-	-	-
Total	1.025.317	(36.068)	989.249



Ejercicio 2009:

	Euros		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año	642.790	42.757	600.033
No corriente-			
Entre uno y cinco años	1.751.823	69.458	1.682.365
Más de cinco años	-	-	-
	1.751.823	69.458	1.682.365
Total	2.394.613	112.215	2.282.398

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2010 y 2009 es como sigue:

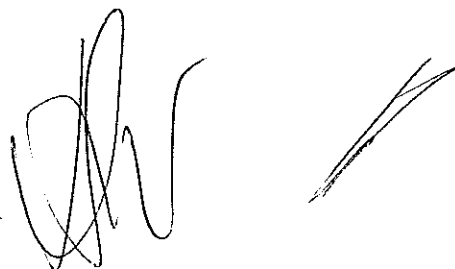
Ejercicio 2010:

	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2009	2.394.613
Cobros	(395.830)
Cobros anticipados	(997.440)
Regularizaciones de tipo de interés	23.974
Saldo al 31 de diciembre de 2010	1.025.317

Ejercicio 2009:

	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2008	3.221.525
Cobros	(611.119)
Resoluciones de contrato	(28.000)
Regularizaciones de tipo de interés	(187.793)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	2.394.613

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



11. Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

La composición del saldo de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2010 y 2009 adjunto, es la siguiente:

	Euros	
	31.12.10	31.12.09
Caja	119	101
Bancos e instituciones de crédito- c/c Gipuzkoa Donostia Kutxa	89.506	53.293
	89.625	53.394
Otros activos líquidos equivalentes	-	1.221
Total	89.625	54.615

Esta cuenta corriente, de libre disposición, está contratada a tipos de interés establecidos en función del acuerdo suscrito entre las instituciones públicas de Euskadi y las instituciones financieras operantes de la Comunidad Autónoma, y han oscilado, durante el ejercicio 2010 entre un 0,56 % y un 0,87 % anual (0,64% y 2,46% anual durante el ejercicio 2009), habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 844 euros (2.841 euros en el ejercicio 2009), que figuran incluidos en el saldo del epígrafe " Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros - De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 18).

12. Información Sobre la Naturaleza y Nivel de Riesgo de los Instrumentos Financieros

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

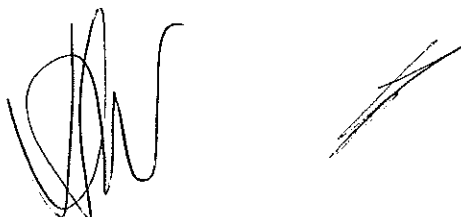
A continuación se indican los principales riesgos financieros con impacto en la Sociedad.

a) Riesgo de crédito y liquidez:

La Sociedad está integrada en el "Sistema de Tesorería Centralizada" del Grupo SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras.

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

Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes, que corresponden a contratos Industriaidea de pabellones, oficinas o locales (Notas 7 y 10), está garantizada por las propias unidades inmobiliarias objeto de los contratos.



Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y de la "tesorería centralizada" del Grupo SPRILUR (Nota 20).

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

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

El detalle de los mencionados saldos se muestra a continuación:

Ejercicio 2010:

	Tipo de interés	Euros	
		Deudor	Acreedor
Tesorería (Nota 11)	Euribor 3m+0,1	89.625	-
Tesorería Centralizada SPRILUR (Nota 20)	Euribor 3m+0,7/Euribor 12m+0,85	807.156	-
Cuentas a cobrar (Nota 10)	Euribor 3m+1,25/Euribor 12m+2,85	989.249	-
		1.886.030	-

Ejercicio 2009:

	Tipo de interés	Euros	
		Deudor	Acreedor
Tesorería (Nota 11)	Euribor 3m+0,1	54.615	-
Tesorería Centralizada SPRILUR (Nota 20)	Euribor 3m+0,1/+0,7	1.472.397	-
Cuentas a cobrar (Nota 10)	Euribor+1,25%	2.282.398	-
		3.809.410	-

13. Fondos Propios

13.1. Capital

El capital social se compone al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 de 832.135 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.




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

	Nº acciones	% participación
Sprilur, S.A.	424.389	51,00%
Diputación Foral de Gipuzkoa	203.873	24,50%
Ilmo. Ayuntamiento de Lazkao	96.186	11,56%
Ilmo. Ayuntamiento de Ordizia	16.522	1,99%
Ilmo. Ayuntamiento de Zegama	47.570	5,72%
Ilmo. Ayuntamiento de Beasain	22.129	2,66%
Otros Ayuntamientos	21.466	2,57%
Total	832.135	100%

13.2. Reservas

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

	Saldo al 01.01.09	Distribución resultado 2008	Saldo al 31.12.09	Saldo al 01.01.10	Distribución resultado 2009	Saldo al 31.12.10
Legal y estatutarias						
Reserva legal	199.600	9.407	209.007	209.007	-	209.007
Otras reservas						
Voluntarias	1.891.235	84.665	1.975.900	1.975.900	-	1.975.900
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	-	-	(86.435)	(86.435)
Total	2.090.835	94.072	2.184.907	2.184.907	(86.435)	2.098.472

Reserva legal

De acuerdo con el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

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

Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

14. Deudas a largo y corto plazo

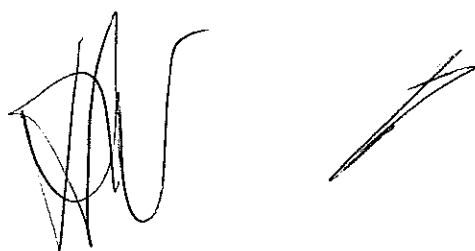
La composición de estos epígrafes del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

	31.12.2010	31.12.2009
No Corrientes		
Otros pasivos financieros		
Otras deudas	28.582	72.266
Corrientes		
Otros pasivos financieros		
Otras deudas	10.232	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores	55.317	328
Acreeedores varios	22.075	18.948
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	19.691	33.555
Total	135.897	125.097

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros						Total No Corriente	Total
	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y ss.		
Otros pasivos financieros								
Otras deudas	10.232	18.228	7.206	3.148	-	-	28.582	38.814
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores	55.317	-	-	-	-	-	-	55.317
Acreeedores varios	22.075	-	-	-	-	-	-	22.075
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	19.691	-	-	-	-	-	-	19.691
Total	107.315	18.228	7.206	3.148	-	-	28.582	135.897



Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros						Total No Corriente	Total
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y ss.		
Otros pasivos financieros								
Otras deudas	-	10.233	21.376	27.131	13.526	-	72.266	72.266
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores	328	-	-	-	-	-	-	328
Acreedores varios	18.948	-	-	-	-	-	-	18.948
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	33.555	-	-	-	-	-	-	33.555
Total	52.831	10.233	21.376	27.131	13.526	-	72.266	125.097

Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros-

Por otra parte, la Sociedad no ha recogido pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente devengadas durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009, en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

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

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

16. Provisiones y Contingencias

Contingencias

Según se establece en los contratos Industrialdea, los compradores tienen derecho a la devolución de un porcentaje sobre las cuotas satisfechas, en el caso de rescisión de los contratos. Al 31 de diciembre de 2010, la contingencia máxima por este concepto asciende a 1.163.859 euros (1.477.406 euros al 31 de diciembre de 2009), aproximadamente.

El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que los administradores de la Sociedad no prevén pérdidas por rescisiones de contratos.




17. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

	Euros			
	31.12.2010		31.12.2009	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
<i>No Corriente-</i>				
Activos por impuesto diferido-	25.879	-	-	-
Pasivos por impuesto diferido-				
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	-	48.033	-	71.210
<i>Corriente-</i>				
Activos por impuesto corriente	94.729		136.263	
Otros créditos con las Administraciones Públicas				
Hacienda pública deudora por Impuesto de Sociedades	136.447	-	145.602	
Hacienda Pública, por IVA	-	12.690	-	25.092
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas	-	4.645	-	5.106
Organismos de la Seguridad Social	-	2.356	-	3.357
	136.447	19.691	145.602	33.555
Total	257.055	67.724	281.865	104.765

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 2010 y 2009 es del 28%.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2010 y 2009 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios se muestra a continuación:

	2010			2009		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos Imputados al Patrimonio Neto	Total	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos Imputados al Patrimonio Neto	Total
Saldos de Ingresos y gastos del ejercicio	(126.145)	-	(126.145)	(86.435)	-	(86.435)
Impuesto sobre Sociedades	(49.056)	-	(49.056)	(33.614)	-	(33.614)
Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores-						
Contratos Industrialdea	82.776	-	82.776	144.859	-	144.859
Base Imponible (Resultado fiscal)	(92.425)	-	(92.425)	24.810	-	24.810

De acuerdo con lo previsto en el Decreto Foral 85/2008, de 23 de diciembre, la Sociedad ha optado por integrar el saldo neto de los cargos y abonos a partidas de reservas que tienen la consideración de gastos e ingresos, respectivamente, como consecuencia de la primera aplicación del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2008.

La conciliación entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios 2010 y 2009, se muestra a continuación:

	2010			2009		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio Neto	Total	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total gastos e ingresos reconocidos (antes impuestos)	(175.201)	-	(175.201)	(120.049)	-	(120.049)
Cuota al 28%	(49.056)	-	(49.056)	(33.614)	-	(33.614)
Impuesto sobre beneficios	(49.056)	-	(49.056)	(33.614)	-	(33.614)

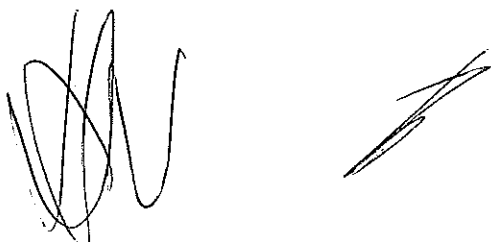
El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública Acreedora, por Impuesto sobre Sociedades" al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.09
Base Imponible (resultado fiscal)	-92.425	24.810
Cuota al 28%	-25.879	6.948
Retenciones y pagos a cuenta	94.729	143.211
Impuesto de sociedades a devolver	94.729	136.263

Durante el ejercicio 2010 a la Sociedad le han practicado retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades por un importe total conjunto de 94.729 euros (143.211 euros en 2009).

Al 31 de diciembre de 2010, se encuentra pendiente de cobro los importes correspondientes a las liquidaciones de los Impuestos sobre Sociedades relativos a los ejercicios 2010 y 2009.

El desglose del gasto por impuesto sobre beneficios que se imputa al resultado de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 se presenta a continuación:



	Euros	
	31.12.2010	31.12.09
Gasto por Impuesto sobre beneficios ej. Corriente-		
Por operaciones continuadas	-25.879	6.948
Impuestos diferidos-		
Por operaciones comerciales	-23.177	-40.561
	-49.056	-33.613

El detalle del epígrafe "Pasivos por impuesto diferido " del balance de situación al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se presenta a continuación:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.09
Diferencias temporarias-		
Contratos Industrialdea	48.033	71.210

El detalle del epígrafe "Activos por impuesto diferido " del balance de situación al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se presenta a continuación:

	Euros
	31.12.2010
Bases Imponibles negativas-	
Ejercicio 2010	92.425

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

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

18. Ingresos y Gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009:

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se ha realizado íntegramente en el mercado nacional y corresponde únicamente a los ingresos devengados por una oficina arrendada mediante contrato de arrendamiento operativo (Notas 6 y 7).

Consumo de edificios adquiridos y Consumo de terrenos y solares

La composición del saldo de la cuenta "Consumo de edificios adquiridos" y de "Consumo de terrenos y solares" de los ejercicios 2010 y 2009, desglosando las compras según su procedencia, es la siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Consumo de terrenos y solares-		
Compras en Gipuzkoa	1.822.590	3.011.315
Variación de existencias (Nota 9)	-1.822.590	-3.011.315
	-	-

Cargas sociales

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

	Euros	
	2010	2009
Cargas sociales-		
Seguridad Social a cargo de la empresa	26.122	31.287
Aportaciones a planes de aportación definida	2.170	3.550
Otros gastos sociales	185	266
	28.476	35.103

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

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2010 y 2009, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categoría profesional	Número de empleados	Categoría profesional
Gerente	1	Indefinido, jornada completa
Administrativo	1	Indefinido, jornada completa



Adicionalmente, a continuación se indica la distribución por sexos, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, del personal de la Sociedad, desglosado por categorías y niveles, así como de sus Administradores:

Categoría profesional	Euros					
	2010			2009		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	8	1	9	8	1	9
Gerente	1	-	1	1	-	1
Administrativos	-	1	1	-	2	2
	9	2	11	9	3	12

Ingresos financieros

El detalle por conceptos de los ingresos financieros registrados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, es como sigue:

	Euros	
	2010	2009
Ingresos financieros-		
Intereses por crédito a SPRILUR (Nota 20)	7.925	53.229
Intereses por contratos Industrialdea (Nota 8)	35.303	93.477
Intereses por cuentas corrientes (Nota 10)	844	2.841
	44.072	149.547

19. Información sobre Medio Ambiente



En general, las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

20. Operaciones y Saldos con Partes Vinculadas

Saldos con partes vinculadas

La Sociedad está integrada en el "Sistema de Tesorería Centralizada" del GRUPO SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. (Nota 13), los depósitos se efectúan por plazos mensuales renovables mes a mes y tienen un carácter de disponibilidad flexible, pudiéndose retrotraer siempre que se considere necesario, dentro del plazo del ciclo de gestión de un mes. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 los saldos a favor de la Sociedad en la cuenta corriente centralizada en SPRILUR, S.A., ascendían a 807.156 euros y 1.472.297 euros, respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo a corto plazo - Créditos a empresas" del activo del balance de situación adjunto. Los ingresos financieros derivados en el ejercicio 2010 por este sistema han ascendido a 7.925 euros (53.229 euros en el ejercicio 2009), y figuran registrados en

el epígrafe "Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros - De empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 18).

Por otra parte, el saldo registrado en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-Clientes, empresas del grupo" al 31 de diciembre de 2010 por importe de 478 euros (478 euros en 2009) corresponde, íntegramente, a Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.

Operaciones con partes vinculadas

El detalle de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2010 y 2009 por la Sociedad con partes vinculadas, es como sigue:

	Euros				
	2010		2009		
	Ingresos financieros	Servicios Exteriores	Otros Gastos sociales	Ingresos financieros	Servicios Exteriores
Sociedad dominante- SPRILUR, S.A.	7.925	1.813	-	53.229	1.614
Sociedades del grupo-					
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	-	824	-	-	-
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	-	-	90	-	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	-	1.320	-	-	-

Retribuciones y otras. Prestaciones a los Administradores y a la alta dirección

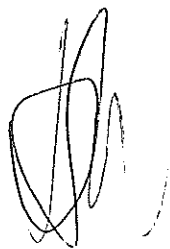
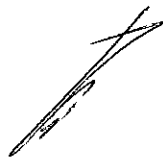
Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 no se ha devengado retribución, ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2010, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 51.065 euros (49.764 euros en el ejercicio 2009), como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios y 1.149 euros (1.374 euros en el ejercicio 2009) en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria.

Asimismo, en el mes de febrero de 2009, con motivo del cambio de la gerencia, a dicha fecha se le abonó al anterior gerente una indemnización por importe de 24.192 euros que figura registrada en el epígrafe "Gastos de personal - Sueldos y salarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Finalmente en septiembre de 2009 la Sociedad rescindió sus relaciones laborales con el hasta entonces nuevo Gerente de la Sociedad, abonando una indemnización por importe de 16.899 euros que figura registrada en el epígrafe "Gastos de personal - Sueldos y salarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2010 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración y del personal de alta dirección de la Sociedad, y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

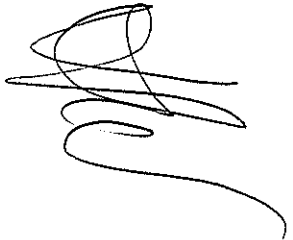
Participaciones y cargos de los Administradores en otras sociedades

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

A handwritten signature consisting of several overlapping loops and a vertical stroke on the right side.A handwritten signature consisting of a few sharp, intersecting lines.

Administradores

	Mikel Oregi	Juán Fernando Narciso	Iñaki Villanueva	Juan Carlos Asin	José Miguel Artaza	Joseba Amondarain	Patxi Albisu	Ignacio Zuloaga
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	-	-	-	Presidente	-	-	-	-
Lautadako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	Vocal	-	-	-	-
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Presidente	-	-	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.	Vocal	-	-	-	Vocal	-	-	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	Secretario	-	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	Presidente	Secretario	-	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Secretario	Vocal	-	-	-	-
Mallabiako Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	Secretario	Vocal	-	-	-	-
Okamikako Industrialdea, S.A.	-	-	-	Presidente	-	-	-	-
Orduñako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	Vocal	-	-	-	-
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal	-	-	-	Vicepresidente
Deba Goieneko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	Vocal	Secretario	-	-	-	Vocal
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	-	Vocal	Vocal	-	Vicesecretario
Irungo Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	Secretario	Vocal	-	-	Vocal
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vocal	-	-	-	-
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	Vocal	Vicepresidente	-	-	Vicesecretario
Tolosa Apattaerrea Industria Lurra, S.A.	Vicepresidente	Secretario	-	Vocal	-	Vocal	-	Vocal
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Secretario	-	Vocal	-	Vocal	-	Vicesecretario
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vocal	-	Vocal	-	Vicesecretario
Zarautzko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vocal	-	Vocal	-	Vicesecretario
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	-	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	-	-	-
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	Secretario (No Consejero)	-	-	-	Vocal	-	-	-
Etorlur Gipuzkoako Lurra, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	-	Vicepresidente	Vocal	-	-	-
Lazkao Lantzen, S.A.	-	-	-	-	-	-	Presidente	-
Promotora del Polo de Innovación Garaia, S.A.	-	-	-	Vocal	-	-	-	-




Adicionalmente, y de acuerdo con la mencionada normativa los miembros del Consejo de Administración manifiestan la inexistencia de participaciones efectivas directa e indirectamente en sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al de la Sociedad, así como, la no realización por cuenta propia o ajena de actividades, del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

Estructura financiera del Grupo

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

	Miles de Euros	
	31.12.2009	31.12.2008
Fondos Propios	381.864	334.996
Socios Externos	182.523	182.607
Subvenciones recibidas	15.159	17.135
Pasivo No Corriente	65.268	79.610
Pasivo Corriente	204.605	104.713
	849.419	719.061

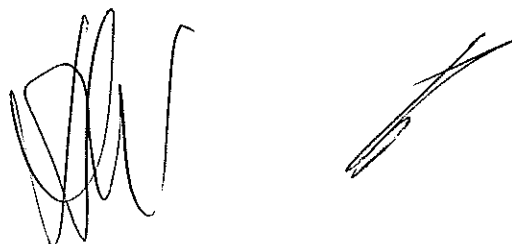
21. Otra Información

Honorarios de auditoría

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2010 han ascendido a 4.258 euros (5.200 euros en el ejercicio 2009).

22. Hechos posteriores al cierre

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



GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2010

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA. S.A.
INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2010
(Expresado en Euros)

EVOLUCION EN LOS ULTIMOS DOCE MESES

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

Por otra parte, a lo largo del ejercicio 2010, la Sociedad ha adquirido terrenos en Lazkao para la promoción y desarrollo de un polígono industrial en dicha localidad.

SITUACION DE LA SOCIEDAD

La ocupación de Goierri Beheko Industrialdea, S.A., al 31 de diciembre de 2010 por polígonos industriales es el siguiente:

- Polígono Malloiz de Ordizia: 100% de ocupación correspondiente a 24 empresas instaladas.
- Polígono Zubierreka de Lazkao: 100% de ocupación correspondiente a 26 empresas instaladas.
- Polígono Intxausti de Zegama: 90% de ocupación correspondiente a 9 empresas instaladas.

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

EVOLUCION PREVISIBLE DESPUES DEL CIERRE DEL EJERCICIO


De cara al ejercicio 2011 la Sociedad tiene como meta la finalización de la compra de terrenos en Lazkao (857 metros cuadrados pendientes).

Por otro lado, la Sociedad tiene prevista la continuación del proyecto con el fin de llevar a cabo la reparcelación de los terrenos, redactar el proyecto de urbanización y llevar a cabo la campaña publicitaria para el proyecto, a la espera de la adjudicación de los 22.000 metros cuadrados contemplados en el Convenio firmado en el ejercicio 2009 con el Ayuntamiento de Lazkao

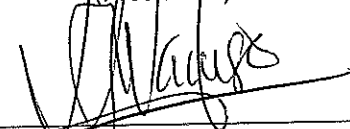


**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTION DEL EJERCICIO 2010**

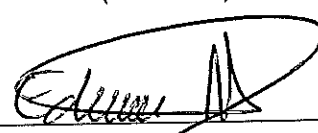
Reunidos los administradores de Goierri Beheko Industrialdea, S.A., en fecha 10 de marzo de 2011 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2010. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2010, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.




D. Patxi Albisu Estensoro
(Presidente)




D. Juan Fernando Narciso Perianes
(Secretario)




D.ª Edurne Alkizu Ormazabal
(Vocal)




D. Mikel Oregi Goñi
(Vocal)



D. Joseba Arjondarain Semperena
(Vocal)



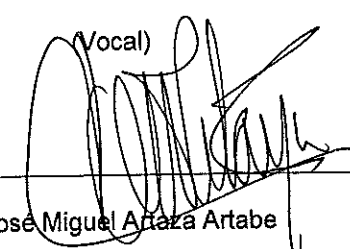
D. Juan Carlos Asín Bustamante
(Vicepresidente)



D. Ignacio Zuloaga Alberdi
(Vicesecretario)



D. Inaki Villanueva Muñoz
(Vocal)



D. José Miguel Artaza Artabe
(Vocal)

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

Goierri Beheko Industrialdea, S.A.

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

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación frente a presupuesto Aumento (Disminución)</u>
GASTOS:			
Aprovisionamientos	150.000	1.822.590	1.672.590
Gastos de personal	161.720	134.425	(27.295)
Otros gastos de explotación	166.000	99.632	(66.368)
Amortización de inmovilizado	2.500	2.405	(95)
Gastos financieros	250	176	(74)
Impuesto sobre Sociedades	-	(49.056)	(49.056)
	<u>480.470</u>	<u>2.010.172</u>	<u>1.529.702</u>
INGRESOS:			
Variación de existencias de promociones terminadas	150.000	1.822.590	1.672.590
Importe neto de la cifra de negocios			
Ventas de productos terminados	-	-	-
Ingresos por arrendamientos	4.000	3.838	(162)
Otros ingresos de explotación	-	13.527	13.527
Ingresos financieros	52.513	44.072	(8.441)
Resultado del ejercicio (pérdidas)	<u>273.957</u>	<u>126.145</u>	<u>(147.812)</u>
	<u>480.470</u>	<u>2.010.172</u>	<u>1.529.702</u>

Goierri Beheko Industrialdea, S.A.

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

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización (*)</u>	<u>Desviación frente a presupuesto</u> <u>Aumento (Disminución)</u>
INVERSIONES:			
Pagos por instrumentos de pasivo financiero	-	-	-
Fianzas recibidas a corto plazo	-	35.010	35.010
Aumento neto del efectivo o equivalentes	<u>-</u>	<u>35.010</u>	<u>35.010</u>
	<u>-</u>	<u>35.010</u>	<u>35.010</u>
FINANCIACION:			
Flujo de efectivo de las actividades de explotación	(1.174.208)	(630.131)	544.077
Cobros por desinversiones			
Créditos a corto plazo a empresas del grupo	1.147.041	665.141	(481.900)
Imposiciones a corto plazo	11.839	-	(11.839)
Disminución neta del efectivo y equivalentes	<u>15.328</u>	<u>-</u>	<u>(15.328)</u>
	<u>-</u>	<u>35.010</u>	<u>35.010</u>

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

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

Los objetivos principales para el ejercicio 2010 van encaminados a terminar de comprar las tierras ya negociadas en la comarca del Goierri, debido a que 2 polígonos existentes están ocupados al 100% y el tercero al 80%.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

Se han realizado compras de tierras en el municipio de Lazkao, aunque todavía quedan pendientes algunos trozos de tierra.

Además de eso, en el polígono de Intxausti, Zegama se ha procedido a la venta de 3 pabellones industriales de 1.062 m² cada uno. Los tres estaban en alquiler con opción a compra. Se ha adjudicado otro pabellón de 1.062 m², que se venderá directamente en el siguiente ejercicio.