



asesores de gerentes emprendedores

Sozietateko akziodun bakarrari/ Al Accionista único

“AZKOITIA LANTZEN, S.A.U.”

**2018 ETEen URTEKO AUDITORE INDEPENDENTE BATEK
EGINDAKO URTEKO KONTUEN AUDITORETZA-TXOSTENA**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES DE PYMES
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE EJERCICIO 2018**

Protokolo Zenbakia/Nº de Protocolo: 14/19

Donostia, 2019ko otsailaren 22an

San Sebastián, 22 de febrero de 2019



AUDITORE INDEPENDENTE BATEK EGINDAKO ETEen URTEKO KONTUEN AUDITORETZA- TXOSTENA

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES DE PYMES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

AZKOITIA LANTZEN, S.A.U. sozietatearen akziodun bakarrari,

Al accionista único de **AZKOITIA LANTZEN, S.A.U.**

Salbuespen Iritzia

Opinión con salvedades

“AZKOITIA LANTZEN, S.A.U.”ren (Sozietatea) Enpresa Txiki eta Ertainen (jarraian ETEak) urteko kontuak auditatu ditugu. Urteko kontu hauek, 2018ko abenduaren 31ko ETEen balantzeak, eta aimatutako datan bukatutako ekitaldiari dagozkion ETEen galdurirabazi kontuak, ETEen ondare garbiaren aldaketen egoera-orriak eta ETEen memoriak osatzen dituzte.

Hemos auditado las cuentas anuales de Pequeñas y medianas empresas (en adelante PYMES) de “AZKOITIA LANTZEN, S.A.U.”, (la Sociedad), que comprenden el balance de PYMES a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias de PYMES, el estado de cambios en el patrimonio neto de PYMES y la memoria de PYMES correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Gure iritziz, erantsitako ETEen urteko kontuek, aurreko urteko zifra konparatiboen arlo esanguratsu guztietan, “Salbuespen-irritziaren Oinarria” paragrafoan deskribatutako egitatearen eragin posibleak salbu, 2018ko abenduaren 31n Sozietatearen ondarearen eta egoera finantzarioaren irudi Fidela adierazten dute, baita data horretan bukatu den ekitaldiari dagozkion emaitzen ere, aplikagarria zaion informazio finantzarioaren araudiaren arabera (memoriaren 2 oharrean adierazten dena), bereziki, bertan agertzen diren kontabilitate-printzipioekin eta - arauekin.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos sobre las cifras comparativas del ejercicio anterior de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades* de nuestro informe, las cuentas anuales de PYMES adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Salbuespen iritziaren oinarria

Fundamento de la opinión con salvedades

2017ko abenduaren 31an ez zegoen erregistratuta Azkoitiko Udalak “AZKOITIA LANTZEN, S.A.U.”-ri egindako lurraren erabileraren lagapena, hau 2019ko urtarrilaren 1ean amaitzen delarik. Izan ere, horien gainean, “AZKOITIA LANTZEN, S.A.U.” sozietateak Elkargune eraikina eta estali gabeko igerilekuak eraiki zituen, hurrenez hurren. Horiek balantzearen aktiboan jasotzen ziren, guztira 1.551.436,27€-ko balio garbiaz 2017ko abenduaren 31an. Azaroaren 16ko 1515/2007 Errege Dekretuaren bidez onartutako ETE-en Kontabilitate Plan Orokorreko erregistro eta balorazio arauak kontraprestaziorik gabeko ondasunak erabiltzeko eskubideen lagapenak, oro har, ibilgetu ukiezintzat erregistratu behar direla dagokien arazoizko balioaren arabera ezartzen dute, kontrapartida gisa ondare garbiaren “Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak” epigrafea erabilita; eta,

No se encontraba registrada al 31 de diciembre de 2017 la cesión de uso de terrenos efectuada por el Ayuntamiento de Azkoitia a favor de “AZKOITIA LANTZEN, S.A.U.” que vence el 1 de enero de 2019. La Sociedad llevó a cabo sobre dichos terrenos las obras de construcción del edificio Elkargune y las piscinas descubiertas respectivamente y figuraban en el activo del balance por un valor neto total de 1.551.436,27 € al 31 de diciembre de 2017. Las normas de registro y valoración del Plan General de Contabilidad de Pymes aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, establecen que las cesiones de derechos de uso de bienes sin contraprestación, deben registrarse con carácter general como un inmovilizado intangible por su valor razonable utilizando como contrapartida el epigrafe “Subvenciones, donaciones y legados” del



oinarri sistematiko eta Arrazoizko batean, ibilgetu horren amortizazioak eta dagozkion diru-laguntzen emaitzetarako egozpenak ekitaldiko galdu-irabazien kontuan erregistratzen joan. Ez genuen informaziorik, aipatutako elementu horiek lagatako egunean izan zezaketen arrazoizko balioari buruz. Hori horrela, ezin izan genuen zehaztu erabiltzeko eskubide horrek kontabilitatean zein zenbatekotan egon beharko lukeen erregistratua, ez ibilgetu ukiezinean, eta ondorioz, ezta 2017ko abenduaren 31ko balantzeko ondare garbian eta pasiboan ere. Lagatze epea 2019ko urtarrilaren 1ean amaitzean, 2018ko abenduaren 31ko balioa nulutzat hartzen da. 2017ko abenduaren 31n amaituriko ekitaldiari dagokionez, ETEen urteko kontuei buruzko gure auditoretzako iritziak salbuespena zuen irismen mugengatik, alderdi horren ondorioz. Egungo aldiari dagokionez, ETEen urteko kontuei buruzko gure iritzia ere iritzi aldatua da; izan ere, gertakizun horrek eragina izan dezake, soilik, egungo aldiko eta aurreko aldiko datuen arteko konparagarritasunean.

Auditoretza lana, Espainian indarrean dagoen kontuauditoretzaren arautegia jarraituz egin dugu. Gure erantzukizuna, arau horien arabera, *ETEen Urteko Kontuen Auditoretzaren inguruan, auditorearen erantzukizuna* atalean zehazten da.

Sozietatearengandik independenteak gara, Espainiako urteko kontuen auditoretzan jarraitu beharreko etika eskakizunen arabera (independentzia eskakizuna barne), urteko kontuen auditoretzaren arautegian xedatutakoarekin bat. Zentzu horretan, ez dugu urteko kontuen auditoretza ez den beste zerbitzurik eman, eta ez da gertatu aipatutako araudi-erregulatzailerean arabera ezinbestekoa den independentzia arriskuan jarri zezakeen inolako egoerarik.

Lortu dugun auditoretza-ebidentziarekin, salbuespen iritzia emateko oinarri nahikoa eta egokia dugula uste dugu.

patrimonio neto, e ir registrando en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio las amortizaciones del citado inmovilizado e imputaciones a resultados de subvenciones correspondientes sobre una base sistemática y racional. No se disponía de información relativa al valor razonable a la fecha de la cesión de los citados elementos. En consecuencia, no pudimos determinar el importe por el que debería figurar registrado contablemente el mencionado derecho de uso en el inmovilizado intangible y como contrapartida en el patrimonio neto y pasivo del balance al 31 de diciembre de 2017. Al vencer el período de cesión el 1 de enero de 2019, se considera que el valor al 31 de diciembre de 2018 es nulo. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales de PYMES correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 contenía una salvedad por limitación al alcance derivada de este aspecto. Nuestra opinión sobre las cuentas anuales de PYMES del período actual es también una opinión modificada debido al posible efecto de este hecho exclusivamente sobre la comprabilidad entre los datos del período actual y los del anterior.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de PYMES* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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



Auditoretzaren alderdirik garrantzitsuenak

Auditoretzaren alderdirik garrantzitsuenak, gure iritzi profesionalaren arabera, egungo ETEen urteko kontuen auditoretzan hutsegite esanguratsuak egoteko arrisku esanguratsuenak bezala hartutakoak izan dira. Arrisku hauek, gure auditoretzaren testuinguruan eta ETEen urteko kontuen osotasunean hartu dira kontuan, baita horiei buruzko gure iritzian ere, eta ez dugu arrisku hauei buruzko iritzi bereizirik ematen. *Salbuespenekin iritziaren oinarria* atalean deskribatutakoagatik izan ezik, auditoretza-txostenean jakinarazi beharko liratekeen esanguratsutzat hartu behar diren arrisku gehiago ez daudela zehaztu dugu.

"Salbuespenak dituen iritziaren funtsa" atalean azalduko gaiaz gain, zehaztu dugu jarraian agertzen diren arriskuak direla auditoretzan aintzat hartzen diren arriskurik garrantzitsuenak, gure txostenean agertu behar direnak.

Izakinak baloratzea

ETEen urteko kontuen 6. oharrean agertzen den bezala, Sozietateak izakin batzuk ditu, gehien bat lursailak, eta horien kontabilitateko balio garbia, 2018ko abenduaren 31n, 10.490.814,32 eurokoa da. Sozietatek izakinak baloratzen ditu eskuraketa prezioaren arabera, edo kalkulaturiko merkatu balioaren arabera, hau txikiagoa bada. Ekitaldi bakoitzaren amaieran, administratzaileek aztertzen dute ea badagoen zantzurik izakin horiek hondatuta egon litezkeela susmatzeko. Kontabilitateko balioa handiagoa bada balio garbi bihurtzeko baina, hondatzeak galera eragin duela aitortzen da. Balio garbi bihurtzeko, administratzaileek batez ere aditu independenteek eginiko balioespenak erabiltzen dituzte.

Irizten da izakinak baloratzea gure auditoretzaren funtsezko alderdia dela; izan ere, epigrafe horrek aktiboaren balio osoaren % 85 ordezkatzen du ekitaldiaren amaieran, eta beraz baloratzeak esanguratsua den ziurgabetasun mailarekin egin behar dira kalkuluak.

Alderdi horri dagokionez, gure prozeduren barnean sartu dira, besteak beste, hauek: sozietateak kontraturiko adituen balioespen txostenak eskuratzea; erabilitako prozedurak eta balorazio metodologia ulertzea; izakinen balioaren kontabilitateko erregistroak behar bezala egin direla egiaztatzea, tasatze horien balioan oinarrituz; gastu aktibatuen analisia; eta ekitaldiko ETEen urteko kontuen memoriako 6. oharrean dauden informazioa eta banakapenak egiaztatzea.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales de PYMEs del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales de PYMEs en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de la cuestión descrita en la sección *"Fundamento de la opinión con salvedades"* hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valoración de las existencias

Tal y como se indica en la Nota 6 de las cuentas anuales de PYMEs, la Sociedad posee unas existencias, que corresponden en su mayoría a terrenos, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2018 asciende a 10.490.814,32 euros. La Sociedad valora las existencias a coste de adquisición o a su valor estimado de mercado, si éste es menor. Al cierre de cada ejercicio, los administradores evalúan si existen indicios de que dichas existencias pudieran estar deterioradas. Cuando el valor contable es mayor que el valor neto realizable se reconoce una pérdida por deterioro. Para determinar este valor neto realizable, los administradores utilizan fundamentalmente valoraciones realizadas por expertos independientes.

Se considera que la valoración de las existencias es un aspecto relevante de nuestra auditoría, dado que este epigrafe representa el 85% del valor del total del activo al cierre y que para su valoración se requiere de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa.

En relación a esta área, nuestros procedimientos han incluido, entre otros, la obtención de informes de valoración de los expertos contratados por la sociedad, la comprensión de los procedimientos y metodología de valoración utilizada, comprobación del correcto registro contable del valor de las existencias en base al valor de dichas tasaciones, análisis de los costes activados y verificación de la información y desgloses contenidos en la nota 6 de la memoria de las cuentas anuales de PYMEs del ejercicio.

ETeen urteko kontuen inguruan, administratzaileen erantzukizuna.

Administratzaileen erantzukizuna da erantsitako ETEen urteko kontuak egitea, Sozietatearen ondarearen, egoera finantzarioaren eta emaitzen irudi fidela adieraziz, sozietateari aplikatu behar zaion Espainian indarrean dagoen informazio finantzarioaren araudia jarraituz, memoriaren 2 oharrean adierazten dena. Baita iruzurrengatik edo errakuntzengatik hutsegite esanguratsurik ez daukaten ETEen urteko kontuak prestatzeko beraien ustez egokiena den barne kontrola ere.

ETeen urteko kontuak prestatzean, administratzaileen erantzukizuna da funtzionamenduan dagoen empresa bezala jarraitzeko Sozietateak duen gaitasuna balioztatzea. Horretarako, dagokionaren arabera, funtzionamenduan dagoen enpresarekin zerikusia duten gaiak adieraziko dituzte funtzionamenduan dagoen enpresaren kontabilitate-printzipioa erabiliz; salbuespena izango da administratzaileek sozietatea likidatzeko edo eragiketarako amaitzeko asmoa dutenean, edo beste aukera errealistarako ez dagoenean.

ETeen urteko kontuen auditoretzaren inguruan, auditorearen erantzukizuna.

Gure helburuak hauek dira: ETEen urteko kontuak, osotasunean hartuz, iruzurrengatik edo errakuntzengatik hutsegite esanguratsurik ez duten arrazoizko segurtasuna lortzea eta, gure iritzia barneratzen duen auditoretza-txostena igortzea.

Arrazoizko segurtasuna lortzea segurtasun maila altua da, baina ez du bermatzen Espainian indarrean dagoen kontuen-auditoretzaren araudia jarraituz egindako auditoretzak existitu daitekeen hutsegite esanguratsua bat beti antzeman dezakeenik. Hutsegiteak iruzurrengatik edo errakuntzengatik sor daitezke, eta materializat hartuko dira, bai banaka bai batuta hartuta, ETEen urteko kontuetan oinarrituz erabiltzaileek hartzen dituzten erabaki ekonomikoetan arrazoiki eragiten dutela aurreikusten bada.

Espainian indarrean dagoen kontuen-auditoretzaren arautegia jarraituz egindako auditoretza lan guztian, eszeptizismoz eta irizpen profesionala aplikatuz jardun dugu. Baita ere:

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales de PYMEs.

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales de PYMEs adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, 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 cuentas anuales de PYMEs libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales de PYMEs, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de PYMEs.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales de PYMEs en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales de PYMEs.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:



- ETEen urteko kontuetan, iruzurrengatik edo errakuntzengatik, hutsegite esanguratsuak egoteko arriskuak identifikatu eta balioztatu egiten ditugu; arrisku horiei erantzuna emateko prozedurak diseinatzeko eta aplikatzeko ditugu; eta ebidentzia nahikoa eta egokia lortzen dugu gure iritzia emateko oinarria izateko. Iruzurrengatik gerta daitezkeen hutsegite esanguratsuak ez antzemateko arriskua, errakuntzengatik eman daitezkeen hutsegite esanguratsuak ez antzemateko baina altuagoa da, izan ere iruzurrak kolusioaren, faltsutzearen, nahita egindako ez-egitearen, nahita egindako adierazpen okerren, edo barne-kontrolaren saihaspenaren ondorioz izan daitezke.
- Auditoretzarako garrantzitsua den barne-kontrolaren ezagupena lortzen dugu, egoeraren arabera egokiak diren auditoretza-prozedurak diseinatzeko helburuarekin; eta ez, erakundearen barnekontrolaren eraginkortasunari buruzko iritzia emateko helburuarekin.
- Aplikaturako kontabilitate-politikak egokiak diren balioztatzen dugu; baita kontabilitate-estimazioen arrazoiagarritasuna eta administratzaileek emandako informazioa ere.
- Administratzaileek funtzionamenduan dagoen enpresaren kontabilitate-printzipioa egoki erabili duten ondorioztatzen dugu; eta lortutako auditoretza ebidentzian oinarrituz, funtzionamenduan dagoen enpresa bezala jarraitzeko Sozietateak daukan gaitasuna zalantzan jar dezakeen gertaera edo baldintzekin zerikusia duen ziurgabetasun esanguratsurik dagoen edo ez ondorioztatzen dugu. Ziurgabetasun esanguratsua dagoela ondorioztatzen badugu, gure auditoretza-txostenean urteko kontuetan honi buruz ematen den informazioari arreta jarri behar diogu edo, emandako informazioa ez bada egokia, iritzialdatua eman behar dugu. Gure ondorioak, auditoretza-txosteneko datara arte lortutako auditoretza-ebidentzian oinarritzen dira. Hala ere, etorkizuneko gertaeren edo baldintzen ondorioz, Sozietateak funtzionamenduan dagoen enpresa izatez utz dezake.
- ETEen urteko kontuen aurkezpen globala, egitura eta edukia balioztatzen dugu, emandako informazioa barne; baita urteko transakzioak eta hauen inguruko gertaerak irudi fidela erakusteko moduan jasotzen dituzten ere.
- Identifikamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales de PYMEs, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales de PYMEs, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales de PYMEs representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.



Erakundeko administratzaileekin harremanetan jartzen gara, besteak beste, planifikatutako auditoretzaren irismena eta egite datak, eta auditoretzan azaldutako arlo esanguratsuak jakinarazteko, baita barne-kontrolean antzemandako balizko gabezia esanguratsuak jakinarazteko ere. Administratzaileei jakinarazi zaizkien arrisku esanguratsuen artean, egungo ETEen urteko kontuen auditoretzan adierazgarrienak direnak zehaztu ditugu, hauek izanik, ondorioz, gure ustez arriskurik garrantzitsuenak.

Arrisku hauek gure auditoretza-txostenean deskribatzen ditugu, baldin eta legezko edo erregelamenduzko xedapenek gaia argitaratzea debekatzen ez badute.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales de PYMEs del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Donostia, 2019ko otsailaren 22an / San Sebastián a 22 de febrero de 2019



AGEM CONSULTORES Y AUDITORES, S.L.
(ROAC-S2107)

Kontu-Ikuskari Bazkidea/Socio auditor

Eider Ibarzabal Barrenechea
(ROAC 21664)



AGEM CONSULTORES Y
AUDITORES, S.L.

2019 Núm.03/19/03690

COPIA

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

AZKOITIA LANTZEN, S.A.U. PYMES-EN BALANTZE-EGOERA 2018 EKITALDIKO ITXIERAN (Eurotan)			
AKTIBOA	Memoriaren oharrak	2018	2017
A) AKTIBO EZ-KORRONTEA		0,00	1.551.436,27
III. Ondasun higiezinetakako Inbertsioak	4.3, 5	0,00	1.551.436,27
B) AKTIBO KORRONTEA		12.396.814,30	14.628.739,41
II. Izakinak	4.6, 6	10.490.814,32	12.643.028,10
III. Merkat.zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk	4.7, 7	101.253,89	538.882,48
1. Salmenta eta zerbitzu-prestazioagatiko bezeroak		2.354,95	402.026,02
3. Bestelako zordunak		98.898,94	136.856,46
V. Epe laburrerako Inbertsio finantzarloak	4.7,7	1.500.000,00	925.000,00
VI. Epe laburrerako periodokatzeak		994,18	994,18
VII. Efektiboa eta beste aktibo likido balioak	4.7	303.751,91	520.834,65
AKTIBOA GUZTIRA (A+B)		12.396.814,30	16.180.175,68

ONDASUN GARBIA ETA PASIBOA	Memoriaren oharrak	2018	2017
A) ONDASUN GARBIA		640.758,05	1.300.412,90
A-1) Enpresaren fondoak	9	640.758,05	385.136,31
I. Kapitala		60.000,00	60.000,00
1. Kapital eskrituratuak		60.000,00	60.000,00
III. Erreserbak		587.804,72	587.804,72
V. Aurreko ekitaldietako emaitzak		(262.668,41)	0,00
VII. Ekitaldiko emaitza.	3	255.621,74	(262.668,41)
A-2) Jasotako subentzuloak, dohaintzak eta legatuak	4.14, 12	0,00	915.276,59
B) PASIBO EZ KORRONTEA		159.780,94	374.034,56
I. Epe luzeko hornidurak	4.12, 13	159.780,94	85.000,00
IV. Zerga geroratuen pasiboak	4.10, 10	0,00	289.034,56
C) PASIBO KORRONTEA		11.596.275,31	14.505.728,12
III. Epe laburrerako zorrak	4.8, 8	379,50	379,50
V. Merkataritzako hartzekodunak eta ordaintzeko beste kontuak	4.8, 8	11.595.895,81	14.505.348,62
1. Hornitzaileak		20.445,03	20.445,03
2. Bestelako hartzekodunak		11.575.450,78	14.484.903,59
ONDARE GARBIA ETA PASIBOA GUZTIRA (A+B+C)		12.396.814,30	16.180.175,58

Azkoitian, 2019ko otsailaren 21ean

Administrazio Kontseilua:

Izpta: Javier Zubizarreta Zubizarreta Jn.
Lehendakaria

Izpta.: Ana M^a Azkoitia Urteaga And.
Lehendakariordea

Izpta: Maitane Unanue Azkue.
Kontsellaria

Izpta: Miguel Angel Bastida Aranbarri Jn.
Kontsellaria

Izpta: Gaizka Larranaga Ucin Jn.
Kontsellaria

Izpta: Janire Igoa Merino And.
Kontsellaria



AZKOITIA LANTZEN, S.A.U.
PYMES-EN GALDU-IRABAZIEN KONTUA 2018KO ABENDUAREN 31AN ITXITAKO
EKITALDIARI DAGOKIONA (Eurotan)

	Memorlaren oharrak	(Zor)	(Zor)
		Hartzeoak	Hartzeoak
		2018	2017
1. Negozio-zifraren zenbateko garbia	4.11	2.800.000,00	0,00
4. Hornikuntzak	4.11, 11	-2.321.994,64	-262.373,48
5. Ustiapeneko bestalako sarrerak	4.5,4.11,5,7	306.272,48	304.725,02
6. Pertsonal-gastuak	4.11, 11	-61.799,19	-59.930,74
7. Ustiapeneko bestelako gastuak	4.11, 11	-96.070,80	-74.141,47
8. Ibilgetuaren amortizazioa	4.1,4.2,4.3,5	-1.551.436,27	-1.551.583,69
9. Ibilgetu ez-finantzarloko diru-laguntzen eta bestelakoen egozpen	4.14, 12	1.204.311,25	1.204.311,26
13. Bestelako emaitzak	4.11, 11	14.428,79	176.277,42
A) USTIAPENeko EMAITZA (1+4+5+6+7+8+9+13)		293.711,62	-262.715,68
14. Sarrera finantzarloak		188,75	47,27
B) EMAITZA FINANTZARIOA (14)		188,75	47,27
C) ZERGEN AURRETIKO EMAITZA (A)		293.900,37	-262.668,41
20. Izabazien gaineko zerga	4.10,10	-38.278,63	
D) EKITALDIKO EMAITZA (C+20)		255.621,74	-262.668,41

Azkoitian, 2019ko otsailaren 21ean

Administrazio Kontsellua:

Izpta: Javier Zubizarreta Zubizarreta Jn.
Lehendakaria

Izpta.: Ana M^a Azkoitia Urteaga And.
Lehendakariordea

Izpta: Maitane Unanue Azkue.
Kontsellaria

Izpta: Miguel Angel Bastida Aranbarri Jn.
Kontsellaria

Izpta: Gaizka Larranaga Ucin Jn.
Kontsellaria

Izpta: Janire Igoa Merino And.
Kontseilaria



2018KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIKO ONDARE GARBIKO ALDAKETEN EGOERA							
AZKOTIA LANTZEN, S.A.U							
(Eurotan)							
	KAPITAL	ERRESERBAK	AURREKO EKITALDIETAKO EMAITZAK	BAZKIDEEN BESTELAKO EKARPENAK	EKITALDIKO EMAITZA	JASOTAKO SUBENTZIOAK, DOHAINTZAK ETA LEGATUAK	GUZTIRA
	ESKRITURATUA						
A) AMAIERAKO SALDOA, 2016 EKITALDIA	60.000,00	6.000,00	-2.531.532,71	2.959.294,81	154.042,62	1.830.553,14	2.478.357,86
B) 2017 EKITALDIKO HASIERAKO LERROKATU SALDOA	60.000,00	6.000,00	-2.531.532,71	2.959.294,81	154.042,62	1.830.553,14	2.478.357,86
I. Ekitaldiko sarreraren eta gastuen saldoa					-262.668,41		-262.668,41
II. Ondasun garbiko sarrera eta gastu aitortuak						-915.276,55	-915.276,55
IV. Ondasun garbiko beste operazio batzuk		581.804,72	2.531.532,71	-2.959.294,81	-154.042,62		0,00
C) AMAIERAKO SALDOA, 2017 EKITALDIA	60.000,00	587.804,72	0,00	0,00	-262.668,41	915.276,59	1.300.412,90
D) 2018 EKITALDIKO HASIERAKO LERROKATU SALDOA	60.000,00	587.804,72	0,00	0,00	-262.668,41	915.276,59	1.300.412,90
I. Ekitaldiko sarreraren eta gastuen saldoa					255.621,74		255.621,74
II. Ondasun garbiko sarrera eta gastu aitortuak						-915.276,55	-915.276,55
IV. Ondasun garbiko beste operazio batzuk			-262.668,41	0,00	262.668,41		
E) AMAIERAKO SALDOA, 2018 EKITALDIA	60.000,00	587.804,72	-262.668,41	0,00	255.621,74	0,00	640.758,05

Azkoitia, 2019ko otsailaren 21ean

Administrazio Kontseilua:

Izpta: Javier Zubizarreta Zubizarreta Jn.
Lehendakaria

Izpta.: Ana M^a Azkoitia Urteaga And.
Lehendakariordea

Izpta: Maitane Unanue Azkue And.
Kontseilaria

Izpta: Miguel Angel Bastida Aranbarri Jn.
Kontseilaria

Izpta: Gaizka Larrañaga Ucin Jn.
Kontseilaria

Izpta: Janire Igoa Merino And.
Kontseilaria



AZKOITIA LANTZEN, S.A.

ETEen KPOaren memoria, 2018ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldikoa

1. OHARRA .- ENPRESAREN JARDUERA

AZKOITIA-LANTZEN, S.A. sozietate gisa eratu zen 1987ko azaroaren 23an, denbora mugagabez.

Haren helburu soziala da lurzoruak sustatzea, antolatzea, urbanizatzea, erostea eta saltzea, horietan etxebizitza-erakinak, industrialak eta mota guztietako zerbitzuetarako eraikinak jartzeko, bai eta erabilerara publikokoak edo pribatukoak izan daitezkeen etxebizitzak, eraikin industrialak eta komunitate-zerbitzuak eta -hornikuntzak sustatzea, pentsatzea, eraikitzea, erostea, saltzea edo beste modu batzuetan ematea eta kudeatzea ere, Azkoitiaren eta bertako biztanleen mesedetan. 1987ko azaroan hasi zuen sozietateak bere jarduera.

AZKOITIA-LANTZEN, S.A.ren jarduera nagusia da hiriko lurzoria sustatzea eta mota guztietako eraikinak eraikitzea. Gipuzkoan lan egiten du sozietateak, Azkoitia udalerrian hain zuzen ere, eta lantoki bakarraren bidez.

Azkoitiko Udaletxea da sozietatearen helbide soziala.

Kapital Sozietateen Legea aplikatzen zaio; horren testu bategina onartu zen uztailaren 2ko 1/2010 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez. Aplikagarri zalzkio, baita ere, Merkataritzako Kodea eta xedapen osagarriak.

2. OHARRA .- URTEKO KONTUAK AURKEZTEKO OINARRIAK

2.1. Egoera Zehatza

2018ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiko urteko kontuak, testu honekin batera aurkeztu direnak, sozietatearen kontabilitate-erregistrotik atera dira, eta 1515/2007 Errege Dekretuak, azaroaren 16koak, Enpresa txiki eta ertainen Kontabilitate Plan Orokorra eta kontabilitate-arloko derrigorrezko lege-xedapenak onartzen dituenak, aurkezten dira onartutako Kontabilitate Plan Orokorraren arabera. Horrela, zintzoki islatu dira, alderdi garrantzitsu guztiei dagokienez, ondarearen egoera eta finantza-egoera, bai eta eragiketen emaitzak eta ondare garbiaren aldaketak ere.

Sozietateko Akziodunen Batzar Orokorrak 2017ko ekitaldiko urteko kontuak onartu zituen 2018ko maiatzaren 30ean.

2.2. Kontabilitate-printzipioak

Memoria honen 4. oharrean laburbildu dira urteko kontu horiek egiteko aplikatu diren kontabilitate-printzipioak eta -arauak. Ondarean, finantza-egoeran eta emaitzetan eragina duten derrigorrezko kontabilitate-printzipio guztiak aplikatu dira urteko kontu hauek egitean, ez aplikatuz kontabilitate-printzipioak derrigorrezkoak ez direnak.



2.3. Informazioaren alderaketa

Merkataritza-legeriari jarraituz, egoerari buruzko balantzearen partida bakoitzarekin, galera eta irabazien kontuarekin eta ondare garbian izandako aldaketen egoerarekin batera, itxi den ekitaldiari dagozkion kopuruez gain, aurreko ekitaldiakoak ere aurkeztu dituzte Elkarteko Administrazioaileak.

2018ko ekitaldiko urteko kontuak aurreko ekitaldikoekin aldera daitezke.

2.4. Ziurgabetasuna balioesteko eta zenbatesteko alderdi kritikoak

Sozietateko administrazioaileak dira urteko kontu hauetan jasotako informazioaren erantzule.

2018ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiko urteko kontuetan, horietan aipatzen diren aktibo, pasibo, sarrera, gastu eta konpromiso batzuk balioesteko, sozietateko administrazioaileek egindako zenbatespen batzuk erabili dira zenbaitetan. Funtsean, honako hauei egiten diete erreferentzia zenbatespen horiek:

- aktibo jakin batzuk narriatzeagatik sortutako galerak (4.1, 4.2, 4.3, 4.6 eta 4.7 oharra)
- aktibo materialen, ukiezinen eta ondasun higiezinak inbertsioen balio-bizitza (4.1, 4.2 eta 4.3 oharra)
- arrisku eta gastuetarako hornidurak (4.12 oharra)

Zenbatespenak egiteko, kontuan hartu den formulazio-egunean aztertutako gertaeren inguruan eskuragarri dauden artetik hoberena; horregatik, etorkizunean izan daitezkeen gertaerak direla eta, baliteke datozen ekitaldietan aldatu behar izatea (gorantz edo beherantz). Hori egin behar izanez gero, modu prospektiboan egingo litzateke, eta zenbatespen-aldaketak dagozkien etorkizuneko galeren eta irabazien kontuan izango litzatekeen eraginak aitortuko lirateke.

Era honetan, egindako estimazioen artean, izakinen narriadurari buruzkoak zein arriskuei eta gastuei erantzuteko hornidurak dira aipagarriak. Ikus 6 eta 13 oharra, hurrenez hurren.

Azken urteetan, Sozietatearen bideragarritasuna bermatzeko neurri desberdinak gauzatu dira. Uneko ekitaldian nabarmendu daiteke Etxegi XXI SL sozietatearekin akordioa lortu dela, Txalonerreka 10.2ko 2 zenbakiko lursailaren salerosketa eskritura publikora jasotzeko, eroslearen kontura izango den urbanizazio kargarekin, (Ikus 6. oharra).

Adierazitakoaren ondorioz, 2018ko ekitaldiaren itxieran kontabilitate-emaitzaren zenbatekoa (255.621,74€) positiboa da, ondare garbia eta maniobra-fondoa positiboak dira ere (640.758,05 € eta 800.538,99 €, hurrenez hurren).

Maniobra-fondoari dagokionez, urteko kontuak egiteko arauak, Kontabilitate Plan Orokorrean jasotakoak, xedatzen dute aktibo korrontekak izango direla ustiaketa-ziklo arruntetan egin daitezkeenak, gehienetan urtebeteko zikloan egiten direnak; denbora-epe bera hartzen da kontutan pasibo korrontetarako.



Azkoitia Lantzenen kasuan, ziklo hori urtebetekoa baino handiagoa da, gutxienez bere izakinak gauzatzekoa (10.490.814,32€) izakinei lotuta jasotako aurrerapenen galdagarritasun posiblearena (11.540.528,80€ 8.c oharra) (ikus 6 oharra), , beraz, elkartearen eskubideak eta obligazioak –2018ko abenduaren 31ko aktibo eta pasibo arrunten gisa jasoak– azkenean efektiboak egiten diren uneari lotuta dago alpatutako maniobra-fondoaren saldoa.

2.5 Hainbat kontu-sailetan jasotako elementuak

Ekitaldia itxi den egunean, sozietateak ez du kontu-sail batean baino gehiagotan jasotako ondare-elementurik, ez balantzean, ez galera-irabazien kontuan, ez eta ondare garbiaren aldaketen egoera-orrian ere.

2.6 Kontabilitateko irizpideetako aldaketak

2018ko urtean ez dira kontabilitateko irizpideetako aldaketak egon.

2.7 Akatsen zuzenketa

Atxikitze diren urteko kontuen elaborazioan ez da akats adierazgarri aurkitu, beraz 2017ko urteko kontuetan dauden zenbatekoak ez dira taxutu izan behar.

3. OHARRA.- EMAITZEN BANAKETA

2018ko urtean 255.621,74 euroko irabaziak izan direnez, Batzar Orokorrari proposatu zailo etekin horiek "Aurreko urtealdietako emaitza negatiboak" kontuaren bidez konpentsatzea.

2017ko ekitaldian 262.668,41 euroko galerak izan zirenez, Batzar Orokorrari proposatu eta honek onartu zuen galera horiek hurrengo ekitaldietako emaitza positiboaren bidez berdintzea.

4. OHARRA.- ERREGISTRO ETA BALORAZIO ARAUAK

4.1 Ibilgetu ukiezina

Aplikazio informatikoak: eskuratze-prezioaren edo ekoizpen-kostuaren arabera balioetsi dira, eta epigrafe honetan sartu dira web-orriak sortzeak eragindako gastuak. Elementu horiek hiru urteko balio-bizitza dutela jotzen da.

Balio-bizitza areagotzen ez duten konponketak eta mantentze-kostuak horiek sortu diren ekitaldiko galeren eta irabazien kontuan sartu dira.

2018ko eta 2017ko ekitaldietan, sozietateak ez du erregistratu ibilgetu ukiezina narriatzeagatik galerarik.



4.2 Ibilgetu materiala

Eskuratze-prezioaren edo ekoizpen-kostuaren arabera balioetsi da. Behin prezioaren deskontuak edo merkealdiak kendu ondoren, fakturatutako zenbatekoaz gainera, kontuan hartu dira funtzionatzen hasi arteko gastu gehigarri guztiak eta zuzenki erlazionatutakoak ere; hala nola, lurra berdintzeko eta eraisteko, garraioko, aseguruako, instalazioko eta muntalako gastuak edo antzekoak. Erabiltzeko, ustiatzeko edo saltzeko moduan egon arte urtebete baino gehiago behar duen ibilgetu materialaren kostuan sartu ditu sozietateak zuzenean eskuratzeari, eraikuntzari edo ekoizpenari egotz dakioken finantziario espezifikoarekin edo generikoarekin lotutako finantza-gastuak. Ibilgetu materialaren balioan sartu da, baita ere, desegiteak edo kentzeak sorrarazitako betebeharren balio eguneratuaren hasierako zenbatespena, bai eta aktiboarekin lotutako beste batzuen ere; hala nola, birgaitze-kostuena, betebeharrak horiek horniduren erregistroa dakartenean.

Ez dira aplikagarri konponketa handien aktibazioa eta kentze- eta birgaitze-gastuak.

Sozietateak ez dauka konpromisorik bere aktiboko ondasunak desegiteko, kentzeko edo birgaitzeko. Horregatik, ez dira aktiboetan kontabilizatu etorkizuneko horrelako betebeharrak estaltzeko balioak.

Elementu ibilgetu material baten balioa narriatzeagatik galera erregistratu ahal izateko, horren kontabilitate-ballo garbiak gainditu egin behar du horren zenbateko berreskuragarria. Arrazoiak balioaren (salmenta-gastuak kenduta) eta erabilera-balioaren arteko zenbateko handiena da balio berreskuragarria. Sozietateko Administrazio Kontseiluaren iritziz, aktiboen kontabilitate-balloak ez du gainditzen horien balio berreskuragarria.

Dagokien gastuen kontura kargatu dira sozietateak egindako obrak eta lanak direla eta ekitaldian egindako gastuak. Aktibora gehitu dira ondasunen ekoizpen-ahalmena handiagotzea edo horien balio-bizitza luzatzea dakarten handitzeen edo hobekuntzen kostuak, horren balio handiago gisa. Gastu horien zenbatekoz kargatu dira indarrean dauden ibilgetu materialaren kontuak, eta sozietateak beretzat egindako lanen sarrerak jasotzen dituen partidan abonatu dira.

Alokatze finantzierotan, aktiboa kontabilizatu da horren izaeraren arabera, bai eta zenbateko bereko finantza-pasibo bat ere; alokatutako aktiboaren arrazoizko balioaren eta alokatzearen hasierako balio eguneratuaren arteko adostutako gutxieneko ordainketen artean baxuena izango da hori.



Ibilgetu materialeko elementuen amortizazioa egin da horiek martxan jartzeko moduan dauden unetik aurrera, modu linealean, horien balio-bizitzak irauten duen artean; eta hondar-baliorik ez dagoela kalkulatu da, balio-bizitzako honako urte hauen arabera:

Deskribapena	Urteak	Urteko %
Higigarriak	10	10
Informazio-prozesuetarako ekipamenduak	4	25
Beste ibilgetu batzuk	10	10
Eraikuntzak	50	2

Erakunde publikoek emakida administratibo bidez, alokatze bidez edo beste edonolako kontratu bidez lagatuko lursailetan eta instalazioetan sozietateak egiten dituen inbertsioak ibilgetutzat kontabilizatu dira, baldin eta inbertsio horiek eta lursail edo instalazio horiek bereizezinak badira, eta lursail edo instalazio horien gaitasuna eta ekoizpen-maila handitzen edo balio-bizitza luzatzen badute.

Ondasun horiek amortizatzeko, haien balio-bizitza edo lagapen-kontratuaren iraupena —balio-bizitza baino motzagoa bada— hartu da kontuan.

4.3 Ondasun higiezinetakoko inbertsioak

Produkzioan erabiltzeko edo ondasunak eta zerbitzuak hornitzeko beharrezko errentak, gainbalioak edo biak lortzeko erabiltzen diren aktibo ez-korrente guztiak (higiezinak, zehazki), edo helburu administratiboetarako edo eragiketen jardunean saltzeko erabiltzen direnak sailkatu ditu elkarteak ondasun higiezinetakoko inbertsioen atalean.

Ondasun higiezinetakoko inbertsioak balioztatzeko lursailentarako eta eraikinetarako ibilgetu materialaren irizpideak erabili dira. Hauek:

- o Eraiki gabeko orubeak balioztatzeko orubea erosteko prezioa eta beste hainbat gastu eta irizpide hartu dira kontuan. Horien artean hauek: orubea egokitzeko gastuak; hala nola itxituretarako, lur-mugimenduetarako, saneamendu- eta drainatze-lanentarako, solairu berriko obrak egin ahal izateko eraikinak eraitsi behar direnean eralsketarako beharrezkoak diren gastuak; erosi aurretik egiten diren ikuskatzeen eta planoen gastuak; baita orubea birgaitzeko sortzen diren betekizunen gaur egungo balioaren hasierako zenbatespena ere.
- o Eraikinak balioztatzeko irizpide hauek hartu dira kontuan: erositako prezioa edo produkzio-kostua, instalazio edo elementu iraunkorrak barne direla; eraikuntzari atxikitako tasak eta proiektua egin eta obra zuzenduko duten profesionalen ordainsaria.

Alokatze-kontratuaren bidez hirugarrenei alokatutako aktiboak bakoitzaren izaeraren arabera aurkeztu dira eta ibilgetu materialaren eta ez-materialaren ataletan garatutako kontabilitate-printzipioak aplikatu dira. Indarrean diren alokatze-eragiketarik sortzen diren diru-sarrerak, emandako pizgarrietatik garbiak, alokatze-eragan modu linealean sortutako irabazitzat hartu dira.

Indarrean diren alokatze-eragiketetan, alokatutako ondasuna eta ondasun horren gaineko arrisku eta abantaila guztiak, errentatzailearen esku geratu dira.



4.4. Trukeak

Merkataritza izaera duten trukeetan, jasotako ibilgetu materiala balioesteko, kontuan hartu dira emandako aktiboaren arrazoizko balioa gehi horren truke emandako diru-kontrapartidak, jasotako aktiboaren arrazoizko balioaren ebidentzia garbirik ez badago, betiere azken horrek mugatuta.

Merkataritza-izaerako trukea egin dela ulertu da:

- Jasotako ibilgetuaren eskudiru-fluxuen arriskua, egutegia eta zenbatekoa bat ez badatoz emandako aktiboaren eskudiru-fluxuen konfigurazioarekin.
- Trukeak eragindako sozietatearen jardueren zergen ondorengo eskudiru-fluxuen balio eguneratua aldatu egin bada trukearen ondorioz.

Trukeak ez badu merkataritza-izaerarik, edo ezin bada egin eragiketan parte hartu duten elementuen arrazoizko balioaren zenbatespen fidagarririk, kontuan hartu dira ibilgetu materiala balioesteko emandako ondasunaren kontabilitate-balioa, gehi, hala badagokio, horren truke emandako diru-kontrapartidak; jasotako ibilgetua txikiagoa bada, horren arrazoizko balioak mugatuko du hori, eskuragarri badago.

4.5. Alokatze operatiboak

Alokatze operatiboetako eragiketetan, errentatzailearenak izango dira alokatutako ondasunaren jabetza eta ondasunaren gaineko arrisku eta abantaila guztiak.

2018ko abenduaren 31n, sozietatea errentatzaile da, batez ere, dauzkan alokatze-kontratuetan.

Alokatzetik sortutako sarrerak galeren eta irabazien kontura abonatu dira linealki kontratuaren balio-bizitzaren arabera.

4.6. Izakinak

Eskuratze-prezioaren edo ekoizpen-kostuaren arabera balioetsi dira. Hornitzaileak fakturatutako zenbatekoa da eskuratze-prezioa, behin deskontuak kendu direnean, bai eta zordunketen nominalera gehitutako interesak eta izakinak saltzeko kokatuta prest egoteko egindako gastu gehigarriak ere: garraioak, muga-zergak, aseguruak eta eskuratzeari egotz dakizkiokeen beste gastu batzuk. Ekoizpen-kostuari dagokionez, izakinak balioesteko, produktuari zuzenean egotz dakizkiokeen kostuak eta produktuari zeharka egotz dakizkiokeen kostuen arrazoizko zatia gehitu zaizkio lehengaiak eta beste materia kontsumigarri batzuk eskuratzeak eragindako kostuari.

Izakinak zergapetzen dituzten zeharkako zergak Ogasun Publikotik zuzenean berreskuratu ezin direnean soilik gehitu dira eskuratze-preziora edo ekoizpen-kostura.



Saltzeko urtebete baino gehiago behar duten izakinei dagokienez, finantza-gastuak gehitu dira, ibilgetu materialari buruzko arauan ezarritako baldintzei jarraikiz.

Izakinen etorkizuneko hornikuntzak direla-eta hornitzaileei egindako aurrerapenak horien kostuaren arabera balioetsi dira.

Produktu zaharkituen, akastunen edo astiro mugitzen direnen balorazioa mugatu da horiek gauzatzeko balizko baliora.

Izakinen balio garbi bihurtzea horren eskuratzeko-prezioa edo ekoizpen-kostua baino baxuagoa bada, behar diren zuzenketak egin dira balorazioan, eta gastu gisa aitortu dira galeren eta irabazien kontuan.

Izakinen balioa zuzendu behar izatea eragin zuten baldintzak desagertzen badira, lehengoratu egingo da zuzenketako zenbatekoa, eta sarrera gisa aitortuko da galeren eta irabazien kontuan.

4.7 Finantza-aktiboak

Sozietateak dituen finantza-aktiboak "Maileguak eta kobratzeko partidak" kategorian sailkatu dira. Finantza-aktibotzat hartu dira ondareen salmentaren bidez edo enpresaren saleroste-eragiketak bideratzeko zerbitzuen bidez sortu diren finantza-aktiboak, eta, berez komertzialak izan ez arren, ondare-tresnak eta eratorriak ez diren finantza-aktiboak, zenbateko finkoen edo mugagarrien bidez kobratu direnak eta merkatu aktiboan negoziatu ez direnak.

Balantzean aitortzen diren unean balioetsi dira beren merkatuko baliora eta, ondoren, amortizatutako kostura balioetsi dira; interes-tasa efektiboa erabili da horretarako.

Aurretik esandakoan eraginik izan gabe, urtebetera arteko epe-betetzea duten merkataritza-eragiketek eragindako eta kontratuzko interes-tasarik ez duten kredituak balioesteko, horien balio izendatua hartu da kontuan, bai hasierako aitortenaren unean bai eta ondoren ere, betiere, eragin garrantzitsurik ez badauka fluxuak edo eguneratzeak.

Sozietateak hornidura bat esleitu du, ordainketa atzeratzeagatik, ordainketak eteteagatik, kaudimengabeziagatik, berandutzeagatik edo beste arrazoi batzuegatik egoera irregularrean dauden bezeroen zorren estaldurako kaudimengabeziarako, azkenean betiko kobraezin izango direla kalkulatzeko den zenbatekoen arabera.

Sozietateak indargabetu egin ditu finantza-aktiboak, noiz eta iraungi direnean edo dagokion finantza-aktiboaren eskudiru-fluxuen eskubideak laga direnean eta aktibo horiek berez dituzten arrisku eta onurak funtsezko eran eskualdatu direnean. Aldiz, Sozietateak ez ditu finantza-aktiboak indargabetu, eta finantza-pasibo bat kontabilizatu du, jasotako kontraprestazioaren zenbateko berekoa, baldin eta finantza-aktiboaren lagapenek funtsezko eran atxiki badituzte berez dituzten arriskuak eta onurak.



4.8 Finantza-pasiboak

Finantza-pasiboak dira Sozietateak ordaintzeke dituen zorrak eta partidak, ondasunen salmentaren bidez eta enpresaren saleroste-eragiketak bideratzeko zerbitzuen bidez sortu direnak, eta, berez komertzialak izan ez arren, finantza-tresna eratorritzat hartu ezin direnak.

Balantzean aitortzen diren unean balioetsi dira beren merkatuko baliora eta, ondoren, amortizatutako kostura balioetsi dira; interes-tasa efektiboa erabili da horretarako.

Aurretik esandakoan eraginik izan gabe, urtebetera arteko epe-betetzeari duden merkataritza-eragiketek eragindako eta kontratuzko interes-tasarik ez duten zorrak balioesteko, kontuan hartu da horien balio izendatua, bai hasierako aitortpenaren unean bai eta ondoren ere, betiere, eragin garrantzitsurik ez badauka fluxuak edo eguneratzeak.

Sozietateak finantza-pasiboak indargabetu ditu, noliz eta finantza-pasibo horiek sortu dituzten obligazioak amaituak direnean.

4.9 Saldoen sailkapena korrente eta ez-korronteetan

Dokumentu honekin batera aurkeztu den balantzean, saldoak ez-korronte eta korronteetan sailkatu dira. Korronteen artean daude sozietateak ohiko ustiapen-zikloan zehar saltzea, kontsumitzea, ordaintzea edo egitea espero dituen saldoak. Ez-korrontetzat hartu dira sailkapen horrekin bat ez datozen gainerako saldoak. Orokorrean, ustiapen-ziklo hau urtebeteko iraupenarekin bat etortzen ohi da, Sozietatearen kasuan, bere helburu soziala den jardueragatik, ziklo hau urtebete baino gehiago da. (Ikusi 2.4 oharra).

4.10 Mozkinen gaineko zergak.

Zerga korronteagatiko gastua zehazteko, batu egin behar dira zerga korronteagatiko gastua eta zerga geroratua. Zerga korronteagatiko gastua zehazteko, indarrean dagoen karga-tasa aplikatu behar zaio zerga-irabaziari, eta horrela lortutako emaitza murriztu behar da ekitaldian aplikatutako hobari eta kenkari orokorren zenbatekoan.

Denbora bateko diferentzietatik sortzen dira zerga geroratuagatiko aktiboak eta pasiboak; ordainduko direla edo etorkizunean berreskuratuko direla aurreikusten den zenbateko gisa definitu dira diferentzia horiek, eta aktiboen eta pasiboen liburuetaiko balioaren eta horien zerga-oinarriaren arteko diferentzietatik sortzen dira. Zenbateko horiek erregistratzeko, pentsatu behar da horiek zer karga-tasatan berreskuratzea edo likidatzea espero den, eta tasa hori aplikatu denbora bateko diferentziari.

Konpentsatu gabeko zerga-oinarri negatiboen eta sortutako eta aplikatu gabeko kenkari fiskalen kredituen ondorioz sortzen dira, baita ere, zerga geroratuagatiko aktiboak.



Zerga geroratuei dagokien pasiboa aitortzen da denboraldiko diferentzia zergapegarri guztientzat. Salbuespena izango da baldin eta denboraldiko diferentzia hori merkataritzako funts baten hasierako aitortenetik edo beste aktibo eta pasibo batzuen hasierako aitortenetik (negozio-konbinazio batean salbu) sortutako denboraldiko diferentzia bada, betiere, gauzatzeko unean zerga- eta kontabilitate-emaizari eragiten ez dion eragiketa batean bada.

Bestalde, zerga geroratuengatik aktiboek edo denboraldiko diferentzia kengarriekin identifikatzen direnei dagokienez, aktibo horiek soilik aitortu dira uste denean horiek efektibo egin ahal izateko sozietateak etorkizunean nahikoa zerga-irabazi izango dituela, eta ez datozenean zerga-emaizari edo kontabilitate-emaizari eragingo ez dion eragiketa bateko beste aktibo eta pasibo batzuen hasierako aitortenetik (negozio-konbinazio batean salbu). Zerga geroratuengatik gainerako aktibo guztiei dagokienez (zerga-oinarri negatiboak eta konpentsatu gabeko kenkariak), aktibo horiek aitortu dira, soilik, efektibo egin ahal izateko sozietateak etorkizunean nahikoa zerga-irabazi izango dituela uste denean.

Kontabilitate-itxiera bakoitzean, erregistratutako zerga geroratu guztiak berrikusi dira (bai aktiboak, bai eta pasiboak ere), indarrean jarraitzen dutela bermatzeko; gainera, egindako azterketen emaitzen arabera, zuzendu egin dira hala komeni bada.

Zerga geroratuengatik gastua edo sarrera bat dator pasiboen eta aktiboen aitortenarekin eta balio gabetzarekin; zerga geroratuengatik gerta daiteke hori, bai eta, hala dagokionean, kenkariak eta diru-laguntza izaera duten beste abantaila fiskal batzuk kontabilizatzean sor daitekeen ondare garbiari zuzenean egotzitako sarrera aitortzeengatik eta galeren eta irabazien kontura egotzeengatik ere.

4.11 Sarrerak eta gastuak

Sarrerak eta gastuak irabazkin-irizpidearen arabera egotzi dira; hau da, ondasunak eta zerbitzuak egiazki mugitu direnean, kontuan hartu gabe noiz sortzen den ondasun eta zerbitzu horiek dakarten diru- edo finantza-korrontea. Jasotako edo jaso beharreko kontraprestazioaren arazoizko balioaren arabera kalkulatu dira sarrera horiek.

Saldutako ondasunaren berezko arrisku eta ondasun nagusiak erosleari eskualdatu zaizkionean kontabilizatu dira salmentengatik sarrerak, ondasun horren gaineko kudeaketa korrontea mantendu gabe, eta ondasunaren gaineko egiazko kontrola atxiki gabe.

Horretarako, Sozietateak balantzearen aktiboaren izakinei buruzko epigrafean jaso ditu hirugarrenei saldutako lursailen saldoak; hots, kontratu edo salerosketa-eskritura bidez saldutako lursailen saldoak, Azkoitia Lantzen S.A.U. sozietateak betetzeke dituen urbanizazio-konpromisoen ildotik. Xehetasun hori dela eta, eskualdatze-eragiketak ez daude guztiz burututa: ondasunak berez dituen arriskuak eta onurak ez zaizkio erosleari eskualdatu. Horregatik, eragiketa horiek ez dira indargabetutzat jo izakinen epigrafean: salmenta ez da erregistratu, ez eta eragiketa bakoitzaren emaitza ere.



Zerbitzuak emateagatiko sarrerak kontabilizatu egin dira; betiere, transakzioaren emaltza fidagarritasunez kalkula badaiteke. Balantzea egitean zerbitzuak zer betetze-maila duen kontuan hartzen da.

Finantza-aktiboetatik jasotako interesak interes-tasa efektiboaren metodoaren bidez eta dibidenduen bidez kontabilizatu dira; betiere, akziodunak interes horiek jasotzeko eskubidea duela adierazi bada. Edonola ere, eskuratu ostean sortzen diren finantza-aktiboen interesak eta dibidenduak sarreratzat kontabilizatu dira galeren eta irabazien kontuan.

Aldez aurretik salmentagatiko edo zerbitzuak emateagatiko sarreratzat aitortutako zenbateko baten kobrantzaren inguruan zalantzarik izanez gero, kobraezintzat jotzen den zenbatekoa gainbeheraren balioa zuzentzeko gastutzat erregistratu da, eta ez sarrera txikitzat.

4.12 Hornidurak eta kontingentziak

Sozietatearentzat zenbateko eta une zehaztugabeko ondare-galerak eragin ditzaketen jazotako gertaeren ondorioz, obligazioak badaude egoera-balantzea egiteko unean, hornidura gisa erregistratu dira horiek egoera-balantzean; horiek balioesteko, obligazioa kitatzeko sozietateak zer ordaindu beharko duen kalkulatu da, eta horren balio eguneratua hartuko da kontuan, aintzat hartuta zer informazio dagoen gertatutakoaren eta horren ondorioen gainean, eta hornidura horiek eguneratzean sortu diren doikuntzak erregistratu dira, finantza-gastu gisa, gastu horiek sortuz doazen heinean.

Pasibo kontingenteak: iraganeko gertaeren ondorioz sor litezkeen obligazioak dira. Sozietatearen nahimenarekin loturarik ez duten gertakarien baitan dago obligazio horiek zertzea ala ez. Pasibo kontingenteak ez dira urteko kontuetan jasotzen, eta haien buruzko informazioa memoriako oharretan ematen da, urrunekotzat jotzen ez diren heinean.

Obligazioa kitatzeko unean hirugarren batengandik konpentsazio bat jasotzeko badago ere, horrek ez du zorraren zenbatekoa murriztu; halere, sozietatearen aktiboan kobratzeko eskubide hori aitortu da, betlere, ordainketa hori ziur jasoko dela jakinez gero, eta erregistratutako aktibo horrek ez du gaindituko kontabilitatean erregistratutako obligazioa.

4.13 Langile-gastuak erregistratzeko eta balioesteko irizpideak

Prestazio definituagatiko ordainketei dagokienez, pasibo bat eragiten dute langileei epe luzera egin beharreko ordainketak direla-eta egin beharreko kontribuzioek, ekitaldia ixtean sortutako kontribuzioak gauzatu ez badira.

Bidezko arrazoi bat egon ezean, sozietateek kalte-ordainak eman behar dizkiete langileei horien zerbitzuak eteten dituztenean.

Kalte-ordainengatiko ordainketak sortzen badira, gastuetan kargatzen dira horiek irazpena egiteko erabakia hartzen den unean, ohiz kanpoko lan-amaierarik aurreikusten ez denez, eta erretiroa hartzen duten edo beren borondatez lana uzten duten langileek kalte-ordainik jasotzen ez dutenez.



4.14 Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak

Itzulgarriak ez diren kapital-laguntzak emandako zenbatekoaren arabera balioetsi dira; hasieran, zuzenean ondare garbira egotzitako sarrera gisa aitortu dira, eta emaitzetara egotzen dira diru-laguntza horiek finantzatutako aktiboak direla-eta aldi horretan izandako balio-galeraren proportzioan. Esandako hori ez da betetzen balioa galdu ezin duten aktiboak badira; horrela bada, inbentarioan horiek besterentzen diren edo horiei baja ematen zaien ekitaldiko emaitzara egotzi dira.

Laguntza itzulgarriak badira, diru-laguntza bihur daitezkeen epe luzeko zor gisa kontabilizatu dira.

Gastu espezifikoak finantzatzeko eman badira diru-laguntzak, sarrera gisa egotzi dira finantzatzen dituzten gastuak sortutako ekitaldian.

4.15 Ingurumenean eragina duten enpresa-jarduerak.

Sozietateak, higiezinaren sustatzaile gisa egiten dituen jardueren ezaugarriak direla eta, ez du eragin handirik ingurumenean. Horregatik, ez du ingurumenaren aldetik hobetu behar den ibilgeturik.

Dena den, ingurumena hobetzeko eta babesteko gastuak egin diren ekitaldietan, gastu horiek sarrerak eta gastuak balioesteko arauan jasotako irizpideak aplikatuz erregistratu dira. Hornikuntzak eta kontingentziak balioesteko arauan ezarritakoari jarraituz balioetsi dira ingurumena babestearekin eta hobetzearekin lotutako arriskuak eta kontingentziak.

4.16 Negozioak beste batzuekin batera

Sozietateak bere inbertsioak aldi baterako enpresa-elkarteetan (ABEE) kontabilizatzen ditu, eta bere balantzean dagokion zati proportzionala erregistratzen du, partaidetza-portzentajearen, elkarrekin kontrolatutako aktiboen eta elkarrekin egindako pasiboen arabera. Halaber, negozio partekatuan sortutako sarreretatik eta egindako gastuetatik dagokion zatia onartzen da galera-irabazien kontuan. Horrez gain, ondare garbiaren aldaketen egoera-orrian sartzen da elkarrekin egindako negozioan dagozkion kontu-sallen zenbatekoen zati proportzionala.

4.17 Lotutakoekin egiten diren transakzioak

Sozietateak merkatu-balioei lotutakoekin egin dituzten bere eragiketa guztiak. Horretaz gain, transferentzia-prezioek euskarri egokia dute, eta, horregatik, Sozietateko administratzaileek uste dute ez dagoela etorkizunean pasibo garrantzitsurik ekar dezakeen arrisku nabarmenik.



5. OHARRA.- IBILGETU MATERIALA, UKIEZINA ETA ONDASUN HIGIEZINETAKO INBERTSIOAK

Ibilgetu materiala

Agiri honekin batera aurkeztu den egoera-balantzeko kapituluari, honako mugimendu hau egon da:

	Higigarriak	Informazio- prozesurako ekipamenduak	Guztira
A) HASIERAKO SALDO GARBIA, 2017KO EKITALDIA	10.014,94	67,55	10.082,49
(+) Gainerako sarrerak			
(-) Irteerak, bajak edo murrizketak			
B) AMAIERAKO SALDO GARBIA, 2017KO EKITALDIA	10.014,94	67,55	10.082,49
E) METATUTAKO AMORTIZAZIOA 2017KO EKITALDIKO HASIERAKO SALDOA	9.867,49	67,55	9.935,04
(+) 2017ko ekitaldiko amortizaziorako hornidura	147,45	0,00	147,45
(-) Irteera, baja, murrizketa eta intsuldatzeengatik txikiagotzeak			
F) METATUTAKO AMORTIZAZIOA, 2017KO EKITALDIKO AMAIERAKO SALDOA	10.014,94	67,55	10.082,49
C) HASIERAKO SALDO GARBIA, 2018KO EKITALDIA	10.014,94	67,55	10.082,49
(+) Gainerako sarrerak			
(-) Irteerak, bajak edo murrizketak			
D) AMAIERAKO SALDO GARBIA, 2018 EKITALDIA	10.014,94	67,55	10.082,49
G) METATUTAKO AMORTIZAZIOA 2018KO EKITALDIKO HASIERAKO SALDOA	10.014,94	67,55	10.082,49
(+) 2018ko ekitaldiko amortizaziorako hornidura			
(-) Irteera, baja, murrizketa eta intsuldatzeengatik txikiagotzeak			
H) METATUTAKO AMORTIZAZIOA 2018KO EKITALDIKO AMAIERAKO SALDOA	10.014,94	67,55	10.082,49
I) KONTABILITATEKO BALIO GARBIA 2017KO EKITALDIKO AMAIERAN	0,00	0,00	0,00
J) KONTABILITATEKO BALIO GARBIA 2018KO EKITALDIKO AMAIERAN	0,00	0,00	0,00

Ez da egin ibilgetuko ondasunen balorazio-zuzenketarik.

Ibilgetu ukiezina

Balantzeko kapitulu honetan ez dago elementurik.



Ondasun higiezinetakoinbertsioak

Agiri honekin batera aurkeztu den egoera-balantzeko kapituluari, honako mugimendu hauek egon dira:

	Elkargune kirol, soziokultural ekipamenduko eralkuntza	kirol ekipamendua Ugarte Igarako estail gabeko igerilekuak	Guztira
A) HASIERAKO SALDO GARBIA, 2017KO EKITALDIA	8.206.259,59	2.611.052,00	10.817.311,59
(+) Galnerako sarrerak. Sustapen-bideko izakinak eta ibilgetura txertatutako amaitutako eraikinak			
(-) Irteerak, bajak edo murrizketak			
B) AMAIERAKO SALDO GARBIA, 2017KO EKITALDIA	8.206.259,59	2.611.052,00	10.817.311,59
E) METATUTAKO AMORTIZAZIOA, 2017KO EKITALDIKO HASIERAKO SALDOA	5.664.942,10	2.049.496,98	7.714.439,08
(+) 2017ko ekitaldirako amortizaziorako hornidura	1.270.658,73	280.777,51	1.551.436,24
(+) Eskuratzeengatikoko edo Intsuldatzeengatikoko handiagotzeak			
(-) Irteera, baja, murrizketa eta Intsuldatzeengatikoko txikiagotzeak			
F) METATUTAKO AMORTIZAZIOA, 2017KO EKITALDIKO AMAIERAKO SALDOA	6.935.600,83	2.330.274,49	9.265.875,32
C) HASIERAKO SALDO GARBIA, 2018 EKITALDIA	8.206.259,59	2.611.052,00	10.817.311,59
(+) Galnerako sarrerak. Sustapen-bideko izakinak eta ibilgetura txertatutako amaitutako eraikinak			
(-) Irteerak, bajak edo murrizketak			
D) AMAIERAKO SALDO GARBIA, 2018 EKITALDIA	8.206.259,59	2.611.052,00	10.817.311,59
G) METATUTAKO AMORTIZAZIOA, 2018 EKITALDIKO HASIERAKO SALDOA	6.935.600,83	2.330.274,49	9.265.875,32
(+) 2018ko ekitaldirako amortizaziorako hornidura	1.270.658,76	280.777,51	1.551.436,27
(+) Eskuratzeengatikoko edo Intsuldatzeengatikoko handiagotzeak			
(-) Irteera, baja, murrizketa eta Intsuldatzeengatikoko txikiagotzeak			
H) METATUTAKO AMORTIZAZIOA, 2018 EKITALDIKO AMAIERAKO SALDOA	8.206.259,59	2.611.052,00	10.817.311,59
I) KONTABILITATEKO BALIO GARBIA 2017KO EKITALDIA	1.270.658,76	280.777,51	1.551.436,27
J) KONTABILITATEKO BALIO GARBIA 2018KO EKITALDIA	0,00	0,00	0,00

Epigrafe honetan jaso dira Sozietateak Elkargune kultura-, kirol- eta aisialdi-ekipamenduko erakina eta Azkoitiko Udalaren lursailetan dauden igerileku irekiak eralkitzen gatzatutako zenbatekoak, sozietateari kontraprestaziorik gabe utsita daudela 2019/01/01a arte.



Eraikinaren eta igerilekuen titulartasuna izateko eskubidea Udalarari dagokio, lurzorua jabetzaren akzesioaren printzipioari jarraituz. Akzesio-eskubide hori eraginkorra izango da 2019/01/01etik aurrera, betiere udal-sozietateak bere funtzionamendu arrunta mantentzen badu. Nolanahi ere, Udalbatza Osoak eskubide hori aurretiaz gauzatzeko ahalmena izan dezake.

Egoera hori izanik, eta 2019/12/31 arte, Elkargune Institutuak urteko 114.622,51 € ordalinduko dizkio Azkoitia Lantzen SA sozietateari (BEZa barne eta kopuru hori ezin da berraztertu). alokairu gisa (7.d oharra).

Higiezinen inbertsioak modu linealean amortizatzen dira kalkulaturako balio-bizitzan edo inbertsio horien xede diren lursailen lagapen-epetan, baldin eta lagapen-epa balio-bizitza baino laburragoa bada. Kasu honetan, ondasun horien bizitza erabilgarri zenbatetsia hasiera batean zehaztutako lagapenaren epea baino luzeagoa denez, azken epe horren arabera amortizatzen ari dira. Hortaz, lagapen-aldia amaitzean gelditzen diren urteetan oinarrituta ezarritako portzentajeak ondorengoak dira:

2018ko ekitaldian bukatu da Elkargune gizarte, kultur eta kirol ekipamenduen Eraikinaren eta Ugarte Igarako igerileku estali gabeen amortizazioa.

Alokatze operatiboa

2017ko eta 2018ko ekitaldian, alokatze operatiboko 2 kontratu egon dira indarrean. Alokatzek ezeztatu egin daitezke; hortaz, ez dago etorkizuneko kobrantza minimoen zenbatekorik.

2017 eta 2018ko itxiera datan indarrean zeuden errenta kontratuen baldintzen arabera, errentamenduengatik zenbatetsitako kobrantza zenbatekoaren eta Lidl-en aldetik 2019ko otsailaren 28ko data duen errentamendu kontratuaren ebazpena jakinarazi ondoren, honako hau izango da:

Alokatze operatiboak: errentatzaileari buruzko informazioa	2017ko ekitaldia	2018ko ekitaldia
Alokatze operatiboengatik aurreikusitako etorkizuneko kobrantze zenbatekoa:		
— Urtebete arte	182.027,22	114.225,92
— Urtebete eta bost urte artean	94.929,32	0,00
— Bost urte baino gehiago	0,00	0,00
Ekitaldiko sarrera gisa aitortutako kontingentzia-kuoten zenbatekoa	-	-



6. OHARRA.- IZAKINAK

Epigrafe honetako xehetasuna eta bertako balio-zuzenketa mugimendua 2018ko eta 2017ko ekitaldietakoa ondorengoa da:

Kontzeptua	2017.01.01	Sarrerak	Bajak	2017.12.31	Sarrerak	Bajak	2018.12.31
Izakinen kostua	17.114.043,56	27.302,05	-177.023,47	16.964.322,14		-2.220.118,12	14.744.204,02
Narriadura	-4.326.250,33		4.956,29	-4.321.294,04		67.904,34	-4.253.389,70
Ballo garbia	12.787.793,23	27.302,05	-172.067,18	12.643.028,10	0,00	-2.152.213,78	10.490.814,32
Hornitzalleen aurrerapena	137.000,00	0,00	-137.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Izakinek guztira	12.924.793,23	27.302,05	-309.067,18	12.643.028,10	0,00	-2.152.213,78	10.490.814,32

2018ko ekitaldian gertatutako eragiketarik esanguratsuen 2.220.118,12 euroko izakinen beherapena da, 2018ko abenduaren 14an notarioaren aurrean egindako eskrituraren ondoren, Txalonerreka 10.2-ko 2 zenbakiko lursailari dagokiona, zelnak esan nahi baitu lursailaren erosleak bere gain hartuko duen urbanizazio kargarekin eskualdatzen dela. Era berean, salmenta lehen ezarritako 2.800.000 euroan izatea onartzen da, kopuru horrengatik berarengatik pasibo korrontean erregistraturik azaltzen zen aurrerapenari baja emanez (ikus 13. oharra).

Bestalde, Txalonerreka 10.1eko urbanizazioaren aldetik zenbatetsitako hondatzeari 67.904,34 euroren baja eman zaio, Azkoitiko Udalaren eta Gipuzkoako Urak erakundearen arteko akordioaren ondoren, beralek urbanizazioaren partida bat egin dezaten.

2.4. oharrean adierazitakoaren arabera, ekitaldian egindako zenbatespenen artean nabarmentzekoak dira izakinen okerragotzeari dagozkionak. Urtero erregistratutako okerragotzea ikuskatzen da, ekitaldian gertatutako gorabeheretan oinarrituta (adibidez, gertatutako kostu gehigarriak, lurzati jakin batzuei dagokienez) eta merkatu-balioen bilakaera. Ildo horretan, sozietatearen jabetzako lurzati guztiei buruz 2013an izakinen balorazioa egin bazen ere, 2017ko martxoan aditu independenteek lurzati garrantzitsuenen beste tasazio bat egin zuten.

Beste aldetik, halaber, aipagarria da, egindako balioespenetan jakinarazi zela, kasu jakin batzuetan, tasazioaren emaitza gisa eman zen balioa lursail batzuen eskuratze-kostu edo kontabilitate-balioa baino handiagoa zela. Alde positibo horien ondorioz ez ziren sozietatearen kontabilitate-erregistroetan balio horiek gorantz zuzendu, aplikagarriak diren izakin-balorazioa egiteko arauak xedatutakoari jarraiki. Hala ere, gaur egun, estimazioen arabera, goranzko zuzenketa horiek 1.117.745,87 euroko gainbalio ezkutua osatuko lukete



7. OHARRA.- FINANTZA-AKTIBOAK

a) *Finantza-aktiboen kategoriak, taldeko, talde anitzeko eta elkarteko enpresen egindako inbertsioak salbu.*

Jarraian ikus daiteke, kategoriatan sailkatuta, sozietatearen epe motzeko balantzearen aktibo korronteko finantza-tresnei buruzko informazioa, esku-dirua eta beste aktibo baliokide batzuk, ezta Administrazio Publikoekin saldoak aintzat hartu gabe:

KATEGORIAK	KATEGORIAK	
	KREDITU ERATORRIAK BESTERIK	
	2017ko ekit.	2018ko ekit.
Maileguak eta kobratzeko partidak	499.025,94	99.354,87
Epemugaraino mantendutako inbertsioak.	925.000,00	1.500.000,00
GUZTIRA	1.424.025,94	1.599.354,87

b) *Epemugen araberako sailkapena.*

Hona hemen finantza-aktiboen epemugak, 2017ko eta 2018ko ekitaldien amaieraren ondoko urteetako bakoitzean, Sozietatearen kategorien arabera sailkatuta:

2018ko Ekitaldia

	2019	2020	2021	2022	2023 eta hurrengoak	GUZTIRA
Merkataritzako zordunak/kobratzeko eta beste kontu batzuk	99.354,87					99.354,87
Salmenten eta zerbitzuen bezeroak	2.354,95					2.354,95
Askotariko zordunak	94.999,92					94.999,92
Epe laburrerako inbertsio finantzarioak	1.500.000,00					1.500.000,00
GUZTIRA	1.599.354,87	0,00	0,00	0,00	0,00	1.599.354,87

2017ko Ekitaldia

	2018	2019	2020	2021	2022 eta hurrengoak	GUZTIRA
Merkataritzako zordunak/kobratzeko eta beste kontu batzuk	496.999,92	2.026,02	0,00	0,00	0,00	499.025,94
Salmenten eta zerbitzuen bezeroak	400.000,00	2.026,02	0,00	0,00	0,00	402.026,02
Askotariko zordunak	96.999,92	0,00	0,00	0,00	0,00	96.999,92
Epe laburrerako inbertsio finantzarioak	925.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	925.000,00
GUZTIRA	1.421.999,92	2.026,02	0,00	0,00	0,00	1.424.025,94

c) *Kreditu-arriskuak eragindako balio-narriatzeagatik egindako zuzenketak.*

Ez dago kreditu arriskuak eragindako balio-galeraren diru-sail bat bera ere.



d) Lotutako alderdiak

- Azkoitia Lantzen, S.A. enpresak % 51ko partaidetza dauka "Txalon Erreka DBEE" izen laburra daukan aidi baterako enpresa-elkartean. 2004ko apirilaren 28an eratu zen enpresa-elkarte hori, lau urterako gehienenez ere; Azkoitiko Udaletxean dauka helbide soziala, eta U20841912 da IFZ.

2006an deuseztatu zen; beraz, jarduerarik gabe dago orain, eta eskritura publikoan formalizatzeko dago.

- Era berean, 2009ko maiatzaren 15ean Azkoitiko 10.2 E.U. Hitzarmen-Batzarra eratu zen. Batzar horren egitekoa Txalon Erreka 10.2 E.U. urbanizatzeko lanak burutzea da. Azkoitia Lantzen, S.A. elkarteak %50eko partaidetza du batzar horretan eta Muno S.A. enpresak beste %50ekoa.

2009ko abenduaren 11n egin zen Batzarrerako aurreneko diru-ekarpena; 2.000 €, zehazki. 2018ko ekitaldian ez da jarduerarik egon.

- 2011ko maiatzaren 17an, HA 11 Altamirako Hitzarmen Batzordea osatu zen, Urola Ikastola Azkoitia-Azpeitia BHI handitzeko lanak kudeatzeko eta babes ofizialeko nahiz merkatu libreko etxebizitzaren programa bat egiteko, besteak beste.

Eskatutako hainbatze (BEZa aparte) partaidetzaren % 22,9585 dagokionak, honako hauek izan dira:

2011/07/22: 14.592,27 €

2012/07/19: 3.891,27 €

2013/07/08: 2.276,88 €

2015/02/23: 1.846,49 €

2017/10/30: 18.608,43 €

- 2011ko apirilaren 7an, HA 13ko 1 egikaritze-unitateko —Intsausti— Azkoitiko Antolamenduaren Arau Subsidiarioren Hitzarmen Batzordea osatu zen.

Orain arte, Azkoitia Lantzen S.A.U. sozietateak guztira 140.648,74 euro (BEZa aparte) eman dizkio batzorde horri hainbatzeengatik. Halaber, Hitzarmen Batzordeari fakturatu dio Barne Erreformako Plan Bereziaren eta Hirigintza Jarduketa Programaren Idazketa (Azkoitia Lantzen S.A.U. sozietateak ordaindu zuen 2009ko ekitaldian). Batzordeak 2.026,02 euro eman behar dizkio Azkoitia Lantzen S.A.U. sozietateari; hau da, jasandako BEZaren (% 16) eta jasanarazitakoaren (% 18) arteko aldea.

2011ko azaroaren 29ko ebazpena hartu arte, Azkoitia Lantzen S.A.U. sozietateak % 34,0826ko partaidetza zuen, gehi Sierras Sabi S.A. sozietatearen partaidetza (% 25,7916) eta Biteso S.L. sozietatearena (% 31,3779), guztira % 91,2521. Biteso, S.L. sozietatearekiko akordioaren ondoren bere partaidetza % 34,0826tan gelditu da.



- 2017ko eta 2018ko ekitaldietan Azkoitiko Udalarekin (sozietateko bazkide bakarra) eta Elkargune Institutuarekin (Azkoitiko Udalaren mende dagoen organismoa) egindako eragiketak eta saldo zordunak nahiz hartzekodunak hauexek izan ziren ekitaldiaren amaieran:

Deskribapena	2017		2018	
	Gastuak	Sarrerak	Gastuak	Sarrerak
Azkoitiko Udala				
Negozio-zifraren zenbateko osoa		200,00		200,00
Beste zergak	24.301,87		40.388,98	3.834,24
Udaleko diru-laguntza		94.999,92		94.999,92
Elkargune Institutua				
Alokairuak		94.729,32		94.729,32
Eragiketen bolumena guztira	24.301,87	189.929,24	40.388,98	193.763,48

Deskribapena	2017.12.31		2018.12.31	
	B.Zorduna	B.Hartzekoduna	B.Zorduna	B.Hartzekoduna
Azkoitiko udala	94.999,92	10.495,14	95.203,92	19.569,50
Elkargune Institutua	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldoen guztizkoa itxieran	94.999,92	10.495,14	95.203,92	19.569,50

8. OHARRA.- FINANTZA-PASIBOAK

a) Finantza-pasiboen kategoriak.

Jarraian ikus daitezke sozietatearen epe motzeko balantzearen pasiboko finantza-tresnei buruzko informazioa (Administrazio Publikoekin saldoak aintzat hartu gabe), kategoriatan sailkatuta:

KATEGORIAK	FINANTZA-INBERTSIOAK EPE MOTZERA			
	Deribatuak eta beste batzuk		GUZTIRA	
	2018ko Ekitaldia	2017ko Ekitaldia	2018ko Ekitaldia	2017ko Ekitaldia
Zorrak eta ordaintzeko partidak	11.583.459,23	14.374.199,69	11.583.459,23	14.374.199,69
GUZTIRA	11.583.459,23	14.374.199,69	11.583.459,23	14.374.199,69



b) Epemugaren araberako sailkapena

Hona hemen finantza-pasiboen epemugak, 2017ko eta 2018ko ekitaldien amaieraren ondoko urteetako bakoitzean, Sozietatearen kategorien arabera sailkatuta:

2018ko Ekitaldia

	Epemuga urtetan						GUZTIRA
	2019	2020	2021	2022	2023	2024 eta hurrengoak	
Epe motzeko zorraak	379,50						379,50
Beste finantza-pasibo batzuk	379,50						379,50
Hartzekodun komertzialak/Ordaintzeko beste kontu batzuk	6.653.683,89					4.929.395,84	11.583.079,73
Hornitzalleak	20.445,03						20.445,03
Hainbat hartzekodun	19.620,55						19.620,55
Langileak	2.485,35						2.485,35
Bezeroek emandako aurrerapenak	6.611.132,96					4.929.395,84	11.540.528,80
GUZTIRA	6.654.063,39	0,00	0,00	0,00	0,00	4.929.395,84	11.583.459,23

2017ko Ekitaldia

	Epemuga urtetan						GUZTIRA
	2018	2019	2020	2021	2022	2023 eta hurrengoak	
Epe motzeko zorraak	379,50						379,50
Beste finantza-pasibo batzuk	379,50						379,50
Hartzekodun komertzialak/Ordaintzeko beste kontu batzuk	33.291,39	6.611.132,96	0,00	0,00	0,00	7.729.395,84	14.373.820,19
Hornitzalleak	20.445,03						20.445,03
Hainbat hartzekodun	10.445,20						10.445,20
Langileak	2.401,16						2.401,16
Bezeroek emandako aurrerapenak		6.611.132,96				7.729.395,84	14.340.528,80
GUZTIRA	33.670,89	6.611.132,96	0,00	0,00	0,00	7.729.395,84	14.374.199,69

c) Bezeroek emandako aurrerapenak eta salerosketa-konpromisoak:

Hona hemen bezeroek emandako aurrerapenen xehetasunak, 2018ko eta 2017ko ekitaldien amaieran:

2018ko Ekitaldia

	Ze urtetan eman ziren aurrerapenak					GUZTIRA
	2006	2007	2009	2017	2018	2018.12.31
EUSKO JAURLARITZA			3.174.669,77	1.754.726,07		4.929.395,84
KUTXA	2.800.000,00				-2.800.000,00	0,00
ELEA	620.689,66	2.023.763,30				2.644.452,96
SERGOA		3.966.680,00				3.966.680,00
GUZTIRA	3.420.689,66	5.990.443,30	3.174.669,77	1.754.726,07	-2.800.000,00	11.540.528,80



2017ko Ekitaldia

	Ze urtetan eman ziren aurrerapenak				GUZTIRA
	2006	2007	2009	2017	2017.12.31
EUSKO JAURLARITZA			3.174.669,77	1.754.726,07	4.929.395,84
KUTXA	2.800.000,00				2.800.000,00
ELEA	620.689,66	2.023.763,30			2.644.452,96
SERGOA		3.966.680,00			3.966.680,00
GUZTIRA	3.420.689,66	5.990.443,30	3.174.669,77	1.754.726,07	14.340.528,80

• 10.2 H.A. Txalon Errekako eremuan jasotako aurrerapenak:

2009ko azaroan, eskritura egin zen notario aurrean 10.2 H.A Txalon Errekako partzela bat saltzeko Eusko Jaurlaritzari. Eragiketa hartan kobratutako kopuru osoa 3.174.669,77 euro izan zen.

Kutxari kobratutako 2.800.000 €-ko aurrerapena, 10.2. H.A Txalon Errekako 10. sektoreko partzela urbanizatuen salerosketa-kontratuari dagokio. Etxegi XXI SL sozietatearekin, 2018ko abenduaren 14an, akordio bat lortu ondoren, salerosketa eskritura publikoa formalizatu zen: batetik, 2.800.000 euroan finkatuz prezioa eta, bestetik, Etxegi XXI SLk 1.032.707,50 euroko urbanizazio karga hartuz bere gain.

Bi zenbakiko lursailaren urbanizazioko kostu zenbatetsiak 1.107.488,44 eurora igotzen dira, hortaz lursailari egokitutako urbanizazio kargari dagokion aldea 74.780,94 eurora igotzen da. Eragiketa osoari dagokionez kopuru hori esanguratsua ez denez, eskualdaketa egindakotzat jotzen da eta ondorioz salmenta eragiketa onartzeari eta kopuru horrengatik ordaintzeko dauden gastuetarako hornidura erregistratzeari ekingo zaio (Ikusi 13. oharra).

Era berean, baja emango zaio 2.800.000,00 euroko zenbatekoan erregistraturik aurkitzen den aurrerakinari eta bere kostura diren izakinetan baja erregistratzen da, 2.220.118,12 euroan kalkulaturik; galeren eta irabazien kontuaren eragina 505.100,94 euroko mozkin da.

Eusko Jaurlaritzari saldutako lursailaren urbanizazio karga Azkoitia Lantzen SAUri dagokio, baita 2 zenbakiko lursailaren urbanizazio kargaren eta Etxegi XXI, SL sozietateak bere gain hartutakoaren arteko aldea ere. 2018ko ekitaldiaren amaieran, urbanizazio-lanak hasi gabe daude eta hasiera ere ez da aurreikusten 2021a balno lehen. Bideragarritasun plana prestatzeko 2017an urbanizazio kostuen eguneratzea egin ondoren, kostu horiek gutxi gorabehera 1.047.468 eurora igo daitezkeela balloesten da, Etxegi XXI SLk bere gain hartutako urbanizazio kostuak deskontatu ostean; beraz, Eusko Jaurlaritzari dagokion urbanizazioko erantzukizun hori ez denez bete, aurrerapen gisa kobratutako kopurua ez da agertzen sarrera moduan.



• 10.1 H.A. Txalon Errekako 10 Sektorean jasotako aurrerapenak:

Elleari eta Sergoari kobratutako aurrerapenak Txalon Errekako 10 sektoreko HA 10.1eko partzela urbanizatuaren salerosketa-kontratuei dagozkie. Kontratuak 2006an eta 2007an formalizatu ziren. Zenbatekoak 2.644.452,96 euro eta 3.966.680,00 euro izan ziren, hurrenez hurren.

Donostiako lehen auzialdiko 7 zenbakiko epaitegian dagoen 558/2010 zenbakiko prozedura judizial arruntean eta Donostiako lehen auzialdiko 4 zenbakiko epaitegian dagoen 394/2010 zenbakiko prozedura judizial arruntean Azkoitia Lantzen sozietatearen eta Sergoa SL zein Elea Gestión Empresarial SL merkataritzako sozietateen artean prozedurak amaitzeko adostutako akordioaren ondorioz, 2011ko urriaren 10ean kontratu berri bat sinatu zen Sergoarekin, zeinaren bidez adostu zen Txalonerreka 10.1. HA birpartzelatzeko proiektuko 7. lur-zatiaren % 60 saltzeko. Kontraprestazioaren zati gisa, Sergoak 3 etxebizitzaren % 60 entregatuko du; 2022ko ekainaren 30ean, beranduenez. Kontratu horretan bertan, Azkoitia Lantzen S.A.U. sozietateak ebazpen bidez konpromisoa hartu zuen urbanizazio-egokitzapen batzuk sustatzeko. 2011ko urriaren 18an, Azkoitia Lantzenek eta Eleak beste kontratu bat sinatu zuten, Sergoarekin formalizatutakoaren baldintza berberak zituena. Kasu horretan, aipatutako 7. partzelaren % 40 besterentzea adostu zuten. Eragiketa horiengatik salmenta-konpromisoak 1.322.226,65 eurokoak dira. Etxebizitzaren zenbatekoa ez da oraindik kuantifikatu. Etxebizitzak ordainetan jasoko dira, eta salmenta-konpromiso bat dira Sozietatearentzat.

2011ko azaroan, Elearekin eta Sergoarekin sinatutako kontratu pribatuak eskritura publiko bihurtu ziren. 2018ko ekitaldiaren bukaeran, Azkoitia Lantzen S.A.U. sozietatea urbanizazio-lanak egiten hasi gabe daude. Hori dela eta, hartutako konpromisoak bete ez direnez, ez da jaso eragiketa horiei dagokien sarrerarik, ez eta eragiketa horien emaitzarik ere, beraz.

Bestalde, 2017. urtean, Txalonerrekako 4 zenbakiko lurzatia Eusko Jaurlaritzari eman zitzaion, Hierros Eguino SL enpresaren aurka jarraitutako erantzukizun-deribazioatik etorritako zorra, 1.754.726,07 €-koa, kitatzeko gauzatan egindako ordainketaz (Ikus 13. oharra).

Eremu honen urbanizazio osoaren karga 4.609.097,70 eurora igo daitekeela balioesten da, 2017ko martxoan egindako urbanizazio kostuen eguneraketaren arabera eta Gipuzkoako Urak-en aldetik finantzatu beharreko partidako 155.922,71 euro deskontaturik, Azkoitiko Udalarekin formalizatutako hitzarmenaren ostean. Sergoa eta Elearekin formalizatutako akordioetan, ez da aurreikusten aipatu urbanizazioko lanak 2019 arte gutxi gorabehera burutu behar direnik. Sergoa eta Elearekin formalizatutako akordioetan oinarriturik aurreikusten da, gutxi gorabehera, 2.700 mila euroan balioesten diren delako urbanizazio lan horien lehen fasea 2019 abiatu beharra.

• Beste konpromiso batzuk

Azaldutako konpromisoez gain, Sozietateak urbanizazio-karga hauek ditu, bere jabetzan dituen lursailak dagokienez:

- 1) Altamira lursailak urbanizatzeko karga: 676.719,00 €.



d) Hirugarrenengandik jasotako eta hirugarrenel emandako bermeak:

Hona hemen Azkoitia Lantzen S.A.U. sozietateari emandako bermeen zerrenda:

ENPRESA	ABALA	KONTZEPTUA	ZENBATEKOA	EPEA
AITOR GABILONDO RUIZ	KUTXABANK	Azkoitia Lantzen, S.A. enpresarentzako lege aholkularia	1.800,00	-
IRAGAZ WATIN, S.A.	BANCO DE SABADELL, S.A.	Azkoitiko Eginoberrri eremuan kokaturiko Oinedertxo zabortegian sortzen diren lixibiatuak bildu, tratatu, araztu eta kontrolatzeko zerbitzua	19.000,00	-

e) Kreditu-pollizak edo deskontu-lerroak

Ez dago kreditu-polizarik, ezta deskontu-lerrorik ere.

9. OHARRA- FUNTS BEREKIAK

Kapital soziala 60.000,00 euro nominalekoa da eta honela osatzen da:

klaseak Serieak	Akzioak			Euroak		
	Kopurua	Ballo nominala	Guztira	Eskatu gabeko ordainketak	Galdagarritasun-data	Ordainketan erabilizako kapitala
bakarra 1-501 000	501.000,00	0,119760479041916	60.000,00			60.000,00

Azkoitiko Udalarena da % 100.

Zenbait baldintzek mugatzen dute erreserben erabilgarritasuna:

• **Lege-erreserba**

Mozkinen % 10 lege-erreserba osatzeko erabili behar da, erreserba hori kapital sozialaren % 20ra iritsi arte. Lege-erreserba soilik erabili daiteke galerak konpentsatzeko edo kapitala handiagotzeko, dagoeneko handiagotutako kapitalaren % 10 gainditzen duen zatiari dagokionez. 2017ko eta 2018ko abenduaren 31an lege-erreserbaren zenbatekoa 12.000,00 €. da.

10. OHARRA.- ZERGA-EGOERA

Hona hemen herri-administrazioekiko saldoak:

Kontzeptua	2018		2017	
	S. Zordun	S.hartzekodun	S. zordun	S.hartzekodun
OP BEZagatik zordun/hartzekodun		7.805,33		126.285,00
OP SZgatik zordun	1.899,02		39.856,54	
OP PFEZagatik hartzekodun		3.593,87		3.846,11
Gizarte Segurantzza		1.416,88		1.397,32
Guztira	1.899,02	12.816,08	39.856,54	131.528,43



10.1 Mozkinen gaineko zergak

Hona hemen kontabilitate-emaizaren eta zerga-oinarriaren arteko berdinkatzea, 2017ko eta 2018ko ekitaldietan:

Kontzeptua	2018	2017
Zergak ezarri aurreko emaitza	293.900,37	-262.668,41
Denborazko aldeak (Gastuak ez dira kengarriak izango zergetan)	550,62	0,00
Ondareari egotzitako gastuak	0,00	0,00
Aurretiko zerga-oinarria	294.450,99	-262.668,41
Zerga-oinarri negatiboa. Konpentsatzea aurreko ekitaldi	-147.225,50	0,00
Zerga-oinarria	147.225,50	-262.668,41

2017ko ekitaldiaren amaieran jasotako "zergapeko denbora-diferentziengatikoko pasiboak" 289.034,66 euro zen eta Sozietateak jasotako diru-laguntza itzulezinen zerga-ondorioei (% 24) zegokion. Pasibo horiek ondare garbian jasota zeuden, emaitzetan egotzi beharreko zenbateko garbiarekin. 2018ko ekitaldian likidatu da.

Dokumentu honekin batera aurkezten den balantzean, sozietateak ez du zuhurtasunez erregistratu denboraldiko diferentzia kengarrien, oinarri zergapegarri negatiboen eta beste kreditu fiskal batzuen zerga geroratuagatikoko aktiboak:

Zerga-oinarri negatiboak	2018	2017	Epea
2008ko ekitaldian sortuak	0,00	15.446,15	2038
2009ko ekitaldian sortuak	0,00	18.770,40	2039
2011ko ekitaldian sortuak	2.464.387,94	2.577.396,89	2041
2012ko ekitaldian sortuak	2.404.928,38	2.404.928,38	2042
2014ko ekitaldian sortuak	1.318.260,40	1.318.260,40	2044
2017ko ekitaldian sortuak	262.668,41	262.668,41	2047
Total	6.450.245,13	6.597.470,63	

Ez dago pizgarri fiskalik ekitaldian, ez aplikatuta, ez eta aplikatzeko ere ondorengo ekitaldietan. Indarrean den zerga tasa orokorra aldatu egin da aurreko urteari dagokionez, eta oraingoa % 26koa da.

Azkeneko lau ekitaldiak sartzen dira ikuskapenean. Zerga aitortpenak ezin dira behin-betikotzat hartu horien preskripziolora arte, edo eta zerga-agintaritzek onartzen dituzten arte, zerga-legedia era desberdinetan interpretatu badaiteke ere. Behin-behineko ikuskapen bat dela eta zerga-pasibo gehigarriren bat nabarmentzen bada, Administrazioek diote horrek ez duela eragin garrantzitsurik izango urteko kontuetan, horiek osotasunean hartuta.



Ez da ordaindu behar zergarik 2018ko ekitaldian, zerga oinarriaren % 50a konpentsatzen baita, aurreko ekitaldi negatiboen aurretiko zerga oinarriekin eta gainerako % 26a kalkulaterakoan emaitza baxuagoa izanik (38.278,63€) Ogasunari egindako atxikipenak eta ordainketak baino (40.177,65 €), hau delarik xehetasunez:

- Lidi-i alokatutako lokalaren % 19ko atxikipenaren zenbatekoa 22.105,26 euro.
- Elkarguneko ekipamenduen alokairuaren %19ko atxikipenaren zenbatekoa 17.998,56€ da.
- Azkolitiko Udalari baratze-erabilerarako alokatutako lur-sailaren % 19ko atxikipenaren zenbatekoa 38,00 €-koa da.
- Epe finkorako gordailuaren atxikipenaren zenbatekoa 35,83 €-koa da.

10.2 Beste zerga batzuk: 2018ko eta 2017ko ekitaldietan 43.186,63 € eta 27.341,48 € erregistratu dira, hurrenez hurren, batez ere ondasun higiezinaren gaineko zergei, JEZ-i, obra baimenari eta lur salmenten gainbalioei dagozkienak (11. oharra).

11. OHARRA-. SARRERAK ETA GASTUAK

- Jarraian ikus daitezke galeren eta irabazien kontuko xehetasunak:

Galeren eta irabazien kontuko xehetasunak	2018ko Ekitaldia	2017ko Ekitaldia
1. Salgai-kontsumoa	2.321.994,64	262.373,48
a) Erosketak, itzultze garbiak eta deskontu guztiak; eta horien artean:		
- naziokoak	169.780,86	117.608,35
b) Izakinen aldakuntzak	2.220.118,12	149.721,42
c) Izakinen narriadura	-67.904,34	-4.956,29
3. Karga sozialak:	14.285,59	13.909,44
a) Gizarte Segurantzaren kontura	13.990,59	13.909,44
b) Bestelako gastu sozialak	285,00	0,00
4. Ondasun-salmenta eta zerbitzu-ematea, ondasuen ez monetarioen eta zerbitzuen truke	0,00	0,00
5. Enpresaren ohiko jardueratik kanpo sortutako emaitzak, "beste emaitzak batzuk" atalean sartzen direnak	-14.428,79	-176.277,42
7. Ustiapeneko bestelako gastuak	96.070,80	74.141,47
a) Kanpoko zerbitzuak	52.884,17	46.799,99
b) Zergak	43.186,63	27.341,48
c) Merkataritzako kredituen eta hutsegin Narriatzeagatik balorazio-zuzenketa.	0,00	0,00



- **Beste emaitzak:**

2017an bildutako zenbatekoa, batez ere, aurreko ekitaldietatik etorritako 172.067,18 euroko horniduren aplikazio bati baitzegokion, bidezkoa bazen, erreklamazioa egiteko aldia preskribatu ostean.

2018ko 14.432,70 euroko sarrera funtsean, 2017ko ekitaldiko 2 zenbakiko lursailaren OHZren 3.834,24 euroko itzulketaz osatua dago, horren ordainketa Azkoitia Lantzen ez dagokiolako eta 2016an 10.495,14 eurotakoa zen gainbalioa ezabatu zelako, berriro partzelatzeko proiektuaren eta partzelaren salmentatik urtebete ez zelako igaro.

12. OHARRA.- DIRULAGUNTZAK, DOHAINTZAK ETA LEGATUAK

Honako koadro honetan banakatu da balantzeko azpitaldeetan jasotako mugimenduen azterketa; bertan zehaztu dira hasierako eta amaierako saldoa eta handiagotzeak eta murrizteak ere:

	2018ko Ekitaldia	2017ko Ekitaldia
SALDOA, EKITALDIAREN HASIERAN	915.276,59	1.830.553,14
(-) Ekitaldiaren emaitzara pasatako dirulaguntzak	-915.276,59	-915.276,55
SALDOA, EKITALDIAREN AMAIERAN	0,00	915.276,59

Jasotako diru-laguntzak Azkoitiko Udalak emandakoak dira.

Horrez gain, 2018ko eta 2017ko ekitaldietan zehar, Azkoitiko Udalaren aldetik ustiapeneko diru laguntzak jaso dira, erakundeak bere gain zuzenean hartutako lixibiatuen tratamendurako kostua finantzatzera bideratuak (94.999,92 € bakoitza).

Sozietateak betetzen ditu diru-laguntza horiek eskuratzeko eta mantentzeko eskatzen diren baldintza legalak.

13. OHARRA.- HORNIDURAK ETA KONTINGENTZIAK

- **Hornidurak**

Hona hemen "Epe luzeko hornidurak" epigrafean izandako mugimenduen xehetasunak:

Kontzeptua	2017.12.31	Altak/Bajak/ Eskualdatz.	2018.12.31
Abaunzekin eginiko konpromisoak	60.000,00		60.000,00
Hierros Eginoren erreklamazioa	25.000,00		25.000,00
Etxegi XXI. 10.1 Urbanizazioa	0,00	74.780,94	74.780,94
Guztira	85.000,00	74.780,94	159.780,94



- **Konpromisoak Abaunz anai-arrebak:** Saldoa 60.000,00 euro zen 2017ko ekitaldiaren eta 2018ko ekitaldiaren amaieran. Abaunz anaiekin hartutako konpromisoek kalkuluen arabera duten kostuari dagokio saldo hori. Konpromiso horiek lurra erosteko eragiketa bati dagozko (2008an egin zen erosketa horren eskritura). Oraindik ez da lanik egin lur horietan. Erosketa horretan ezarri zenez, prezioaren zati bat ordaintzeko, Azkoitia Lantzen S.A.U. sozietateak lanak egingo ditu Tallenta deritzon partzelan (Txalon Errekako HA 10.1 eremuan), Inguruko lurren kotak mugatzearen eta aldatzearen ondorioz gertatzen diren kalteak eta aldaketak saihesteko.
- **Egino Berri eremua (425/2012 Prozedura Arrunta):** Egino Berri eremuari dagokionez, aurreko ekitaldietan garatu diren Hierros Egino sozietatearen aurkako prozedura judizialaren emaitza gisa, sozietateak aurre egin beharko die likidatu gabe dauden kostuei, 25.000,00 euroko kopuruan balioetsi direnei.
- **Etxegi XXI, S.L. urbanización de Txalonerreka 10.1:** Etxegi XXI, SL sozietatearekin iritsitako akordioak berekin dakar 2018ko abenduaren 14an eskualdatzea Txalonerreka 10.2ko 2 zenbakiko lursaila, Etxegi XXI SL sozietateak bere gain hartuko duen urbanizazio kargarekin, eta Azkoitia Lantzenek bere gain hartuko ditu hari izendatutako urbanizazioko kostuak, baina ezarritako kopurua gainditzen diren kasuan soilik (1.032.707,50€). Balioetsitako urbanizazio kostuak, urbanizazio aprobetxamenduzko metro karratuetan oinarrituriko banaketa proportzionala eginda, 1.107.488,44 eurora igoko lirateke. Beraz, lursailari izendatutako urbanizazio kargari dagokion diferentzia 74.780,94 eurora igotzen da, kopuru horrengatik hornitze bat emanez.

Hornidura horren kuantifikazioa urtero aztertu beharko da, egoki diren doitzeak egiteko (goranzkoa ala beheranzkoa) ekitaldi bakoitzean dagoen informazioan oinarriturik urbanizatzeke dauden kostuei dagokienean, hala badagokio, galeren eta irabazien kontuaren aurka jotzen duten aldaketak erregistratuz.

14. OHARRA.- INFORMAZIO GEHIGARRIA

- Jarraian ikus daitezke sozietateko langileak sexuaren arabera banatuta, ekitaldi amaieran, kategoria eta mailatan banatuta:

	Emakumezkoak	Gizonezkoak	Guztira
Teknikari eta langile zientzialariak eta intelektualak eta laguntzalleak	1	0	1
Langileak guztira, 2017ko ekitaldi amaieran	1	0	1
Teknikari eta langile zientzialariak eta intelektualak eta laguntzalleak	1	0	1
Langileak guztira, 2018ko ekitaldi amaieran	1	0	1



- 2018ko ekitaldian, ez da sortu Administrazio Kontseiluko kideekiko obligaziorik pentsioen eta bizitza-aseguruen alorrean, baina 600,99 euroko ordainketak sortu dira Administrazio Kontseiluko kideen dietak direla eta. 2017ko ekitaldian 1.525,59 euro izan ziren.

Bestalde, ez zaie aurrerapenik egin, ez eta krediturik edo bestelako abantailarik eman sozietateko Administrazio Kontseiluko kideei.

2018ko eta 2017ko ekitaldietan zehar, Administrazio Kontseiluko kideek ez dute eragiketarik egin sozietatearekin edo taldeko sozietateekin, ohiko salerosketetatik edo merkatuko baldintzetatik at.

Administratzaileek sozietateari jakinarazi diote ez daukatela partaidetzarik sozietatearen helburu sozialaren jarduerara-mota bera, antzekoa edo osagarria duten sozietateetako kapitalean.

Gainera, administratzaileek berretsi dute ez dutela kargurik edo funtziorik betetzen sozietatearen helburu sozialaren jarduerara-mota bera, antzekoa edo osagarria duten sozietateetan, eta ez dutela lan egiten sozietatearen helburu sozialaren jarduerara-mota berean, antzekoan edo osagarrian, ez beren kaxa, ez eta besteren konturako ere.

- 2018ko eta 2017ko ekitaldietan, kontu-ikuskarien urteko ordainsariak, hurrenez hurren, 4.803,70 euro eta 4.664,55 euro (BEZ barne) dira.

15. OHARRA.- INGURUMENARI BURUZKO INFORMAZIOA

- Oro har, Sozietatearen jarduerak ez dute ingurumenean eragin negatiborik, eta, beraz, ez dago kostu edo inbertsio esanguratsurik egin beharrik halako balizko eragin negatiboak arintzeko.

Halere, urte batzuetatik hona ingurumena babestearekin erlazionatutako gastu batzuk sortu dira Eginoberriri eremuan bere jabetzakoa izan zen partzeletako batean; izan ere, lixiblatuen tratamendu zerbitzua kontratatu da 2016ko uztailaren 1etik. Kontzeptu horrek 2017 eta 2018ko ekitaldietan sortutako gastua urtean 94.999,92 eurokoa izan da eta bi ekitaldietan Azkoitiko Udaletik zenbateko berdineko diru laguntza bat jaso da gastu horiek finantzatzeko (ikus 7. eta 13. oharra).

- Berotegi Eftektuko Gasak Isurtzeko Eskubideei buruzko informazioa.
Sozietateak ez du berotegi-efektuko gasak isurtzeko eskubiderik.



16. OHARRA.- HORNITZAILEEI ORDAINTEZKO BATEZ BESTEKO ALDIAREN GAINEKO INFORMAZIOA. HIRUGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA. UZTAILAREN SEKO 15/2010 LEGEAREN "INFORMATZEKO BETEBEHARRA"

Erantsitako taulan jasota dago 2017ko eta 2018ko ekitaldietan hornitzaileei ordaintzeko batez besteko aldiari buruzko informazioa:

	2017	2018
	Egunak	Egunak
Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko aldia	88	46

Ordaintzeko batez besteko aldia zehazteko, merkataritzako hartzekodunen batez besteko saldoa zatikatu behar da ekitaldiko erosketa garbien eta kanpoko zerbitzuen bolumen osoarekin, eta emaitza bider 365 egin behar da. Kalkulu hori egiteko, kontuan hartu da hornitzaileen batez besteko saldoa, jasandako BEZa jadanik gehitua duena, nahiz eta kanpoko gastu eta zerbitzuen zenbatekoaren barruan ez egon. Hortaz, hornitzaileei ordaintzeko batez besteko epe erreala aurreko taulan adierazitakoa baino txikiagoa da, alderdi hori kontuan hartuta.

17. OHARRA.- ONDOKO GERTAERAK

Ekitaldia itxi ondoren ez da egitate esanguratsurik izan.

18. OHARRA.- AURREKONTUAREN LIKIDAZIOA

Azkoltia Lantzen S.A.U. merkataritza-sozietate publiko bat da, eta erakunde publikoei aplikatzen zaien Kontabilitate Plan Orokorraren arabera egiten ditu kontuak. Kontabilitate publikoa aplikatu ezin den arren, Informazioa emateko baino ez bada ere, 2018ko ekitaldiko aurrekontuaren likidazioa erantsi dugu, aurrekontu-kontabilitateak ezarritako formatura egokituta.

GASTUAK			
CAP.	KONTZEPTUA	HASIERAKO AURREIKUSPEN	AITORTUTAKO OBLIGAZIOAK
1 kapitulua	LANGILEEN GASTUAK	62.269,00	61.799,19
2 Kapitulua	ONDASUN ARRUNTAK EROSTEA	66.339,00	134.349,43
6 Kapitulua	EGIAZKO INBERTSIOAK	105.000,00	94.999,92
8 Kapitulua	FINANTZA-AKTIBOAK	43.286,00	
TOTAL		276.894,00	291.148,54

DIRUSARRERAK			
CAP.	KONTZEPTUA	HASIERAKO AURREIKUSPEN	AITORTUTAKO OBLIGAZIOAK
4 Kapitulua	TRANSFERENTZIA ARRUNTAK	95.000,00	94.999,92
5 Kapitulua	ONDARE BIDEZKO SARRERAK	181.894,00	211.461,31
6 Kapitulua	EGIAZKO INBERTSIOEN BESTERENTZEA		
8 Kapitulua	FINANTZA-AKTIBOAK		
GUZTIRA		276.894,00	306.461,23

AURREKONTUAREN EMAITZA POSITIBOA	15.312,69
----------------------------------	-----------



Lortutako aurrekontu-emaitzaren eta 2018ko galeren eta irabazien kontuaren emaitzaren berdinkatzea honako hau izan da:

Kontzeptua	Zenbatekoa
2018ko AURREKONTUAREN EMAITZA	15.312,69
ibilgetua amortizatzeko zuzkidurak eta higiezin inbertsioak	-1.551.436,27
Ekitaldiko emaitzari diru-laguntzak gehitzea:	1.204.311,25
Izakinen aldaketa:	-2.220.118,12
Izakinen beherakadaren aldaketa:	67.904,34
Bezeroen aurrerapena	2.800.000,00
Ez ohiko emaitzak	14.428,79
Hornidura aldatetarako arrisku eta gastuetarako	-74.780,94
2018KO IRABAZIEN ETA GALEREN EMAITZA	255.621,74

Azkoitian, 2019ko otsailaren 21a



Javier Zubizarreta Zubizarreta J.

Lehendakaria



Ana M^a Azkoitia Urteaga, A.

Lehendakariordea



Maitane Unanue Azkue, A.

Kontseilaria



Miguel Angel Bastida Aranbarri; J.

Kontseilaria



Gaizka Larrañaga Ucin, J.

Kontseilaria



Janire Igoa Merino; A.

Kontseilaria



AZKOITIA LANTZEN, S.A.U.
BALANCE DE PYMES AL CIERRE DEL EJERCICIO 2018
(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	2.018	2.017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		0,00	1.551.436,27
III. Inversiones inmobiliarias.	4.3, 5	0,00	1.551.436,27
B) ACTIVO CORRIENTE		12.396.814,30	14.628.739,41
II. Existencias.	4.6, 6	10.490.814,32	12.643.028,10
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	4.7, 7	101.253,89	538.882,48
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		2.354,95	402.026,02
3. Otros deudores.		98.898,94	136.856,46
V. Inversiones financieras a corto plazo	4.7, 7	1.500.000,00	925.000,00
VI. Periodificaciones a corto plazo.		994,18	994,18
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	4.7	303.751,91	520.834,85
TOTAL ACTIVO (A+B)		12.396.814,30	16.180.175,68

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	2.018	2.017
A) PATRIMONIO NETO		640.758,05	1.300.412,90
A-1) Fondos propios.	9	640.758,05	385.136,31
I. Capital.		60.000,00	60.000,00
1. Capital escriturado.		60.000,00	60.000,00
III. Reservas.		587.804,72	587.804,72
V. Resultados de ejercicios anteriores.		(262.668,41)	0,00
VII. Resultado del ejercicio.	3	255.621,74	(262.668,41)
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	4.14, 12	0,00	915.276,59
B) PASIVO NO CORRIENTE		159.780,94	374.034,66
I. Provisiones a largo plazo	4.12, 13	159.780,94	85.000,00
IV. Pasivos por impuesto diferido.	4.10, 10	0,00	289.034,66
C) PASIVO CORRIENTE		11.596.275,31	14.505.728,12
III. Deudas a corto plazo	4.8, 8	379,50	379,50
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	4.8, 8	11.595.895,81	14.505.348,62
1. Proveedores.		20.445,03	20.445,03
2. Otros acreedores.		11.575.450,78	14.484.903,59
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		12.396.814,30	16.180.175,68

Azkoitia, 21 de febrero de 2019


D. Javier Zubizarreta Zubizarreta
Presidente


D. Ana Mª Azkoitia Urteaga
Vicepresidenta


D. Maitane Unanue Azkue
Consejera


D. Miguel Angel Bastida Aranbarri
Consejero


D. Gaizka Larrañaga Ucin
Consejero


D. Janike Igoa Merino
Consejera



AZKOITIA LANTZEN, S.A.U.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Euros)

	Notas de la memoria	(Debe)	(Debe)
		Haber	Haber
		2.018	2.017
1. Importe neto de la cifra de negocios.	4.11	2.800.000,00	0,00
4. Aprovisionamientos.	4.11, 11	(2.321.994,64)	(262.373,48)
5. Otros ingresos de explotación.	4.5, 4.11, 5, 7	306.272,48	304.725,02
6. Gastos de personal.	4.11, 11	(61.799,19)	(59.930,74)
7. Otros gastos de explotación.	4.11, 11	(96.070,80)	(74.141,47)
8. Amortización del inmovilizado.	4.1, 4.2, 4.3, 5	(1.551.436,27)	(1.551.583,69)
9. Imputación de subvenciones Inmov. no financiero y otras.	4.14, 12	1.204.311,25	1.204.311,26
13. Otros resultados	4.11, 11	14.428,79	176.277,42
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+4+5+6+7+8+9+13)		293.711,62	(262.715,68)
14. Ingresos financieros.		188,76	47,27
B) RESULTADO FINANCIERO (14)		188,76	47,27
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A)		293.900,37	(262.668,41)
20. Impuestos sobre beneficios.	4.10, 10	(38.278,63)	0,00
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20)		255.621,74	(262.668,41)

Azkoitia, 21 de febrero de 2019


D. Javier Zubizarreta Zubizarreta
Presidente


D. Ana Mª Azkoitia Urteaga
Vicepresidenta


D. Maitane Unanue Azkue
Consejera


D. Miguel Angel Bastida Aranbarri
Consejero



D. Gaizka Larrañaga Ucin
Consejero


D. Janira Igoa Merino
Consejera



AZKOITIA LANTZEN, S.A.U. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE PYMES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Euros)							
	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados	TOTAL
	Escriturado						
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	60.000,00	6.000,00	(2.531.532,71)	2.959.294,81	154.042,62	1.830.663,14	2.476.367,86
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017	60.000,00	6.000,00	(2.531.532,71)	2.959.294,81	154.042,62	1.830.663,14	2.476.367,86
I Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias					(262.668,41)		(262.668,41)
II Ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto						(915.276,55)	(915.276,55)
IV. Otras variaciones del patrimonio neto		661.604,72	2.531.532,71	(2.959.294,81)	(154.042,62)		(0,00)
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	60.000,00	667.604,72	(0,00)	0,00	(262.668,41)	915.276,59	1.300.412,90
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	60.000,00	667.604,72	(0,00)	0,00	(262.668,41)	915.276,59	1.300.412,90
I Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias					255.621,74		255.621,74
II Ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto						(915.276,59)	(915.276,59)
IV. Otras variaciones del patrimonio neto			(262.668,41)	0,00	262.668,41		0,00
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	60.000,00	667.604,72	(262.668,41)	0,00	255.621,74	0,00	640.758,06

Azkoitia, 21 de febrero de 2019



D. Javier Zubizarreta Zubizarreta
Presidente



D. Ana M. Azkoitia Urteaga
Vicepresidenta



D. Maitane Unanue Azkue
Consejera



D. Miguel Angel Bastida Aranbarri
Consejero



D. Garzka Larrañaga Goñi
Consejero



D. Janira Igoa Merino
Consejera



AZKOITIA LANTZEN, S.A.U.

Memoria del PGC de PYMES del Ejercicio Anual terminado al 31 de Diciembre de 2018

NOTA 1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

AZKOITIA-LANTZEN, S.A.U. se constituyó como sociedad el día 23 de Noviembre de 1987, por tiempo indefinido.

Tiene por objeto social promover, ordenar, urbanizar, comprar y vender suelo destinado a la ubicación de edificios residenciales, industriales y para toda clase de servicios, así como promover, proyectar, construir, comprar, vender, o ceder en otras formas y gestionar viviendas, edificios industriales, servicios y dotaciones comunitarias que puedan ser de utilidad, pública y privada, en beneficio de Azkoitia y de sus habitantes, habiendo iniciado su actividad en el mes de Noviembre de 1987.

La actividad principal de AZKOITIA-LANTZEN, S.A.U. es la promoción de suelo urbano, y la construcción de edificios de toda clase. La Sociedad opera en el territorio histórico de Gipuzkoa en el municipio de Azkoitia y a través de un único centro de trabajo.

El domicilio social es la Casa Consistorial de Azkoitia.

Se le aplica la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias.

NOTA 2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2018 adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas (PYME) y las disposiciones legales en materia contable obligatorias, de forma que muestran, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, y de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 30 de mayo de 2018.

2.2 Principios contables.

Los principios y normas contables aplicados para la elaboración de estas cuentas anuales son los que se resumen en la *Nota 4* de esta memoria. Todos los principios contables obligatorios con incidencia en el patrimonio, la situación financiera y los resultados se han aplicado en la elaboración de estas cuentas anuales, no habiéndose aplicado principios contables no obligatorios.



2.3 Comparación de la información.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras correspondientes al ejercicio que se cierra, las del ejercicio anterior.

No existen causas que impidan la comparación de las Cuentas Anuales del ejercicio con el precedente.

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

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

En las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente las estimaciones se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 4.1, 4.2, 4.3, 4.6 y 4.7)
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (Notas 4.1, 4.2 y 4.3)
- Las provisiones para riesgos y gastos (Nota 4.12)

A pesar de que las estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

En este sentido, de las estimaciones realizadas destacan las relativas al deterioro de existencias y provisiones para riesgos y gastos. Ver Notas 6 y 13 respectivamente.

En los últimos años se han puesto en práctica diversas medidas tendentes a garantizar la viabilidad de la Sociedad. En el ejercicio actual, destaca el acuerdo alcanzado con Etxegi XXI, S.L. para la elevación a escritura pública de la compraventa de la parcela 2 de Txalonerreka 10.2 con carga urbanística a cargo del comprador (ver nota 6).

Como resultado de lo expuesto, al cierre del ejercicio 2018 el resultado contable es positivo en la cantidad de 255.621,74 así como el patrimonio neto y fondo de maniobra que ascienden 640.758,05€ y 800.538,99€ respectivamente.

En lo que se refiere al fondo de maniobra, las normas de elaboración de las cuentas anuales recogidas en el Plan General de Contabilidad establecen que los activos corrientes corresponderán a aquellos realizables en el ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, e idéntica consideración temporal se efectúa en lo relativo a los pasivos corrientes.



En el caso de Azkoitia Lantzen este ciclo resulta superior al año, al menos en lo que respecta al plazo para hacer efectivas sus existencias (10.490.814,32€) y posible exigibilidad de los anticipos recibidos (11.540.528,80 € nota 8.c) asociados a las mismas (ver *nota 6*), por lo que el saldo del mencionado fondo de maniobra está sujeto al momento en el que los derechos y obligaciones de la sociedad recogidos como activos y pasivos corrientes al 31 de diciembre de 2018 resulten finalmente efectivos.

2.5 Elementos recogidos en varias partidas

La Sociedad no posee al cierre del ejercicio elementos patrimoniales que se hallen recogidos en más de una partida en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias y en el estado de cambios en el patrimonio neto.

2.6 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios de criterios contables.

2.7 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

NOTA 3.- DISTRIBUCION DE RESULTADOS

Al haber obtenido beneficios por un importe de 255.621,74€ se propone a la Junta General su compensación con la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

En el ejercicio 2017 al haber obtenido pérdidas por un importe de 262.668,41€ se propuso y aprobó por la Junta General su compensación con resultados positivos que se obtengan en próximos ejercicios.

NOTA 4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1 Inmovilizado Intangible.

Aplicaciones informáticas: Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web. La vida útil de estos elementos se estima en 3 años.



Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

En los ejercicios 2018 y 2017 no se han registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible.

4.2 Inmovilizado material.

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

No es aplicable la activación de grandes reparaciones y costes de retiro y rehabilitación.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

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.

En los arrendamientos financieros se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados.



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:

Descripción	Años	% Anual
Mobiliario	10	10
Equipos Procesos de Información	4	25
Otro Inmovilizado	10	10
Construcciones	50	2

Las inversiones realizadas por la Sociedad sobre terrenos o instalaciones cedidas por entidades públicas mediante concesión administrativa, arrendamiento o cualquier otro tipo de contrato, se contabilizan como inmovilizado cuando dichas inversiones no son separables de los citados terrenos o instalaciones y siempre que aumenten su capacidad, productividad o supongan un alargamiento de la vida útil.

La amortización de estos bienes se efectúa en función de su vida útil o de la duración del contrato de cesión si éste fuera menor.

4.3 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 utilizan 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.
- 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.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en los apartados de inmovilizado material e inmaterial. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.



4.4 Permutas.

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:

- El riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado.
- El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la permuta.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

4.5 Arrendamientos operativos.

En las operaciones de arrendamientos operativos, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene contratos de arrendamiento, básicamente, en calidad de arrendador.

Los ingresos derivados del arrendamiento se abonan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias en función de la vida útil del contrato.

4.6 Existencias.

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicados para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición. En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto y la parte que razonablemente corresponde los costes indirectamente imputables a los productos.

Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.



En cuanto a las existencias que necesitan un periodo superior al año para ser vendidas, se incorporan los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se reduce a su posible valor de realización.

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.

4.7 Activos financieros.

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

Se valoran en el momento de su reconocimiento en el balance a su valor de mercado, siendo posteriormente valorados a coste amortizado utilizando la tasa de interés efectivo.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento del reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal, siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

La Sociedad dota una provisión para insolvencias en cobertura de las deudas de sus clientes en situación irregular por pago atrasado, suspensión de pagos, insolvencia, mora u otras causas en función de los importes que se estiman resultarán definitivamente fallidos.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.



4.8 Pasivos financieros.

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

Se valoran en el momento de su reconocimiento en el balance a su valor de mercado, siendo posteriormente valorados a coste amortizado utilizando la tasa de interés efectivo.

No obstante lo anterior, las deudas por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento del reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal, siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

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

4.9 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente.

En el balance adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes. Si bien con carácter general, este ciclo de explotación suele coincidir con un año, en el caso de la Sociedad, debido a la actividad que constituye su objeto social, este ciclo es superior al año (ver *nota 2.4*).

4.10 Impuestos sobre beneficios.

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

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.

4.11 Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, deducidos descuentos e impuestos.

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.

A estos efectos, la Sociedad mantiene en el epígrafe de existencias del activo de su balance saldos de terrenos que han resultado vendidos a terceros mediante contrato privado o escritura de compraventa, como consecuencia de la existencia de compromisos de urbanización por parte de Azkoitia Lantzen, S.A.U pendientes de cumplir. Esta circunstancia, supone que las operaciones de transmisión no se encuentran completamente perfeccionadas, por lo que no se han transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien. Por ello, no se han dado de baja los mismos del epígrafe de existencias, sin registrar su venta y el correspondiente resultado de cada operación.



Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los Intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los Intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Cuando existan dudas relativas al cobro de un importe previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la cantidad cuyo cobro se estime como improbable se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

4.12 Provisiones y contingencias.

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

Pasivos contingentes: son las obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

4.13 Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

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.



4.14 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.

4.15 Actuaciones empresariales con incidencia en el medio ambiente.

La actividad de la sociedad, al tratarse de una promotora inmobiliaria, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo. Por ello, no posee Inmovilizados afectos a la mejora medioambiental.

Sin embargo, en los ejercicios en los que se ha incurrido en gastos destinados a la mejora o protección del medio ambiente, se han registrado los mismos aplicando los criterios previstos en la norma de valoración de ingresos y gastos. Los riesgos y contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente han sido valorados siguiendo lo establecido en la norma de valoración de provisiones y contingencias.

4.16 Negocios conjuntos

La sociedad contabiliza sus inversiones en Uniones Temporales de Empresas (UTEs) registrando en su balance la parte proporcional que le corresponde, en función de su porcentaje de participación, de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente. Asimismo, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias la parte que le corresponde de los ingresos generados y de los gastos incurridos por el negocio conjunto. Igualmente, en el Estado de cambios en el patrimonio neto se integra la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que le corresponden.

4.17 Transacciones con vinculadas.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.



NOTA 5.- INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Mobiliario	Equipos para procesos de información	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2017	10.014,94	67,55	10.082,49
(+) Resto de entradas			
(-) Salidas, bajas o reducciones			
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2017	10.014,94	67,55	10.082,49
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017	9.867,49	67,55	9935,04
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2017	147,45	0	147,45
Traspasos			
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2017	10.014,94	67,55	10.082,49
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2018	10.014,94	67,55	10.082,49
(+) Resto de entradas			
(-) Salidas, bajas o reducciones			
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2018	10.014,94	67,55	10.082,49
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018			
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2018			
Traspasos			
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2018	10.014,94	67,55	10.082,49
I) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2017	0,00	0,00	0,00
J) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2018	0,00	0,00	0,00

No se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de Inmovilizado.

Inmovilizado intangible

No hay ningún elemento en este capítulo del balance.



Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Edificio de Equipamiento Deportivo, Soclocultural Elkargune	Equipamiento Deportivo Piscinas descubiertas Ugarte-Igara	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2017	8.206.259,59	2.611.052,00	10.817.311,59
(+) Resto de entradas. Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovillizado			
(-) Salidas, bajas o reducciones			
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2017	8.206.259,59	2.611.052,00	10.817.311,59
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017	5.664.942,10	2.049.496,98	7.714.439,08
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2017	1.270.658,73	280.777,51	1.551.436,24
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2017	6.935.600,83	2.330.274,49	9.265.875,32
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2017	8.206.259,59	2.611.052,00	10.817.311,59
(+) Resto de entradas. Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovillizado			
(-) Salidas, bajas o reducciones			
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2018	8.206.259,59	2.611.052,00	10.817.311,59
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018	6.935.600,83	2.330.274,49	9.265.875,32
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2018	1.270.658,76	280.777,51	1.551.436,27
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2018	8.206.259,59	2.611.052,00	10.817.311,59
I) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2017	1.270.658,76	280.777,51	1.551.436,27
J) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2018	0,00	0,00	0,00

En este epígrafe se registran los costes incurridos por la Sociedad en la construcción del Edificio de equipamiento deportivo sociocultural Elkargune y las Piscinas descubiertas que se encuentran ubicados sobre terrenos propiedad del Ayuntamiento de Azkoitia, que se encuentran cedidos sin contraprestación a la sociedad hasta el 1/1/2019.



El derecho a la titularidad del edificio y piscinas corresponde al Ayuntamiento en virtud del principio de accesión de la propiedad del suelo. Este derecho de accesión será efectivo a partir del 1/1/2019 en tanto en cuanto la sociedad municipal mantenga su normal funcionamiento.

En esta situación y hasta el 31/12/2019 el Instituto Elkargune pagará a Azkoitia Lantzen, S.A. la cantidad de 114.622,51€/año (IVA incluido y cantidad no revisable), en concepto de arrendamiento (nota 7.d).

Las inversiones inmobiliarias se amortizan de forma lineal durante su vida útil estimada o el plazo de cesión de los terrenos en los que se encuentran en caso de ser inferior. En este caso, la vida útil estimada de estos bienes es superior al plazo de cesión establecido por lo que se amortizan en base al período de cesión.

En el ejercicio 2018 ha finalizado la amortización del Edificio de equipamiento deportivo, sociocultural Elkargune y de las piscinas descubiertas Ugarte Igara.

Arrendamiento operativo

Durante los ejercicios 2017 y 2018 se encuentran vigentes 2 contratos de arrendamiento operativo. No se trata de arrendamientos no cancelables por lo que no existe un importe de los cobros futuros mínimos garantizado.

El importe de los cobros estimados por arrendamientos en virtud de las condiciones vigentes de los contratos de arrendamiento a la fecha de cierre de 2017 y 2018 y tras la comunicación por parte de Lidl de la resolución del contrato de arrendamiento con fecha 28 de febrero de 2019, es el siguiente:

Arrendamientos operativos: Información del arrendador	Ejercicio 2017	Ejercicio 2018
Importe de los cobros futuros estimados por arrendamientos operativos:		
_ Hasta un año	182.027,22	114.225,92
_ Entre uno y cinco años	94.929,32	0,00
_ Más de cinco años	0,00	0,00
Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio	-	-



NOTA 6.- EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe y el movimiento de las correcciones valorativas del mismo durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Concepto	01.01.2017	Altas	Bajas	31.12.2017	Altas	Bajas	31.12.2018
Coste de existencias	17.114.043,56	27.302,05	-177.023,47	16.964.322,14		-2.220.118,12	14.744.204,02
Deterioro	-4.326.250,33		4.956,29	-4.321.294,04		67.904,34	-4.253.389,70
Valor neto	12.787.793,23	27.302,05	-172.067,18	12.643.028,10	0,00	-2.152.213,78	10.490.814,32
Anticipos de proveedores	137.000,00	0,00	-137.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total existencias	12.924.793,23	27.302,05	-309.067,18	12.643.028,10	0,00	-2.152.213,78	10.490.814,32

Durante el ejercicio 2018, la operación más significativa producida es la baja de existencias por importe de 2.220.118,12 € correspondiente a la parcela nº 2 de Txalonerreka 10.2 tras la escritura formalizada ante notario el 14 de diciembre de 2018 que supone la transmisión de la parcela con una carga urbanística que será asumida por la compradora. Asimismo se reconoce la venta al precio fijado de 2.800.000 € dando de baja el anticipo que figuraba registrado en el pasivo corriente por esa misma cantidad (ver *nota 13*).

Por otra parte, se ha dado de baja por importe de 67.904,34 € el deterioro estimado de parte de la urbanización de Txalonerreka 10.1 tras el acuerdo entre el Ayuntamiento de Azkoitia y Gipuzkoako Urak para que ellos ejecuten una partida de la urbanización.

Según lo señalado en la nota 2.4, de las estimaciones realizadas durante el ejercicio destacan las relativas al deterioro de existencias. Anualmente se revisa el deterioro registrado en base a las circunstancias producidas durante el ejercicio (por ejemplo, por los costes adicionales incurridos en relación a determinadas parcelas) y la evolución de los valores de mercado. A este respecto, tras la valoración de existencias efectuada en 2013 sobre la totalidad de las parcelas propiedad de la sociedad, en marzo de 2017 se llevó a cabo una nueva tasación por parte de expertos independientes de las parcelas más significativas.

Por otra parte, cabe destacar que en las valoraciones realizadas, también se puso de manifiesto que en determinados casos el valor resultante de la tasación era superior al coste de adquisición o valor contable de algunas de las parcelas. Estas diferencias positivas, no dieron lugar a una corrección del valor al alza en los registros contables de la sociedad, de acuerdo a las normas de valoración sobre existencias que resultan de aplicación. Sin embargo, las mismas constituirían una plusvalía latente a la fecha actual estimada en 1.117.745,87€.



NOTA 7.- ACTIVOS FINANCIEROS

a) Categorías de activos financieros, salvo inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

La información de los instrumentos financieros del activo corriente del balance de la sociedad, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, ni los saldos con administraciones públicas, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

CATEGORÍAS	CATEGORÍAS	
	CREDITOS DERIVADOS OTROS	
	Ej. 2017	Ej. 2018
Préstamos y partidas a cobrar	499.025,94	99.354,87
Inversiones mantenidas hasta vto.	925.000,00	1.500.000,00
TOTAL	1.424.025,94	1.599.354,87

b) Clasificación por vencimientos.

El vencimiento de los activos financieros clasificados por categorías de la Sociedad en cada uno de años siguientes al cierre de los ejercicios 2017 y 2018, se detalla en los siguientes cuadros:

Ejercicio 2018

	Vencimiento en años					TOTAL
	2019	2020	2021	2022	2023 y siguientes	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	99.354,87					99.354,87
Clientes por ventas y prestación de servicios	2.354,95					2.354,95
Deudores varios	94.999,92					94.999,92
Inversiones financieras a corto plazo	1.500.000,00					1.500.000,00
TOTAL	1.599.354,87	0,00	0,00	0,00	0,00	1.599.354,87

Ejercicio 2017

	Vencimiento en años					TOTAL
	2018	2019	2020	2021	2022 y siguientes	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	498.999,92	2.026,02	0,00	0,00	0,00	499.025,94
Clientes por ventas y prestación de servicios	400.000,00	2.026,02	0,00	0,00	0,00	402.026,02
Deudores varios	98.999,92	0,00	0,00	0,00	0,00	98.999,92
Inversiones financieras a corto plazo	925.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	925.000,00
TOTAL	1.421.999,92	2.026,02	0,00	0,00	0,00	1.424.025,94

c) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

No existe ninguna partida de deterioro del valor originada por el riesgo de crédito.



d) Partes vinculadas

- Azkoitia Lantzen, S.A.U. tiene una participación del 51% en la Unión Temporal de Empresas, denominada abreviadamente "UTE Txalon Erreka", constituida el 28 de Abril de 2004, con domicilio social en Casa Consistorial de Azkoitia y NIF U20841912 y por un período máximo de 4 años.

En diciembre de 2006 fue disuelta por lo que permanece inactiva quedando pendiente la formalización en escritura pública.

- Asimismo, el 15 de mayo de 2009 se constituyó la **Junta de Concertación U.E.10.2 de Azkoitia** cuyo objeto es llevar a cabo las obras de urbanización de la U.E.10.2 Txalon Erreka. La participación de Azkoitia Lantzen, S.A.U. en esta Junta es del 50%, correspondiendo el otro 50% a la empresa Muno, S.A.

Con fecha 11 de diciembre de 2009 se realizó la aportación inicial a la Junta con la cantidad de 2.000,00 €. Durante el ejercicio 2018 no ha existido actividad.

- El 17 de mayo de 2011 se constituyó la **Junta de Concertación A.U.11 Altamira** para la que se prevé entre otras cuestiones, la ampliación de las Escuelas de Urola Ikastola Azkoitia-Azpeitia BHI, así como el desarrollo de un programa de viviendas, tanto de protección oficial como de venta libre.

Las derramas solicitadas (IVA no incluido) que corresponde a un 22,9585% de participación son las siguientes:

22/07/2011: 14.592,27 €
19/07/2012: 3.891,27 €
08/07/2013: 2.276,88 €
23/02/2015: 1.846,49 €
30/10/2017: 18.608,43 €

- El 07 de abril de 2011 se constituyó la **Junta de Concertación de la U.E.1 del A.U.13 – Intsausti-** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia.

Hasta el momento Azkoitia Lantzen, S.A.U. ha abonado por derramas a la Junta un total de 140.648,74 € (IVA no incluido). Asimismo ha facturado a la Junta de Concertación el costo de la redacción del PERI y del PAU abonados por Azkoitia Lantzen, S.A.U. en el ejercicio 2009. Queda pendiente de abono a Azkoitia Lantzen, S.A.U. por parte de la Junta 2.026,02 €, que corresponde a la diferencia entre el IVA soportado del 16% y el repercutido del 18%.

Azkoitia Lantzen, S.A.U. tenía hasta la resolución de fecha 29-11-2011 una participación del 34,0826 % más la participación de Sierras Sabi, S.A. de un 25,7916% y Biteso, S.L. en un 31,3779%, lo cual da un total de 91,2521%. Tras el acuerdo con Biteso, S.L. queda su participación en 34,0826%.



- Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2017 y 2018 con el Ayuntamiento de Azkoitia (socio único de la entidad) y el Instituto Elkargune (organismo dependiente del Ayuntamiento de Azkoitia) así como los saldos deudores y acreedores existentes al cierre son los siguientes:

Descripción	2017		2018	
	Gastos	Ingresos	Gastos	Ingresos
Ayuntamiento de Azkoitia				
Importe neto cifra negocios		200,00		200,00
Otros tributos	24.301,87		40.388,98	3.834,24
Subvención Ayuntamiento		94.999,92		94.999,92
Instituto Elkargune				
Arrendamientos		94.729,32		94.729,32
Total volumen operaciones	24.301,87	189.929,24	40.388,98	193.763,48

Descripción	31.12.2017		31.12.2018	
	S.Deudor	S.Acreedor	S.Deudor	S.Acreedor
Ayuntamiento de Azkoitia	94.999,92	10.495,14	95.203,92	19.569,50
Instituto Elkargune	0,00	0,00	0,00	0,00
Total saldos al cierre	94.999,92	10.495,14	95.203,92	19.569,50

NOTA 8.- PASIVOS FINANCIEROS

a) *Categorías de pasivos financieros.*

Los Instrumentos financieros del pasivo corriente del balance de la sociedad sin incluir los saldos con administraciones públicas, clasificados por categorías son:

CATEGORÍAS	INST. FINANCIEROS A CORTO PLAZO			
	Derivados y otros		TOTAL	
	Ej. 2018	Ej. 2017	Ej. 2018	Ej. 2017
Débitos y partidas a pagar	11.583.459,23	14.374.199,69	11.583.459,23	14.374.199,69
TOTAL	11.583.459,23	14.374.199,69	11.583.459,23	14.374.199,69



b) Clasificación por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros clasificados por categorías de la Sociedad en cada uno de años siguientes al cierre de los ejercicios 2017 y 2018, se detalla en los siguientes cuadros:

Ejercicio 2018

	Vencimiento en años						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024 y siguientes	TOTAL
Deudas a corto plazo	379,50						379,50
Otros pasivos financieros	379,50						379,50
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.663.663,89					4.929.395,84	11.583.079,73
Proveedores	20.445,03						20.445,03
Acreeedores varios	19.620,56						19.620,56
Personal	2.485,35						2.485,35
Anticipos de clientes	8.611.132,96					4.929.395,84	11.540.528,80
TOTAL	8.664.063,38	0,00	0,00	0,00	0,00	4.929.395,84	11.583.469,23

Ejercicio 2017

	Vencimiento en años						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023 y siguientes	TOTAL
Deudas a corto plazo	379,80						379,80
Otros pasivos financieros	379,80						379,80
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	33.291,39	6.611.132,96	0,00	0,00	0,00	7.729.395,84	14.373.620,19
Proveedores	20.445,03						20.445,03
Acreeedores varios	10.445,20						10.445,20
Personal	2.401,16						2.401,16
Anticipos de clientes		6.611.132,96				7.729.395,84	14.340.528,80
TOTAL	33.670,89	6.611.132,96	0,00	0,00	0,00	7.729.395,84	14.374.199,89

c) Anticipos de clientes recibidos y compromisos de compra y venta:

El detalle de los anticipos de clientes recibidos al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Año de entrega del anticipo					TOTAL
	2006	2007	2009	2017	2018	
GOBIERNO VASCO			3.174.669,77	1.764.726,07		4.929.395,84
KUTXA	2.800.000,00				-2.800.000,00	0,00
ELEA	620.669,66	2.023.763,30				2.644.462,96
SERGOA		3.966.660,00				3.966.660,00
TOTAL	3.420.669,66	5.990.443,30	3.174.669,77	1.764.726,07	-2.800.000,00	11.540.528,80



Ejercicio 2017

	Año de entrega del anticipo				TOTAL
	2006	2007	2009	2017	31.12.2017
GOBIERNO VASCO			3.174.669,77	1.754.726,07	4.929.395,84
KUTXA	2.800.000,00				2.800.000,00
ELEA	620.689,66	2.023.763,30			2.644.452,96
SERGOA		3.966.680,00			3.966.680,00
TOTAL	3.420.689,66	5.990.443,30	3.174.669,77	1.754.726,07	14.340.528,80

• Anticipos recibidos en relación al área A.U.10.2 Txalon Erreka:

En noviembre de 2009 se escrituró ante notario la venta al Gobierno Vasco de una parcela en el A.U.10.2 Txalon Erreka, habiéndose cobrado el importe íntegro establecido en dicha operación de 3.174.669,77 €.

El anticipo de Kutxa por importe de 2.800.000,00 € corresponde a un contrato de compraventa de parcela urbanizada en el sector 10 A.U.10.2 Txalon Erreka. Tras alcanzar un acuerdo con Etxegi XXI, S.L. el 14 de diciembre de 2018 se formaliza en escritura pública la compraventa, por un lado, fijando el precio en 2.800.000 € y por otro Etxegi XXI, S.L. asume una carga de urbanización por importe de 1.032.707,50 €.

Los costes de urbanización estimados de la parcela 2 ascienden a 1.107.488,44 €, por tanto, la diferencia con respecto a la carga urbanística asignada a la parcela asciende a 74.780,94 €. Dado que esta cantidad no es significativa con respecto al total de la operación, se considera materializada la transmisión y por tanto se procede al reconocimiento de la operación de venta y el registro de una provisión para gastos pendientes de incurrir por dicha cantidad (ver Nota 13).

Asimismo, se da de baja el anticipo que figura registrado por importe de 2.800.000,00 € y se registra la baja en existencias a su coste calculado en 2.220.118,12 €, el efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias es de un beneficio de 505.100,94 €.

La carga de urbanización de la parcela vendida al Gobierno Vasco corresponde a Azkoitia Lantzen, S.A.U., así como el coste de la diferencia entre la carga urbanística de la parcela 2 y la asumida por Etxegi XXI, S.L. A la fecha de cierre del ejercicio 2018 no se han iniciado los trabajos de urbanización y tampoco se prevé el inicio antes del año 2021. Se estima, tras la actualización de los costes de urbanización llevada a cabo en marzo de 2017 para la elaboración del plan de viabilidad, que dichos costes podrían ascender a aproximadamente 1.047.468 € una vez descontado el coste de urbanización asumido por Etxegi XXI, S.L, por lo que al no haberse cumplido dicho compromiso de urbanización en lo que respecta al Gobierno Vasco no figura como ingreso la cantidad cobrada en forma de anticipo.



- Anticipos recibidos en relación al sector 10 A.U.10.1 Txalon Erreka:

Los anticipos cobrados a Elea y Sergoa corresponden a contratos de compraventa de parcelas urbanizadas en el sector 10 A.U.10.1 en Txalon Erreka formalizados en 2006 y 2007 por importe de 2.644.452,96 € y 3.966.680,00 € respectivamente.

Como consecuencia del acuerdo transaccional alcanzado entre Azkoitia Lantzen y las mercantiles Sergoa, S.L. y Elea Gestión Empresarial, S.L. en los procedimientos judiciales ordinarios nº 558/2010 ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 7 de San Sebastián y nº 394/2010 ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de San Sebastián, para la finalización de los mismos, el 10 de octubre de 2011 se firmó un nuevo contrato con Sergoa por el cual se acuerda vender un 60% de la parcela nº 7 del proyecto de reparcelación del A.U.10.1 Txalonerreka. Como parte de la contraprestación Sergoa entregará el 60% de 3 viviendas con fecha límite 30 de junio de 2022. En el mismo contrato Azkoitia Lantzen, S.A.U. se compromete bajo condición resolutoria a promover unas modificaciones urbanísticas cuya aprobación definitiva deberá publicarse en el BOG antes del 15 de noviembre de 2014. El 18 de octubre de 2011 se firmó un nuevo contrato con Elea en las mismas condiciones que el formalizado con Sergoa. En este caso, se transmite el 40% de la parcela nº 7 citada anteriormente. Los compromisos de venta por estas operaciones ascienden a 1.322.226,65 €, sin que se haya cuantificado el importe de las viviendas que serán recibidas en pago y que suponen un compromiso de compra para la Sociedad.

En noviembre de 2011 se elevaron a escritura pública los mencionados contratos privados firmados con Elea y Sergoa. A la fecha de cierre del ejercicio 2018 no se han iniciado por parte de Azkoitia Lantzen, S.A.U. los trabajos de urbanización por lo que al no haberse cumplido los compromisos adquiridos no se registran los ingresos correspondientes a estas operaciones y por tanto el resultado obtenido en las mismas.

Por otra parte, en el año 2017 se entregó al Gobierno Vasco la parcela nº 4 de Txalonerreka, como pago en especie de la deuda procedente de la derivación de responsabilidad seguida contra la Mercantil Hierros Eguino, S.L. por un importe de 1.754.726,07 € (ver nota 13).

La carga de la urbanización completa de esta área se estima que podría ascender a 4.609.097,70 € según actualización de los costes de urbanización realizada en marzo de 2017 y descontados 155.922,71 € de la partida a financiar por Gipuzkoako Urak tras el convenio formalizado con el Ayuntamiento de Azkoitia. En base a los acuerdos formalizados con Sergoa y Elea se prevé tener que iniciar durante 2019 la primera fase de los referidos trabajos de urbanización que se estiman en un importe aproximado de 2.700 miles de €.

- Otros compromisos

La Sociedad con carácter adicional a los compromisos expuestos tiene las siguientes cargas de urbanización en relación a terrenos de su propiedad:

- 1) Cargas urbanización terrenos Altamira por importe de 676.719,00€.



d) Garantías recibidas y entregadas ante terceros:

La relación de los avales entregados a Azkoitia Lantzen, S.A.U. es la siguiente:

EMPRESA	AVAL	CONCEPTO	IMPORTE	VTO.
AITOR GABILONDO RUIZ	KUTXABANK	Asesoramiento Jurídico para Azkoitia Lantzen, S.A.	1.800,00	-
IRAGAZ WATIN, S.A.	BANCO DE SABADELL, S.A.	Servicio de recogida, tratamiento, depuración y control de los lixiviados producidos por el vertedero de Oinedertxo situado en el ámbito de Egnoberrri	19.000,00	-

e) Pólizas de crédito o líneas de descuento

No existen pólizas de crédito ni líneas de descuento.

NOTA 9.- FONDOS PROPIOS

El capital social asciende a 60.000,00 euros nominales, tiene la composición siguiente:

Acciones				Euros		
Clases	Número	Valor Nominal	Total	Desembolsos no exigidos	Fecha de exigibilidad	Capital desembolsado
Series						
única 1-501.000	501.000,00	0,119760479041916	60.000,00			60.000,00

El 100% es poseído por el Ayuntamiento de Azkoitia.

Existen las siguientes circunstancias que restringen la disponibilidad de las reservas:

- **Reserva Legal**

El 10% de los Beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de Capital por la parte que exceda del 10% del Capital ya aumentado. El importe de la reserva legal al 31 de diciembre de 2017 y de 2018 es de 12.000,00€.

NOTA 10.-SITUACION FISCAL

El detalle de los saldos con Administraciones públicas es el siguiente:

Concepto	2018		2017	
	S. Deudor	S. Acreedor	S. Deudor	S. Acreedor
H.P. deudor/acreedor por IVA		7.805,33		126.285,00
H.P. deudor por IS	1.899,02		39.856,54	
H.P. acreedor por IRPF		3.593,87		3.846,11
Seguridad Social		1.416,88		1.397,32
Total	1.899,02	12.816,08	39.856,54	131.528,43



10.1 Impuestos sobre beneficios

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible (resultado fiscal) en los ejercicios 2017 y 2018 es la siguiente.

Concepto	2018	2017
Resultado antes de impuestos	293.900,37	-262.668,41
Diferencias permanentes (gastos no deducibles fiscalmente)	550,62	0,00
Diferencias temporarias	0,00	0,00
Base imponible previa	294.450,99	-262.668,41
Compensación BIN ej. anteriores	-147.225,50	0,00
Base Imponible	147.225,50	-262.668,41

El "pasivo por diferencias temporarias imponibles" registrado al cierre del ejercicio 2017 por importe de 289.034,66 € correspondía al efecto impositivo (24%) de las subvenciones no reintegrables recibidas por la Sociedad y que figuraban en el Patrimonio Neto por el importe neto pendiente de imputar a resultados, habiéndose liquidado en el ejercicio 2018.

La Sociedad no ha registrado por prudencia en el balance adjunto el correspondiente activo por impuesto diferido de las diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas y otros créditos fiscales con el siguiente detalle:

Bases Imponibles negativas	2018	2017	Vencimiento
BIN generadas en ejercicio 2008	0,00	15.446,15	2038
BIN generadas en ejercicio 2009	0,00	18.770,40	2039
BIN generadas en ejercicio 2011	2.464.387,94	2.577.396,89	2041
BIN generadas en ejercicio 2012	2.404.928,38	2.404.928,38	2042
BIN generadas en ejercicio 2014	1.318.260,40	1.318.260,40	2044
BIN generadas en ejercicio 2017	262.668,41	262.668,41	2047
Total	6.450.245,13	6.597.470,63	

No hay incentivos fiscales aplicados en el ejercicio ni pendientes de aplicación para ejercicios anteriores.

El tipo impositivo general vigente ha variado respecto al del año anterior, siendo el actual el 26%.

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.



No procede pagar impuesto en el ejercicio 2018, al compensar el 50% de la base imponible previa con bases imponibles negativas de ejercicios anteriores y al calcular el 26% restante ser inferior el resultado (38.278,63€) a las retenciones y pagos efectuados a Hacienda (40.177,65€) cuyo detalle es el siguiente:

- El importe de la retención del 19% del local arrendado a Lidl es de 22.105,26 euros.
- El importe de la retención del 19% del arrendamiento de las instalaciones de Elkargune es de 17.998,56 €.
- El importe de la retención del 19% del terreno arrendado al Ayuntamiento de Azkoitia para el uso de huertas es de 38,00 €.
- El importe de retención del depósito a plazo fijo es de 35,83 €.

10.2 Otros tributos: se han registrado en los ejercicios 2018 y 2017 las cantidades de 43.186,63€ y 27.341,48€ respectivamente, correspondientes fundamentalmente a impuestos de bienes inmuebles, IAE, licencia de obras y plusvalía de venta de terrenos (nota 11).

NOTA 11-. INGRESOS Y GASTOS

- El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
1. Consumo de mercaderías	2.321.994,64	262.373,48
a) compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:		
- nacionales	169.780,86	117.608,35
b) Variación de existencias	2.220.118,12	149.721,42
c) Deterioro de existencias	-67.904,34	-4.956,29
3. Cargas sociales:	14.285,59	13.909,44
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	13.990,59	13.909,44
b) Otros gastos sociales	285,00	0,00
4. Venta de bienes y prestaciones de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios	0,00	0,00
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en "otros resultados"	-14.428,79	-176.277,42
7. Otros gastos de explotación	96.070,80	74.141,47
a) Servicios exteriores	52.884,17	46.799,99
b) Tributos	43.186,63	27.341,48
c) Correcciones valorativas por deterioro de créditos comerciales y fallidos.	0,00	0,00



• **Otros resultados:**

El importe recogido en 2017 correspondía principalmente a la aplicación de una provisión de 172.067,18 € procedente de ejercicios anteriores, tras la prescripción del período para en su caso proceder a la reclamación.

El ingreso de 2018 de 14.428,79 € se compone básicamente de la devolución del IBI de la parcela 2 del ejercicio 2017 por importe de 3.834,24 € por no corresponder su pago a Azkoitia Lantzen y de la eliminación de la plusvalía registrada en 2016 por importe de 10.495,14 € al no haber transcurrido un año desde el proyecto de reparcelación y la venta de la parcela.

NOTA 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:

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	915.276,59	1.830.553,14
(-) Subvenciones traspasadas al resultado del ejercicio	-915.276,59	-915.276,55
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	0,00	915.276,59

Las subvenciones de capital recibidas proceden del Ayuntamiento de Azkoitia.

Adicionalmente se han recibido durante los ejercicios 2018 y 2017 subvenciones de explotación por parte del Ayuntamiento de Azkoitia destinadas a financiar el coste del tratamiento de lixiviados asumido directamente por la entidad por importe de 94.999,92€ cada una.

La Sociedad viene cumpliendo los requisitos legales exigidos para la obtención y mantenimiento de tales subvenciones.

NOTA 13.- PROVISIONES Y CONTIGENCIAS

• **Provisiones**

El detalle del movimiento experimentado por el epígrafe de "Provisiones a largo plazo" es el siguiente:

Concepto	31.12.2017	Altas/Bajas/ Traspasos.	31.12.2018
Compromisos Hnos. Abaunz	60.000,00		60.000,00
Reclamación Hierros Egino	25.000,00		25.000,00
Etxegi XXI . Urbanización 10.1	0,00	74.780,94	74.780,94
Total	85.000,00	74.780,94	159.780,94



- **Compromisos Hnos. Abaunz:** el saldo al cierre del ejercicio 2017 y 2018 de 60.000,00 € corresponde a los costes estimados por los compromisos adquiridos con los hermanos Abaunz en una operación de compra de terrenos escriturada en el año 2008 y que se encuentran pendientes de ejecución. En la mencionada compra se establecía como parte del precio que Azkoltia Lantzen, S.A.U. realizaría los trabajos y obras precisos para evitar los perjuicios, alteraciones y afecciones, que a la parcela conocida con el nombre de "Tallenta", puedan producirse como consecuencia de su nueva delimitación y la modificación de las cotas de los terrenos circundantes en el área A.U. 10.1 de Txalon Erreka.
- **Área de Egin Berri (Procedimiento Ordinario 425/2012):** como resultado del procedimiento judicial desarrollado en ejercicios anteriores contra la mercantil Hierros Egin relativo al área de Egin Berri, la sociedad debe hacer frente a las costas que se encuentran pendientes de liquidación y se han estimado en la cantidad de 25.000,00€.

- **Etxegi XXI, S.L. urbanización de Txalonerreka 10.1:**

El acuerdo alcanzado con Etxegi XXI, S.L. supone el 14 de diciembre de 2018 la transmisión de la parcela 2 de Txalonerreka 10.2 con una carga urbanística que será asumida por Etxegi XXI, S.L. , debiendo Azkoltia Lantzen hacerse cargo de los costes de urbanización asignables a la misma, únicamente en el caso en que excedan de la cantidad establecida (1.032.707,50€). Estimados los costes de urbanización realizando un reparto proporcional en base a los metros cuadrados de aprovechamientos urbanísticos ascenderían a 1.107.488,44€. Por lo tanto, la diferencia con respecto a la carga urbanística asignada a la parcela asciende a 74.780,94€, dotándose una provisión por esa cantidad.

La cuantificación de esta provisión deberá revisarse anualmente procediendo a los ajustes que procedan (al alza o a la baja) en base a la información disponible en cada ejercicio en relación a los costes pendientes de urbanización, registrándose en su caso las variaciones que correspondan contra la cuenta de pérdidas y ganancias.

NOTA 14.- OTRA INFORMACION

- La distribución por sexos al término del ejercicio del personal de la sociedad, desglosado en un número suficiente de categorías y niveles es el siguiente:

	Mujeres	Hombres	Total
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	1	0	1
Total personal al término del ejercicio 2017	1	0	1
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	1	0	1
Total personal al término del ejercicio 2018	1	0	1



- En el ejercicio 2018 no se han contraído obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros del Consejo de Administración, sin embargo, se han devengado retribuciones por dietas de los miembros del consejo de Administración por importe de 600,99 euros. En lo correspondiente al año 2017 fueron de 1.525,59€.

Por otra parte, no se han efectuado anticipos ni concedido crédito alguno ni otras ventajas a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2018 y 2017, los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con Sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Los Administradores han comunicado a la Sociedad que no poseen participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

Adicionalmente, los Administradores han confirmado que no ejercen cargo o funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad ni realizan por cuenta propia o ajena, el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

- Los honorarios relativos a la auditoría de cuentas de los ejercicios 2018 y 2017 ascienden respectivamente a 4.803,70 € y 4.664,55 € (IVA incluido).

NOTA 15.- 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 efectos.

Sin embargo, desde hace años se han producido gastos relacionados con la protección del medioambiente en una de las parcelas que fue de su propiedad en el área de Eginoberry, habiéndose contratado el servicio del tratamiento de lixiviados a partir del 1 de julio de 2016. El gasto por este concepto en los ejercicios 2017 y 2018 ha ascendido a 94.999,92 euros anuales habiéndose recibido en ambos ejercicios del Ayuntamiento de Azkoitia una subvención del mismo importe para financiar los mismos (ver Nota 7 y 13).

- Información sobre Derechos de Emisión de Gases de Efecto Invernadero.

La sociedad no dispone de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.



NOTA 16.- INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

Se incluye en el cuadro adjunto la información relativa al periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2017 y 2018.

	2017	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	88	46

El período medio de pago es el resultado de dividir el saldo medio de acreedores comerciales entre el volumen total de compras netas y servicios exteriores del ejercicio y multiplicar el resultado de esta ratio por 365. En este cálculo se ha considerado el saldo medio de proveedores en el que se encuentra incorporado el IVA soportado a pesar de que no forma parte del importe de gastos y servicios exteriores. Por lo tanto, el plazo medio de pago a proveedores real es inferior al señalado en el cuadro previo, teniendo en cuenta este aspecto.

NOTA 17.- HECHOS POSTERIORES

No se ha producido ningún hecho posterior de relevancia con posterioridad al cierre del ejercicio.

NOTA 18.- LIQUIDACION DEL PRESUPUESTO

Azkoltia Lantzen, S.A.U. es una sociedad mercantil pública que formula sus cuentas de acuerdo al Plan General de Contabilidad aplicable a las entidades privadas. A pesar de no resultarle de aplicación la contabilidad pública, se adjunta a título informativo la liquidación del presupuesto del ejercicio corriente 2018 adaptada al formato previsto por la contabilidad presupuestaria:

GASTOS			
CAP.	CONCEPTO	PREVISION INICIAL	OBLIGACIONES LIQUIDADAS
Capítulo 1	GASTOS DE PERSONAL	62.269,00	61.799,19
Capítulo 2	COMPRAS DE BIENES CORRIENTES	66.339,00	134.349,43
Capítulo 6	INVERSIONES REALES	105.000,00	94.999,92
Capítulo 8	ACTIVOS FINANCIEROS	43.286,00	
TOTAL		276.894,00	291.148,54

INGRESOS			
CAP.	CONCEPTO	PREVISION INICIAL	DERECHOS RECONOCIDOS
Capítulo 4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	95.000,00	94.999,92
Capítulo 5	INGRESOS PATRIMONIALES	181.894,00	211.461,31
Capítulo 6	ENAJ. DE INVERSIONES REALES		
Capítulo 8	ACTIVOS FINANCIEROS		
TOTAL		276.894,00	306.461,23

RESULTADO PRESUPUESTARIO POSITIVO	15.312,69
--	------------------



La conciliación entre el resultado presupuestario obtenido y el resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 es la siguiente:

Concepto	Importe
RESULTADO PRESUPUESTO 2018	15.312,69
Dotación amortización inmovilizado e inv. Inmobiliarias	-1.551.436,27
Imputación de subvenciones a resultado del ejercicio:	1.204.311,25
Variación de existencias:	-2.220.118,12
Variación del deterioro de existencias:	67.904,34
Anticipo de clientes	2.800.000,00
Resultados extraordinarios	14.428,79
Variación de provisiones para riesgos y gastos	-74.780,94
RESULTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS 2018	255.621,74

Azkoitia, 21 de febrero de 2019



D. Javier Zubizarreta
Zubizarreta

Presidente



Dña. Ana Mª Azkoitia Urteaga

Vicepresidenta



Dña. Maitane Unanue Azkue

Consejera



D. Miguel Angel Bastida
Aranbarri

Consejero



D. Gaizka Larrañaga Ucin

Consejero



Dña. Janjergo Merino

Consejera

