



**ZUBIZARRETA**

**ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U.**

**Urteko kontuen auditoria-txostena, auditore  
independente batek egina**

**- 2018ko ekitaldia -**



**ZUBIZARRETA**

Vicente Goikoebea, 6 - 5ª dcha.  
Tel.: 945 271 374  
Fax: 945 288 895  
01008 Vitoria-Gasteiz

San Antonio, 2 bajo  
Tel.: 945 001 925  
Fax: 945 770 902  
01005 Vitoria-Gasteiz

Gran Vía, 42 - Pral. dcha.  
Tel.: 944 232 927  
Fax: 944 239 638  
48011 Bilbao

Prim, 28 Entlo. izda.  
Tel.: 943 420 577  
Fax: 943 431 419  
20006 Donostia-San Sebastián

*Jatorriz gazteleraz egindako urteko kontuen ikuskaritzako txostena.  
Dena den, gazteleraz egindako bertsioak du lehentasuna.*

**URTEKO KONTUEN AUDITORIA-TXOSTENA, AUDITORE  
INDEPENDENTE BATEK EGINA**

**ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U.ren  
akziodunei:**

**Iritzia salbuespenekin**

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U sozietatearen urteko kontu erantsiak ikuskatu ditugu. Horiek barne hartzen dituzte, 2018ko abenduaren 31ko balantzea, galera eta irabazien kontua, ondare garbiaren aldaketen egoera orria, eskudiru fluxuaren egoera eta aipatutako datan amaitutako ekitaldiari dagokion memoria.

Gure iritiz, gure txosteneko «iritziaren oinarria salbuespenekin» atalean deskribatutako gaiak izan ditzakeen ondorioengatik izan ezik, urteko kontu erantsiek, alderdi garrantzitsu guztiei dagokienez, aditzera ematen dute ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U sozietatearen ondarearen irudi zehatza eta egoera finantzarioa, 2018ko abenduaren 31n, bai eta egun horretan amaitutako ekitaldiari dagozkion emaitzak eta eskudiruaren fluxua ere; aplikatu beharreko informazio finantzarioaren araudi-markoarekin (memoriaren 2. oharrean identifikatu da) eta, zehazki, bertan jasotako kontabilitate-printzipio eta -irizpideekin bat eginez.

**Iritziaren oinarria salbuespenekin**

Egoera-balantzearen aktibo arruntaren existentzien epigrafeak, «erositako lursailak eta eraikinak» atalean, 3.803 mila euro gehitzen ditu, Azkoitiko A.U.13 «Intsausti» eremuan egin beharreko proiektuarekin lotutako lursailen balio garbiari dagozkionak.

Eremu horretan etorkizunean egin beharreko sustapena ez dago definituta gaur egun, eta ekitaldiaren amaieran higiezinaren arrazoizko balioa zein den baloratu duen aditu independenterik ez da egon. Horren guztiaren ondorioz, ezin izan dugu egiaztatu Sozietateak erregistratuta daukan kontabilitateko narriaduraren arrazoizkotasuna.

Auditoria egin dugu Espainian indarrean den kontu-auditoria jarduera arautzen duen araudiari jarraikiz. Arau horien arabera, gure erantzukizunak aurrerago deskribatuko dira gure txostenean, “auditorearen erantzukizunak urteko kontuen auditoriari dagokionez” izeneko atalean.

Espainian kontu-auditoria jarduera arautzen duen araudiak eskatzen duenaren arabera, gure urteko kontuen auditoriari aplikagarriak zaizkion etika-errekerimenduekin bat eginez, ez dugu zerikusirik sozietatearekin, independentziako errekerimenduak barne. Zentzu horretan, kontu-auditoria ez den zerbitzurik ez dugu egin, aipatutako araudi arautzailearekin bat eginez, beharrezko independentziari eragin eta hura zalantzan jarri duen egoerarik edo baldintzarik ez da egon.



Uste dugu lortu dugun auditoria-ebidentziak nahikoa oinarri egokia ematen duela gure iritzia sortzeko salbuespenekin.

### **Auditoriaren alderdirik garrantzitsuenak**

Auditoriaren alderdirik garrantzitsuenetakoak dira, gure aburu profesionalaren arabera, gaur egungo aldiko urteko kontuen auditorian oker materialeko arrisku garrantzitsuenetako gisa eman ditugunak. Arrisku horiek tratatu dira urteko kontuen auditoriaren testuinguruan oro har, bai eta horien inguruan gure iritzia sortzerakoan ere; eta ez dugu iritzi bereizirik adierazi arrisku horiei buruz.

«Iritziaren oinarria salbuespenekin» atalean deskribatutako gaiak gain, xedatu dugu jarraian deskribatuko diren arriskuak direla auditorian kontuan hartutako arriskurik garrantzitsuenak, eta gure txostenean jakinarazi behar dira.

### Higiezin-inbertsioen eta izakinen balorazioa

Sozietatearen higiezin-aktiboen balioa da 4.166 mila euro, eta, izakinena, berriz, 10.406 mila euro. Horiek ekitaldiaren amaieran baloratu behar dira, eskurapen- edo produkzio-balioaren bidez, edo merkatuko balioaren bidez hura txikiagoa balitz. Horretarako, epigrafe horietan erregistratuta dauden higiezinak narriatuta egon daitezkeela adierazten duten zantzuak ebaluatu behar dira. Saldo horien garrantzia eta higiezin sektorea izaten ari den bilakaera direla medio, gure auditorian aintzat hartu dugu balorazio horiekin lotuta arrisku handia dagoela.

Gure auditoria-prozeduren artean, higiezin horien balorazioa egiaztatu dugu. Horretarako, oinarri hartu ditugu aditu independenteek egindako txostenak. Horien edukien arrazoizkotasuna, erabilitako hipotesiak eta egindako kalkuluak ebaluatu ditugu. Halaber, oso-osorik alokairu-araubidean dauden higiezin-inbertsioetarako, egiaztatu dugu kontabilitateko balioek ez dutela gaingitzen higiezin horiek etorkizunean alokatzeak eragingo duen kutzako fluxua.

### **Bestelako informazioa: kudeaketa-txostena**

Beste informazioak 2018ko ekitaldiko kudeaketa-txostena bakarrik jasotzen du. Txosten hori egiteko ardura dute sozietatearen administratzaileek, eta hori ez da urteko kontuen parte.

Urteko kontuei buruzko gure auditoria-iritziak ez du kudeaketa-txosten hori estaltzen. Kontu-auditorien jardura arautzen duen araudiak eskatutakoaren arabera, kudeaketa-txostenaren inguruan, kudeaketa-txostenak urteko kontuekin bat egiten duen ebaluatu eta informatu behar dugu bakarrik. Horretarako, aipatutako kontuen auditoriari esker, sozietateari buruz lortutako informazioa erabiltzen dugu, eta ez dugu barne hartzen auditorian zehar ebidentzia gisa lortutako informazioa ez den informaziorik. Halaber, gure erantzukizuna da ebaluatzea eta informatzea ea kudeaketa-txostenaren edukia eta aurkezpena aplikazioko araudiari jarraikiz egin diren. Egindako lanean oinarrituta, ondorioztatzen badugu oker materialik dagoela, horren berri emateko beharra dugu.



Egindako lana oinarri hartuta, aurreko paragrafoan deskribatutakoaren arabera, kudeaketa-txostenak jasotako informazioak bat egiten du 2018ko ekitaldiko urteko kontuekin, eta horien edukia eta aurkezpena aplikazioko araudiari jarraikiz egin dira.

### **Administratzaileen erantzukizunak urteko kontuei dagokienez**

Administratzaileek ardura dute urteko kontu erantsiak egiteko, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U sozietatearen ondarearen, egoera finantzarioaren eta emaitzen irudi zehatza adierazte aldera; Espainian sozietateari aplikagarri zaion egoera finantzarioaren araudi-markoarekin bat eginez eta iruzurra edo akatsa direla medio, oker materialik ez duten urteko kontuak prestatzeko aukera emateko beharrezkotzat jotzen diren barne-kontrolarekin ere.

Urteko kontuak prestatzeari dagokionez, administratzaileek baloratu behar dute ea sozietateak gaitasuna duen enpresa gisa funtzionatzen jarraitzeko, eta, hala dagokionean, funtzionamenduaren inguruan enpresarekin lotutako gaiak eman behar dituzte aditzera, eta funtzionamenduko enpresaren kontabilitate-printzipioa erabili behar dute; administratzaileek sozietatea kitatzeko edo jardunak amaitzeko asmoa badute izan ezik, edo beste aukera errealistik ez badago.

### **Auditorearen erantzukizunak urteko kontuen auditoriaren inguruan**

Gure helburuak hauek dira: urteko kontuak oro har oker iruzur edo akats batek eragindako oker materialik ez dutela arrazoizko segurtasunez bermatzea eta gure iritzia adierazteko auditoria-txostena egitea. Arrazoizko segurtasuna segurtasun-maila handia da, baina ez du bermatzen Espainian indarrean den kontu-auditoria jarduera arautzen duen araudiari jarraikiz egindako auditoriak beti detektatuko duela oker materiala. Okerrak iruzurren edo akatsengatik gerta daitezke, eta materialtzat jotzen dira baldin eta banaka edo era erantsian arrazoiz aurreikusi ahal bada urteko kontuetan oinarrituta erabiltzaileek hartzen dituzten erabaki ekonomikoei eragiten dietela.

Espainian indarrean den kontu-auditoria jarduera arautzen duen araudiari jarraikiz egindako auditoria baten parte gisa, gure iritzi profesionala aplikatu eta eszeptizismo profesionaleko jarrera mantentzen dugu auditoria osoan zehar. Horrez gain:

- Urteko kontuetako oker materialeko arriskuak (iruzur edo akatsek sortuak) identifikatu eta baloratzen ditugu, arrisku horiei erantzuteko auditoria-prozedurak diseinatu eta aplikatzen ditugu eta nahikoa auditoria-ebidentzia egokia lortzen dugu gure iritzia oinarritzeko. Iruzur batek sortutako oker material bat ez detektatzeko arriskua handiagoa da akats batek sortutako oker bat baino; izan ere, iruzurra honako hauen osa daiteke: kolusioz, faltsifikazioz, nahita egindako omisioez, nahita oker egindako adierazpenez edo barne-kontrola saihestuz.
- Barne-kontrol garrantzitsuen berri izango dugu auditoriarako, egoeren arabera, egokiak diren auditoria-prozedurak diseinatzeko xedez; ez berriz, sozietatearen barne-kontrolaren eraginkortasunari buruzko iritzirik emateko.



**ZUBIZARRETA**

- Aplikatutako kontabilitate-politikak egokiak ote diren ebaluatzen dugu, bai eta kontabilitateko estimazioen eta administratzaileek emandako informazioaren arrazoizkotasuna ere.
- Ondorioak ateratzen ditugu administratzaileek martxan den enpresaren kontabilitate-printzipioa erabiltzea egokia den jakiteko. Horretarako, lortutako auditoria-ebidentzian oinarritzen gara. Halaber, egitateekin lotutako ziurgabetasun materialik dagoen edo ez ondorioztatzen dugu, bai eta martxan den enpresa gisa jarraitzeko sozietatearen gaitasunaren inguruan zalantza sor dezaketen baldintzarik dagoen ere. Ziurgabetasun materialik dagoela ondorioztatuz gero, gure auditoria-txostenean urteko kontuetan emandako informazioari buruz arreta deitu behar dugu, edo, adierazpen horiek egokiak badira, iritzia aldatu behar dugu. Gure ondorioen oinarria da gure auditoria-txostenaren egunera arte lortutako auditoria-ebidentzia. Hala ere, etorkizuneko egitateen edo baldintzen ondorioz, sozietateak martxan den enpresa izateari utz diezaioke.
- Urteko kontuen aurkezpen globala, egitura eta edukia ebaluatzen ditugu, emandako informazioa barne; baita urteko kontuek transakzioak eta lotutako egitateak irudi zehatza emateko moduan ordezkatzeko ote dituzten ere.

Sozietatearen administratzaileekin hitz egiten dugu, besteak beste, planifikatutako auditoriaren irismenari eta egiteko uneari buruz, auditorian aurkitutako kontu garrantzitsuei buruz, eta auditorian zehar identifikatzen ditugun barne-kontrolaren hutsune garrantzitsuei buruz.

Sozietateari jakinarazi zaizkion arrisku garrantzitsuen artean, oraingo aldiko urteko kontuen auditorian garrantzirik handiena izan dutenak xedatzen ditugu, eta, ondorioz, horiek jotzen ditugu garrantzitsuentzat.

Arrisku horiek auditoria-txostenean deskribatzen ditugu, legearen edo araudiaren xedapenek gaia publikoki adieraztea debekatzen ez badute.

**ZUBIZARRETA CONSULTING, S.L.**  
**(ROACen S-0455 zenbakiaz inskribatutako Sozietatea)**

**Izp.: Felipe Gorostegi Iturrioz**  
**ROACen 03443 zenbakiaz inskribatuta**  
**(BAZKIDEA)**

Donostian, 2019ko martxoaren 29an



etorlur  
*Gipuzkoako lurra*



## **2018 URTEKO KONTUAK**

**ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, SA**

# ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, SAU

## Abenduaren 31ko balantzea

(Eurotan)

| AKTIBOA                                                               | Oharra | 2018                 | 2017                 | ONDARE GARBIA ETA PASIBOA                                | Oharra | 2018                  | 2017                  |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|
| <b>AKTIBO EZ KORRONTEA</b>                                            |        | <b>5.737.213,24</b>  | <b>6.439.262,01</b>  | <b>ONDARE GARBIA</b>                                     |        | <b>15.466.375,34</b>  | <b>15.475.504,96</b>  |
| <u>Ibilgetu ukiezina</u>                                              | 5      | <u>3.761,85</u>      | <u>5.998,77</u>      | <b>Funts propioak</b>                                    | 11     | <b>14.426.689,28</b>  | <b>14.419.088,95</b>  |
| Aplikazio informatikoak                                               |        | 3.761,85             | 5.998,77             | <u>Kapitala</u>                                          |        | <u>21.604.392,00</u>  | <u>21.604.392,00</u>  |
| <u>Ibilgetu materiala</u>                                             | 6      | <u>1.566.968,08</u>  | <u>1.638.099,30</u>  | <u>Erreserbak</u>                                        |        | <u>372.476,19</u>     | <u>372.476,19</u>     |
| Lurrak eta eraikuntzak                                                |        | 1.540.815,69         | 1.602.345,91         | Legal eta estatutarioak                                  |        | 98.892,61             | 98.892,61             |
| Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala                 |        | 26.152,39            | 35.753,39            | Bestelako erreserbak                                     |        | 273.583,58            | 273.583,58            |
| <u>Ondasun higiezinak eta inbertsioak</u>                             | 7      | <u>4.166.483,31</u>  | <u>4.795.163,94</u>  | <u>Aurreko ekitaldietako emaitzak</u>                    |        | <u>(7.557.779,24)</u> | <u>(7.622.906,86)</u> |
| Lurrak                                                                |        | 1.158.825,74         | 1.292.976,11         | <u>Aurreko ekitaldietako emaitza negatiboak</u>          |        | <u>(7.557.779,24)</u> | <u>(7.622.906,86)</u> |
| Eraikuntzak                                                           |        | 3.007.657,57         | 3.502.187,83         | <u>Ekitaldiko emaitza</u>                                |        | <u>7.600,33</u>       | <u>65.127,62</u>      |
|                                                                       |        |                      |                      | <b>Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak</b>  | 12     | <b>1.039.686,06</b>   | <b>1.056.416,01</b>   |
|                                                                       |        |                      |                      | <b>PASIBO EZ KORRONTEA</b>                               |        | <b>727.392,60</b>     | <b>783.034,42</b>     |
|                                                                       |        |                      |                      | <u>Epe luzeko zorrak</u>                                 | 10     | <u>9.093,45</u>       | <u>5.346,00</u>       |
|                                                                       |        |                      |                      | Beste pasibo finantzario batzuk                          |        | 9.093,45              | 5.346,00              |
|                                                                       |        |                      |                      | <u>Zerga geroratuagatiko pasiboak</u>                    | 13     | <u>365.295,10</u>     | <u>410.828,42</u>     |
|                                                                       |        |                      |                      | <u>Epe luzeko periodifikazioak</u>                       |        | <u>353.004,05</u>     | <u>366.860,00</u>     |
| <b>AKTIBO KORRONTEA</b>                                               |        | <b>11.643.780,14</b> | <b>11.090.278,91</b> | <b>PASIBO KORRONTEA</b>                                  |        | <b>1.187.225,44</b>   | <b>1.271.001,54</b>   |
| <u>Izakinak</u>                                                       | 9      | <u>10.405.787,20</u> | <u>9.935.162,63</u>  | <u>Epe laburreko zorrak</u>                              | 10     | <u>55.438,60</u>      | <u>64.082,60</u>      |
| Eskuratutako lurrak eta eraikinak                                     |        | 3.802.651,79         | 3.799.452,58         | Beste pasibo finantzario batzuk                          |        | 55.438,60             | 64.082,60             |
| Lurrak eta orubeak                                                    |        | ---                  | 12.206,23            | <u>Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko</u> |        |                       |                       |
| Bideango eraikuntzak                                                  |        | 6.129.665,41         | 6.123.503,82         | <u>beste kontu batzuk</u>                                |        | <u>1.117.930,89</u>   | <u>1.193.062,99</u>   |
| Eraikitako eraikinak                                                  |        | 473.470,00           | ---                  | Hornitzailak                                             | 10     | 47.986,84             | 141.046,50            |
| <u>Merkataritza-zordunak eta kobratu beharreko beste kontu batzuk</u> | 10     | <u>10.385,72</u>     | <u>131.731,53</u>    | Hainbat hartzekodun                                      | 10     | 30.840,16             | 6.079,69              |
| Salmenten eta zerbitzugintzen ondoriozko bezeroak                     |        | 6.295,84             | 2.792,22             | Zerga korrontearen pasiboak                              | 13     | 701,51                | ---                   |
| Bezeroak, taldeko enpresak eta elkartutakoak                          |        | ---                  | 122.546,19           | Administrazio publikoekiko beste zor batzuk              | 13     | 39.079,43             | 46.613,85             |
| Hainbat zordun                                                        |        | 1.070,68             | 596,25               | Bezeroen aurrerakinak                                    | 10     | 999.322,95            | 999.322,95            |
| Langileak                                                             |        | ---                  | 2.889,69             | <u>Epe laburreko periodifikazioak</u>                    |        | <u>13.855,95</u>      | <u>13.855,95</u>      |
| Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk                       | 13     | <u>3.019,20</u>      | <u>2.907,18</u>      |                                                          |        |                       |                       |
| <u>Epe motzeko periodifikatzeak</u>                                   |        | <u>5.199,10</u>      | <u>3.807,54</u>      |                                                          |        |                       |                       |
| <u>Eskudirua eta beste aktibo likido baliokideak</u>                  |        | <u>1.222.408,12</u>  | <u>1.019.577,21</u>  |                                                          |        |                       |                       |
| Diruzaintza                                                           |        | 1.222.408,12         | 1.019.577,21         |                                                          |        |                       |                       |
| <b>AKTIBOA GUZTIRA</b>                                                |        | <b>17.380.993,38</b> | <b>17.529.540,92</b> | <b>ONDARE GARBIA ETA PASIBOA GUZTIRA</b>                 |        | <b>17.380.993,38</b>  | <b>17.529.540,92</b>  |

# ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, SAU

## Abenduaren 31n amaitutako ekitaldiari dagokion galera eta irabazien kontua (Eurotan)

|                                                                               | Oharra | 2018            | 2017             |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|------------------|
| <b>ERAGIKETA JARRIAK</b>                                                      |        |                 |                  |
| - <u>Negozio zifraren zenbateko garbia</u>                                    |        | 93.676,13       | 630.136,61       |
| - <u>Produktu bukatuen eta bideango produktuen izakin aldaketa</u>            |        | (76.164,13)     | 34.983,76        |
| - <u>Hornikuntzak</u>                                                         |        | (21.615,46)     | (51.604,26)      |
| Eraikinak eta orubeak erostea                                                 |        | (105.628,00)    | ---              |
| Hirugarrenen egindako obra eta zerbitzuak                                     | 14     | (9.409,23)      | (51.604,26)      |
| Salgaien, lehengaien eta bestelako hornikuntzen narriadura                    |        | 93.421,77       | ---              |
| - <u>Bestelako ustiapeneko sarrerak</u>                                       |        | 909.254,57      | 1.039.034,26     |
| Sarrera gehigarriak eta kudeaketako beste batzuk                              |        | 184.254,57      | 223.943,26       |
| Ekitaldiko emaitzan baneraturako ustiapeneko diru-laguntzak                   |        | 725.000,00      | 815.091,00       |
| - <u>Langile-gastuak</u>                                                      |        | (523.782,36)    | (479.819,77)     |
| Soldata, lansariak eta parekoak                                               |        | (379.471,00)    | (339.741,54)     |
| Karga sozialak                                                                |        | (144.311,36)    | (140.078,23)     |
| - <u>Bestelako ustiapen gastuak</u>                                           | 14     | (289.593,07)    | (849.636,33)     |
| Kanpoko zerbitzuak                                                            |        | (276.728,54)    | (827.249,83)     |
| Zergak                                                                        |        | (13.728,73)     | (12.079,24)      |
| Eragiketa komertzialetako galerak, narriadurak eta hornidura-aldakuntzak      |        | 864,22          | (10.307,26)      |
| Gestio arrunteko beste gastu batzuk                                           |        | (0,02)          | ---              |
| - <u>Ibilgetuaren amortizazioa</u>                                            |        | (146.253,05)    | (157.099,98)     |
| - <u>Ibilgetu ez-finantzarioaren diru-laguntzen eta bestelako en egozpena</u> |        | 62.263,27       | 59.869,16        |
| - <u>Bestelako emaitzak</u>                                                   |        | 461,49          | (161.389,23)     |
| <b>USTIAPENENKO EMAITZA</b>                                                   |        | <b>8.247,39</b> | <b>64.474,22</b> |
| - <u>Sarrera finantzarioak</u>                                                |        | 54,45           | 653,40           |
| Negoziatu daitezkeen balioak eta hirugarrenen beste finantzario tresna batzuk |        | 54,45           | 653,40           |
| <b>FINANTZARIO EMAITZA</b>                                                    |        | <b>54,45</b>    | <b>653,40</b>    |
| <b>ZERGEN AURREKO EMAITZA</b>                                                 |        | <b>8.301,84</b> | <b>65.127,62</b> |
| - <u>Sozietateen gaineko zerga</u>                                            |        | (701,51)        | ---              |
| <b>EKITALDIKO EMAITZA</b>                                                     |        | <b>7.600,33</b> | <b>65.127,62</b> |




# ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, SAU

## Abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiari dagokion ondare garbiko aldaketen egoera-orria

### A) AITORTUTAKO SARRERA ETA GASTUEN EGOERA-ORRIA (Eurotan)

|                                                                        | Oharra | 2018        | 2017        |
|------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| <b>GALERA ETA IRABAZIEN KONTUKO EMAITZA</b>                            |        | 7.600,33    | 65.127,62   |
| <u>Ondare garbian zuzenean egotzitako sarrerak eta gastuak</u>         |        |             |             |
| Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak                       |        | ---         | ---         |
| Zerga efektua                                                          |        | ---         | ---         |
| <b>ONDARE GARBIAN ZUZENEAN EGOTZITAKO SARRERAK ETA GASTUAK GUZTIRA</b> |        | ---         | ---         |
| <u>Galera eta irabazien kontura egindako transferentziak</u>           |        |             |             |
| Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak                                |        | (62.263,27) | (59.869,16) |
| Zerga efektua                                                          |        | 45.533,32   | 16.763,36   |
| <b>GALERA ETA IRABAZIEN KONTURA EGINDAKO TRANSFERENTZIAK GUZTIRA</b>   |        | (16.729,95) | (43.105,80) |
| <b>AITORTUTAKO SARRERAK ETA GASTUAK GUZTIRA</b>                        |        | (9.129,62)  | 22.021,82   |

### B) ONDARE GARBIAREN ALDAKETA GUZTIEN EGOERA-ORRIA (Eurotan)

|                                                 | Kapitala      | Erreserbak | Aurreko ekitaldietako emaitza negatiboak | Ekitaldiko emaitza | Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak | GUZTIRA       |
|-------------------------------------------------|---------------|------------|------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|---------------|
| <b>2016. URTEKO AMAIERAKO SALDOA</b>            | 21.604.392,00 | 372.476,19 | ---                                      | (7.622.906,86)     | 1.099.521,81                            | 15.453.483,14 |
| <b>2017. URTEAREN HASIERAN DOITUTAKO SALDOA</b> | 21.604.392,00 | 372.476,19 | ---                                      | (7.622.906,86)     | 1.099.521,81                            | 15.453.483,14 |
| Aitortutako sarrerak eta gastuak guztira        | ---           | ---        | ---                                      | 65.127,62          | (43.105,80)                             | 22.021,82     |
| Bazkide edo jabeekiko eragiketak                | ---           | ---        | ---                                      | ---                | ---                                     | ---           |
| 2016 ekitaldiko emaitzaren banaketa             | ---           | ---        | (7.622.906,86)                           | 7.622.906,86       | ---                                     | ---           |
| <b>2017. URTEKO AMAIERAKO SALDOA</b>            | 21.604.392,00 | 372.476,19 | (7.622.906,86)                           | 65.127,62          | 1.056.416,01                            | 15.475.504,96 |
| <b>2018. URTEAREN HASIERAN DOITUTAKO SALDOA</b> | 21.604.392,00 | 372.476,19 | (7.622.906,86)                           | 65.127,62          | 1.056.416,01                            | 15.475.504,96 |
| Aitortutako sarrerak eta gastuak guztira        | ---           | ---        | ---                                      | 7.600,33           | (16.729,95)                             | (9.129,62)    |
| Bazkide edo jabeekiko eragiketak                | ---           | ---        | ---                                      | ---                | ---                                     | ---           |
| 2017 ekitaldiko emaitzaren banaketa             | ---           | ---        | 65.127,62                                | (65.127,62)        | ---                                     | ---           |
| <b>2018KO ABENDUAREN 31KO SALDOA</b>            | 21.604.392,00 | 372.476,19 | (7.557.779,24)                           | 7.600,33           | 1.039.686,06                            | 15.466.375,34 |

# ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, SAU

## Abenduaren 31n amaitutako ekitaldiari dagokion Eskudiru Fluxuen Egoera-orria (Eurotan)

|                                                                  | Oharra | 2018                | 2017                |
|------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|---------------------|
| <b>USTIAPEN JARDUERETAKO ESKUDIRU FLUXUAK</b>                    |        |                     |                     |
| <b>Ekitaldiko emaitza, zergen aurretik</b>                       |        | <b>8.301,84</b>     | <b>65.127,62</b>    |
| <b>Emaizarako doikuntzak</b>                                     |        | <b>58.983,33</b>    | <b>57.721,47</b>    |
| Ibilgetuaren amortizazioa (+)                                    |        | 146.253,05          | 157.099,98          |
| Hondatzeen ondoriozko balorazio zuzenketak (+/-)                 |        | (11.096,05)         | ---                 |
| Horniduretako aldaketak (+/-)                                    |        | ---                 | (25.000,00)         |
| Diru-laguntzen egozpena (-)                                      |        | (62.263,27)         | (59.869,16)         |
| Sarrera finantzarioak (-)                                        |        | (54,45)             | (653,40)            |
| Beste diru-sarrera eta gastu batzuk (-/+)                        |        | (13.855,95)         | (13.855,95)         |
| <b>Kapital korronteko aldaketak</b>                              |        | <b>135.491,29</b>   | <b>(526.272,50)</b> |
| Izakinak (+/-)                                                   |        | 96.267,20           | (38.183,07)         |
| Zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk (+/-)                 |        | 121.345,81          | (32.218,43)         |
| Beste aktibo korrante batzuk (+/-)                               |        | (1.391,56)          | 7.712,17            |
| Hartzekodunak eta ordaintzeko beste kontu batzuk (+/-)           |        | (75.833,61)         | (460.673,57)        |
| Beste pasibo korrante batzuk (+/-)                               |        | (4.896,55)          | (2.909,60)          |
| <b>Ustiapen jardueren beste eskudiru fluxu batzuk</b>            |        | <b>54,45</b>        | <b>653,40</b>       |
| Interesen kobrantzak (+)                                         |        | 54,45               | 653,40              |
| <b>Ustiapen jardueren eskudiru fluxuak</b>                       |        | <b>202.830,91</b>   | <b>(402.770,01)</b> |
| <b>INBERTSIO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK</b>                      |        |                     |                     |
| <b>Inbertsio jardueren eskudiru fluxuak</b>                      |        | ---                 | ---                 |
| <b>FINANTZAKETA JARDUERETAKO ESKUDIRU FLUXUAK</b>                |        |                     |                     |
| <b>Finantzaketa jardueretako eskudiru fluxuak</b>                |        | ---                 | ---                 |
| <b>ESKUDIRUAREN EDO BALIOKIDEEN GEHIKUNTZA/MURRIZKETA GARBIA</b> |        | <b>202.830,91</b>   | <b>(402.770,01)</b> |
| <b>Ekitaldi hasieran eskudirua edo baliokideak</b>               |        | <b>1.019.577,21</b> | <b>1.422.347,22</b> |
| <b>Ekitaldi amaieran eskudirua edo baliokideak</b>               |        | <b>1.222.408,12</b> | <b>1.019.577,21</b> |

## ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, SAU

### 2018 Memoria (EUROtan adierazita)

#### 1. OHARRA NEGOZIOAREN IZAERA

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, SAU (aurrerantzean, Sozietatea) hasiera batean “URNIETA LANTZEN, SA” deitzen zen, eta Urnietan sortu zen 1990eko apirilaren 25ean.

2016. ekitaldian, estatutuko hainbat aldaketa onartu ziren sozietatearen izenaren, xede sozialaren eta helbide sozialaren inguruan.

Erakundeak Donostian du helbidea (Gipuzkoan), Gipuzkoako Foru Aldundiko Jauregian, Gipuzkoa Plaza z.g. helbidean.

Sozietatearen xede sozialean, ekintza hauek sartzen dira:

1. Sozietatearen xedea da lurrak sustatzea, antolatzea, hiritartzea, erostea eta saltzea, lur horietan jarduera ekonomikoak, etxebizitzak, eraikinak eta era guztietako gizarte ekipamenduak jartzeko; eta, orobat, industriarako, etxebizitzetarako, zerbitzutarako eta gizarte zuzkidurarako eraikinak, erabilera publikokoak nahiz pribatukoak, sustatzea, proiektatzea, eraikitzea, erostea, saltzea, alokatzea (edo beste era batera lagatzea) eta kudeatzea, Gipuzkoaren eta gipuzkoarren onurarako, betiere.
2. Era berean, xedea izango da Gipuzkoako Lurralde Historikoko nekazaritzako lurra eskuratzea eta kudeatzea. Helburu horrekin, ondorengoak dira xedeaosatzen duten jarduerak:
  - a) Nekazaritzako lurra eskuratzea eta eskualdatzea, Zuzenbidean onartutako edozein formularen bidez, hala nola, era horretako lurra kudeatzea.
  - b) Zuzenbidean onartutako edozein formularen bidez, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Toki Erakundearen landa-eremuetako ondarearen kudeaketan parte-hartu, hala nola, inbertsioen exekuzioan eta gauzatzean.
  - c) Nekazaritzako lurretan eraikitako azpiegituren ondorioz sortutako afekzioen kudeaketan parte-hartu eta aholkua eman bertako eraikuntza-proiektuak hobetzeko.

- d) Gipuzkoako landa-eremua garatzeko azpiegituren ezarpena eta hobekuntza sustatu; bai azterketa eta proiektuak idatziz eta arlo tekniko, finantzario eta kudeaketa arloetan aholkua emanez, bai beharrezkoak diren ekintza zuzenetan.
3. Sozietateak Gipuzkoako Foru Aldundiaren berezko bitartekoaren zerbitzu teknikoaren izaera du, eta hark kontratuak mandatu eta esleitu diezazkioke, kasuan kasu dagokion organoak ezartzen dituen baldintzen arabera.

Sozietateak ezin izango du parte hartu Gipuzkoako Foru Aldundiak deitutako lizitazio publikoetan; dena den, lizitatzailerik bakar bat ere aurkeztu ez denean, deialdiko xede den prestazioa gauzatzeko eska diezaiolke.

Erakundeak Gipuzkoako Foru Aldundiaren % 100eko partaidetza du.

Kapital Sozietateei buruzko Legea (2010eko irailaren 1etik dago indarrean) aplikatu zaio. Lege horren testu bategina uztailaren 2ko 1/2010 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez, ondorengo aldaketen bidez, Merkataritza Kodearen bidez eta bere xedapen osagarrien bidez onetsi zen.

Sozietateak, garatzen dituen jarduerak direla eta, ez du ingurumen erantzukizunik, gasturik, aktiborik, hornidurarik eta ezta kontingentziarik ere. Ondorioz, urteko kontuen memoria honetan ez da sartzen ingurumen gaiei buruzko xehetasunik.

## **2. OHARRA     AURKEZPEN OINARRIAK**

### **a) Irudi fidela**

Urteko kontuak Sozietatearen kontabilitate-erregistroetatik abiatuta prestatu dira, eta merkataritzari buruzko indarrean dagoen legeriaren eta azaroaren 16ko 1514/2007 Errege Dekretuak ezarritako arauen arabera aurkeztu dira (horren bidez, Kontabilitate Plan Orokorra eta kontabilitatearen alorrean nahitaez bete beharreko legezko xedapenak onartzen dira). Helburua da ondarearen, finantza-egoeraren eta ekitaldian izan diren Sozietatearen esku-diruen fluxuen emaitzen irudi zehatza erakustea.

Aldi berean, Kontabilitate Plan Orokorra enpresa inmobiliarioetara egokitzeko 1994ko abenduaren 28ko Agindua aplikatu da, indarrean dagoen merkataritza legeriak eta Kontabilitate Plan Orokorrak xedatutakoaren kontra ez doan guztian beti ere.

2017 ekitaldiko urteko kontuak, Akziodunen Batzar Nagusiak 2018ko ekainaren 12an onartu zituen.

b) **Aplikatutako kontabilitate printzipioak**

Urteko kontu hauek prestatzeko aplikatu diren kontabilitate printzipioak eta irizpideak memoria honetako 4. oharrean jasotzen direnak dira. Printzipio eta irizpide horiek derrigorrez aplikatu beharrekoak dira eta derrigorrezkoak ez diren printzipioak eta irizpideak ez dira aplikatu.

c) **Ziurgabetasunaren balorazioaren eta balioespenaren alderdi kritikoak**

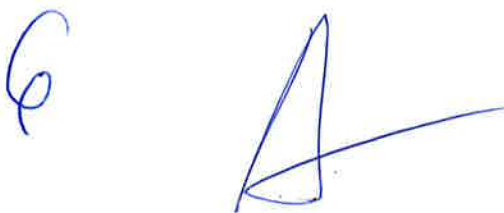
Erantsitako urteko kontuetan, zenbaitetan Sozietatearen Zuzendaritzak eginiko kalkuluak erabili dira, hala badagokio, honako hauek kuantifikatzeko: aktibo eta pasibo batzuk, diru-sarrerak batzuk, gastu batzuk eta bertan erregistratuta zeuden konpromiso batzuk.

Ildo horretan, izakinei egotzitako balorazioak, aditu independenteek higiezinaren sustapenetan oinarrituta eginiko tasazioen arabera egin dira, eta administratzaileen arabera, ekitaldiaren amaieran bere horretan mantentzen dira.

Kalkuluak aztergai ditugun egitateen inguruko urteko kontu horiek formulatzean eskuragarri zegoen informazio onenaren arabera egin ziren arren, baliteke gerora begira, hurrengo ekitaldietan, horiek aldatzea ekarriko duten zenbait gertaera egotea (goranzko edo beheranzko joerarekin). Modu prospektiboan egingo litzateke, etorkizuneko galera eta irabazien kontuetan dagokion kalkuluaren aldaketak ekarritako ondorioak aitortuz.

d) **Informazioa alderatzea**

Urteko kontuak konparatzeko aurkeztu dira, partida hauekin batera: egoeraren balantzea, galera eta irabazien kontua, ondare garbian eginiko aldaketen egoera, eskudiruen fluxuaren egoera, 2018ko ekitaldiko kopuruak eta aurreko ekitaldiari dagozkionak. Era berean, 2018ko ekitaldiari buruzko memoria honetan jasotako informazioa 2017ko ekitaldiko informazioarekin alderatzeko aurkeztu da.



### 3. OHARRA     EMAITZEN BANAKETA

Akziodunen Batzorde Nagusiari emaitzen banaketaren proposamen hau aurkeztuko zaio:

|                                                | Zenbatekoa          |
|------------------------------------------------|---------------------|
| <u>BANAKETA OINARRIA</u>                       | <u>7.600,33</u>     |
| - Galdu-irabaziak (Mozkinak)                   | 7.600,33            |
| <br><u>BANAKETA</u>                            | <br><u>7.600,33</u> |
| - Aurreko ekitaldietako konpentsatzeko galerak | 7.600,33            |

### 4. OHARRA     BALORAZIO IRIZPIDEAK

2018ko ekitaldiari dagozkion urteko kontuak formulatzean aplikatutako kontabilitate-irizpide esanguratsuenak, Kontabilitate Plan Nagusiarekin bat etorriz, jarraian deskribatzen diren hauek izan dira:

#### a) Ibilgetu ukiezina

Ibilgetu ukiezina (berariaz aplikazio informatikoekin eratuta dago) hasiera batean eskuratzeko kostuan balioetsita dago, eta pilatutako amortizazioaren balio garbian aurkeztu da. Balio hori sistematikoki kalkulatzen da, 5 urteko bizitza erabilgarri zenbatetsiaren arabera.

Gutxienez, ekitaldia ixtean, Sozietateak aztertzen du ibilgeturen bat hondatuta dagoen seinalerik dagoen, eta, hala bada, berreskuratu daitezkeen zenbatekoak kalkulatuta beharko ditu, bidezkoak diren balorazio-zuzenketak eginez.

#### b) Ibilgetu materiala

Ibilgetu materialaren balioa eskuratzeko kostuaren arabera kalkulatuta dago, eta pilatutako amortizazioari eta balioa hondatzearen ondorioz galerei dagokien balio garbia aurkeztu da.

Eskuratzeko kostuaren barruan sartzen da, gainera, saltzaileak prezioan izandako deskontuak edo beherapenak deduzitzearen ondorioz fakturatu duen zenbatekoa, eta behar bezala martxan jarri arte sortzen direnekin zuzenean lotura duten gastu gehigarri guztiak: lur-berdinketaren eta -eraisketaren gastuak, garraioa, aseguruak, instalazioa, muntatzea eta antzeko beste batzuk.



Sozietateak bere ibilgetu gisa erabiltzeko sustatzen dituen eraikuntzak, hala badagokio, ordain gisa aitortzen dira galera eta irabazien kontuan ekoizpen kostuaren bidez.

Eskuratzeko kostuan sartzen da eraikitze epean sortutako finantzario gastuen zenbatekoa. Gastu horiek zuzenean egotzi ahal zaizkio aktiboaren eskuratzeari edo fabrikazioari, betiere behar bezala martxan jartzeko urtebete baino gehiagoko epea behar badute. Ekitaldian, ez dira aktibatu finantzario gastuak kontzeptu horretarako.

Ibilgetu materialaren zabaltze edo hobetze kostuak, ondasunen balio handitze moduan gehitzen dira aktibora, bere gaitasuna, produktibitatea edo bizitza erabilgarria handitzea dakarren heinean. Bestalde, baldintza horiek betetzen ez dituzten mantentze- eta konpontze-gastuak kasuan kasuko ekitaldiko emaitzen kargura erregistratzen dira.

Ibilgetu materialaren elementuak metodo linealaren arabera amortizatzen dira, ondasunei kalkulatzeko zaizkien bizitza baliagarrien arabera:

|                         | Bizitza<br>baliagarria<br>urtetan |
|-------------------------|-----------------------------------|
| - Eraikuntzak           | 30                                |
| - Instalakuntzak        | 6                                 |
| - Makineria             | 10                                |
| - Altzariak             | 10                                |
| - Informatika-tresneria | 5                                 |
| - Garraio elementuak    | 6                                 |
| - Beste ibilgetua       | 6                                 |

Usufuktu gisa lagatako higiezinaren gaineko inbertsioak metodo linealarekin bat etorritik amortizatu dira, usufuktuko kontratuaren iraupenaren arabera (6. oharra).

Ekitaldi bakoitza ixterakoan, Sozietateak balorazioaren inguruan egin beharreko zuzenketak egitea komeni den ala ez aztertzen du, ekitaldi bakoitza ixterakoan ibilgetu materialeko elementu bakoitzari dagokion balio berreskuragarri txikiena izendatzeko asmoz, baldin eta gertatzen diren zirkunstantziengatik edo aldaketengatik ikusten bada litekeena dela ibilgetuaren kontabilitate balio garbia ezin izango dela berreskuratu kostu eta gastu guztiak ordaintzeko adina sarrera sortuz. Halakoetan, ez da balorazio txikiagoa mantenduko, balioa zuzentzeko arrazoiak ez baldin badaude.

2018ko ekitaldian ez dira erregistratu ibilgetu materialeko elementuen balioa okerragotzeagatik izandako galerak.

c) **Ondasun higiezinetako inbertsioak**

Sozietateak higiezin inbertsio gisa sailkatzen ditu higiezinak diren aktibo ibilgetuak; hain zuzen ere, errentak, plusbalioak edo biak eskuratzeko dituen aktiboak, eta ez, ondasun edo zerbitzuen produkzioan edo horniduran erabiltzeko; edo administraziorako; edo eragiketen martxa normalean saltzeko erabiltzen direnak. Horien gainean, ez da desinbertsio planik definitu urteko kontuak formulatu direnean.

Inbertsio higiezinei balorazio-irizpide hauek aplikatu zaizkie:

- **Eraiki gabeko orubeak**

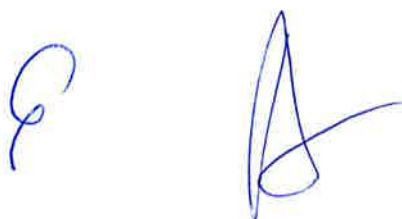
Erosketa prezioaren barruan sartzen dira, lurak egokitzeko gastuak, itxiturak, lurren mugimenduak, saneamendurako eta drainatze lanak, eraikinak eraisteko gastuak (beharrezkoak direnean oin berriko obrak egiteko), ikuskaritza gastuak eta planoak jasotzeko gastuak, orubeak erosi baino lehen egiten badira.

- **Eraikuntzak**

Eraikinak, erosketa-prezioaren edo produkzio-kostuaren arabera baloratzen dira, instalazio eta elementu iraunkorrak, eraikuntza-tasak eta obra zuzendaritza- eta proiektu-ordainsariak barne.

Inbertsio ibilgetu gisa sailkatutako elementuen amortizazio lineala egiten da kalkulaturako bizitza erabilgarrian zehar. Bizitza hori 50 urtean ezarri da, lursailei egozten zaien zenbatekoa aintzat hartu gabe, ez baitira amortizazioaren xede.

Higiezin inbertsioen elementu baten balioa hondatzearen ondorioz galera erregistratzen da, bere kontabilitateko balio garbiak berreskuratu daitekeen zenbatekoa gainditzen ez duenean. Berreskuratu daitekeen zenbatekoa aditu independenteek eginiko balorazioen arabera zehazten da, betiere bere balioaren gainean edo higiezin bakoitzaren egoera espezifikoetan aldaketa esanguratsurik ez dagoela ikusten denean.



d) **Errentamenduak**

- **Finantzario errentamenduak**

Errentamenduak finantzario gisa sailkatzen dira, betiere errentamenduen baldintza ekonomikoetatik ondorioztatzen bada, funtsean, errentariari transferitzen zaizkiola kontratuaren xede den aktiboaren jabetzatik eratorritako arrisku eta etekin guztiak.

- **Errentamendu eraginkorra**

Errentamendu eraginkorreko akordioetatik eratorritako diru-sarrerak eta gastuak horiek sortu diren ekitaldiko diru-sarrera eta gastutzat jotzen dira, eta galera eta irabazien kontuan sartzen dira.

e) **Aktibo finantzarioak**

\* **Kobratzeko dauden kontu-sailak eta maileguak**

Kobratzeko dauden maileguak eta kontu-sailak, kredituak dira, komertzialak edo ez-komertzialak, merkatu finkoan kotizatzen ez duten eskudiruz, ondasunez edo zerbitzuez hornitzeagatik sortutakoak eta horiek kobrantza finkoa edo zehazgarria dute.

Hasiera batean, bere arrazoizko balioaren bidez baloratzen dira, zuzenean lepora dakizkiekeen transakzio kostuak sartuta eta ondoren, amortizatutako kostuaren arabera, sortutako interesak aitortuz; horretarako, haien interes tasa efektiboa hartzen da kontuan. Interes tasa efektiboa, liburuetan tresnen balioa eta kalkulaturako eskudiru fluxu guztiak berdintzen dituen eguneratze tasa da, haren epemuga arte.

Urtebete baino gehiagoko epemuga ez duten eragiketa komertzialentzako kredituak, horien balio nominalaren arabera baloratzen dira, fluxuak ez eguneratzearen eragina esanguratsua ez bada.

Ekitaldia ixterakoan, balioa okerragotzeagatik balorazioaren inguruan egin beharreko zuzenketak egiten dira, objektiboki ikusten bada zor guztiak ez direla kobratuko. Balioa okerragotzeagatik izandako galeraren zenbatekoa, aktiboaren liburuetaiko balioaren eta etorkizunean kalkulatzeko diren eskudiru fluxuen gaur egungo balioaren arteko aldea da, hasierako onarpenean zegoen interes tasa efektiboaren arabera deskontatuta. Balio zuzenketak eta egonez gero, lehengoratzeko, galdu-irabazien kontuan aitortzen dira.

**\* Eskudirua eta beste aktibo likido baliokideak**

Eskudiruan eta beste aktibo likido baliokideetan, kaxako eta kontu korranteetako eskudirua, bistan dauden banku gordailuak eta, batez ere, oso likidoak diren beste tresna batzuk sartzen dira (hiru hileko edo gutxiagoko jatorrizko epemuga eta balioa aldatzeko arrisku hutsala dutenak). Aktibo finantzario horien interesak galdu-irabazien kontuan aitortzen dira, horien sortzapenaren arabera.

**f) Izakinak**

Izakinak baloratzeko, kontuan hartzen da eskuratze prezio, ekoizpen kostu edo balio garbi bihurtarri txikiena. Izakinak osatzen dituzte: orubeek, eraikin burutuek eta hasitako obrek, guztiak ere saltzera bideratuta.

Eskuratze prezioa, fakturan agertzen denak (edozein deskontu edo merkealdi kenduta), zordunketen nominalean sartutako interesek eta erabiltzeko edo saltzeko baldintzetan ipini arteko gastu gehigarri guztiek osatzen dute.

Izakinek, saltzeko baldintzetan egoteko urtebete baino gehiago behar badute, eskuratze prezioan sartzen dira saltzeko baldintzetan jarri aurretik sortutako gastu finantzarioak. Gastu horiek eskuratzeari zuzenean lepora dakizkioke, arrazoizko balioa gainditzen ez badute betiere. Ekitaldi honetan ez dira gastu finantzarioak kapitalizatu, zirkunstantzia hori dela eta.

Balio garbi egingarriaren balioa, eskuratze-prezioa edo produkzio-kostua baino txikiagoa bada, eta balio galtzea itzulgarria bada, balioespenaren zuzenketa egingo da. Horretarako, balio hondatzearen ondoriozko hornidura zuzkituko da.

Balio garbi egingarria periodikoki zehazten da kanpoko tasazioetan oinarrituta. Tasazio horiek ekitaldia ixtean balizkoena den higiezinaren xedea hartzen dute kontuan, baita higiezin bakoitzari eragiten dion egoera berezia ere. 2016ko ekitaldian, galera eta irabazien kontuen kargura 6.851 mila euroko zuzkidura sartu zen, irizpide hori aplikatzearen ondorioz.

**g) Pasibo finantzarioak**

**\* Zorrak eta ordaindu beharreko kontu sailak**

Hemen sartzen dira, eragiketa komertzialek eta eragiketa ez-komertzialek eragindako zorrak, zein pasibo korrante gisa sailkatuta dauden, baldin eta Sozietateak ez duen bere likidazioa atzeratzeko erabateko eskubidea, egoera balantzearen egunetik hasi eta 12 hilabeteen buruan, gutxienez.



Hasiera batean, bere arrazoizko balioaren bidez baloratzen dira, zuzenean lepora dakizkiekeen kostuak kontutan hartuta eta ondoren, amortizatutako kostuaren arabera erregistratzen dira, interes efektiboaren tasaren metodoaren arabera. Interes tasa efektiboa da, liburuetan tresnen balioa eta kalkulaturako eskudiru fluxua berdintzen dituen eguneratze tasa, haren epemuga arte.

Urtebete baino gehiagoko epemuga ez duten kontratuzko interes tasarik ez duten eragiketa komertzialen zorrak, horien balio nominalaren arabera baloratzen dira, bai hasieran bai gerora, fluxuak ez eguneratzearen eragina esanguratsua ez bada.

#### **h) Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak**

Itzulgarriak diren diru-laguntzak, pasibo gisa erregistratzen dira, ez itzulgarritzat hartzeko baldintzak bete arte. Aldiz, diru-laguntza ez itzulgarriak zuzenean ondare garbiko sarrera gisa inputatzen dira eta sarrera gisa egozten dira sistematikoki eta arrazionalki diru-laguntzarekin erlazionaturako gastuekiko.

Diru-laguntza bat ez-itzulgarria kontsideratzen da, diru-laguntza ematearen akordio banakatu bat existitzen denean, bere kontseziorako ezarritako baldintza guztiak bete direnean eta arrazoizko zalantzarik ez dagoenean kobratuko dela.

Inbertsioekin erlazionaturiko diru-laguntza ez-itzulgarriak, ekitaldiko sarrera gisa egozten dira aktiboaren amortizazioaren arabera edo ta, berau besterentzeagatik, narriaduragatiko balorazio zuzenketagatik edo balantzean baja emateagatik. Ez da diru-laguntzarik jaso, ez 2018 ekitaldian, ez aurrekoan, eta ekitaldiaren emaitzara egotzi dira 62.263,27 euro (59.869,16 euro 2017. ekitaldian).

Gastu zehatzekin erlazionaturiko diru-laguntza ez-itzulgarriak, galera eta irabazien kontuan jasotzen dira gastuak sortzen diren ekitaldian bertan eta ustiapeneko defizitak konpentsatzeko ematen direnak, ematen diren ekitaldian, etorkizuneko ekitaldietako ustiapeneko defizitak konpentsatzeko bideratzen direnean ezik, kasu honetan ekitaldi horietan egozten direlarik.

#### **i) Mozkinen gaineko zerga**

Ekitaldian sortutako mozkinen gaineko zergaren zenbatekoan, zerga korrontea nahiz geroratua sartzen dira eta emaitza fiskalean edo zerga oinarrian ematen diren denborazko aldean bidez zuzendutako kontabilitate emaitzaren arabera kalkulatu da, indarrean dagoen zerga tasa aplikatuz. Sortutako mozkinen gaineko zerga galdu-irabazien kontuan erregistratzen da.

Zerga korrontearen aktiboak eta pasiboak baloratzeko, zerga agintarieratik ordaintzea edo berreskuratzea espero den kopurua hartzen da kontutan, indarrean dagoen edo onartuta baina ekitaldia ixterakoan argitaratzeko dagoen araudiaren arabera.



Zerga geroratuen aktiboak eta pasiboak etorkizunean ordaintzea edo berreskuratzea aurreikusitakoak dira eta sortzen dira, kontabilitate emaitza eta zerga emaitza (zerga oinarria) zehazterakoan erabilitako aldi baterako irizpideen arteko desberdintasunetatik (emaitza horiek hurrengo denboraldietan bueltatzen dira) eta baita zerga oinarri negatiboak eta konpentsatu gabe dauden dedukzio fiskalen kredituetatik ere. Zenbateko horiek erregistratzen dira, denborazko diferentziei berreskuratzea edo likidatzea espero den karga tasa aplikatuz.

Zerga geroratuen aktiboak aitortzen dira, baldin eta Sozietateak etorkizunean nahikoa zerga oinarri positibo lortzea posible dela uste bada, horrela haien konpentsazioa ahalbidetzeko.

Ekitaldia ixterakoan, erregistratutako zerga geroratuak berrikusten dira eta balorazioaren inguruan egin beharreko aldaketak egiten dira, hasierako onespena emateko zirkunstantziak aldatu badira beti ere.

**j) Sarrerak eta gastuak**

Sarrerak eta gastuak emaitzen kontuan jasotzen dira, sortzapean irizpidearen arabera; hau da, emaitzek irudikatzen duten ondasunen eta zerbitzuen benetako korrontea ematen denean, edozein dela ere hortik sortutako moneta edo finantza korrontea gertatzen den unea.

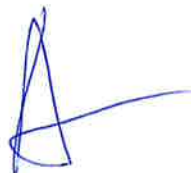
Ondasunak saltzetik edo zerbitzuak ematetik lortutako sarrerak, jasotako edo jasoko den kontraprestazioaren arrazoizko balioagatik baloratzen dira, emandako edozein deskontu kenduta.

Higiezinen salmentak sarrera gisa aitortzen dira, higiezinen jabetzari berari dagozkion arriskuak eta onurak transferitzen direnean. Aurrez jasotako kopuruak bezeroen aurrerakin gisa aitortzen dira.

**k) Hornidurak eta kontingentziak**

Hornidurak aitortzen dira, balantzearen itxiera datan, uneko obligazioak egiaztatzen direnean. Obligazio horiek iraganeko gertakarien ondorioz sortzen dira eta, iraungi daitezten, beren izaerari dagokionez zehatzak diren baliabide jakin batzuk alde batera uztea espero da, nahiz eta zehaztugabeak diren zenbatekoari eta deuseztatzeko uneari dagokionez.

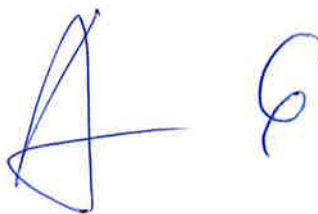
Administratzaileek, hornidurak kuantifikatu dituzte, kontuan hartuta une bakoitzean eskuragarri izan duten informazioa eta hirugarren bati obligazioak transferitu edo kitatzeko beharrezko zenbatekoaren ahalik eta zenbatespen hoberena ematen duen uneko balioan, eta ekitaldi bakoitzaren itxieran berriro zenbatesten dira. Berauek lehengoratu egiten dira, aipatutako obligazioek existitzeari uzten diotenean edo murrizten direnean.



**l) Langileen gastuak erregistratzeko eta balioesteko erabilitako irizpideak**

Sozietateak erretiro-pentsioen plan bat du Elkarkidetza BGAerekin bere enplegatuentzat, gainerako betekizunak Estatuko Gizarte Segurantzak bere gain hartzen dituelarik.

Indarrean dagoen lan-arloko araudiarekin bat etorriz, justifikatu gabeko arrazoiengatik kaleratutako langileei kalte-ordaina emateko betebeharra dago; kontzeptu honengatik hornidura bat kontabilizatzea beharrezkoa egiten duten arrazoi objektiborik ez dagoelarik.



## 5. OHARRA IBILGETU UKIEZINA

Hauek dira ekitaldiko ibilgetu ukiezina osatzen duten partiden zenbatekoak eta aldaketak:

|                           | KOSTU BALIOA          |       |       |                      |       |       | 18.12.31ko<br>saldoa |
|---------------------------|-----------------------|-------|-------|----------------------|-------|-------|----------------------|
|                           | 17.01.01eko<br>saldoa | Altak | Bajak | 17.12.31ko<br>Saldoa | Altak | Bajak |                      |
| - Aplikazio-informatikoak | 71.982,35             | ---   | ---   | 71.982,35            | ---   | ---   | 71.982,35            |
| KOSTU BALIOA GUZTIRA      | 71.982,35             | ---   | ---   | 71.982,35            | ---   | ---   | 71.982,35            |

|                             | AMORTIZAZIO METATUA   |            |                      |            |              |                      |
|-----------------------------|-----------------------|------------|----------------------|------------|--------------|----------------------|
|                             | 17.01.01eko<br>saldoa | Zuzkidurak | 17.12.31ko<br>Saldoa | Zuzkidurak | Murritzketak | 18.12.31ko<br>saldoa |
| - Aplikazio-informatikoak   | 62.825,96             | 3.157,62   | 65.983,58            | 2.236,92   | ---          | 68.220,50            |
| AMORTIZAZIO METATUA GUZTIRA | 62.825,96             | 3.157,62   | 65.983,58            | 2.236,92   | ---          | 68.220,50            |
|                             |                       |            |                      |            |              |                      |
| BALIO GARBIA                | 9.156,39              |            | 5.998,77             |            |              | 3.761,85             |

Sozietateak ez du balio zuzenketarik egin ibilgetu ukiezinen ondasunen inguruan.

Ez dago bizitza erabilgarria zehaztugabetzat jotzen den ibilgetu ukiezinik.

Badira aplikazio informatikoak guztiz amortizatuak 2018 ekitaldi itxieran, 60.798,01 eurotan baloratuak (60.798,01 euro 2017an).

## 6. OHARRA IBILGETU MATERIALA

Hauek dira ekitaldiko ibilgetu materiala osatzen duten partiden zenbatekoak eta aldaketak:

|                                            | KOSTU BALIOA          |            |                      |            |                      |
|--------------------------------------------|-----------------------|------------|----------------------|------------|----------------------|
|                                            | 17.01.01eko<br>saldoa | Altak      | 17.12.31ko<br>Saldoa | Altak      | 18.12.31ko<br>saldoa |
| - Lurrak                                   | 27.803,68             | ---        | 27.803,68            | ---        | 27.803,68            |
| - Eraikuntzak                              | 1.903.793,92          | ---        | 1.903.793,92         | ---        | 1.903.793,92         |
| - Makineria                                | 16.649,61             | ---        | 16.649,61            | ---        | 16.649,61            |
| - Bestelako inst., tresneria eta altzariak | 139.211,03            | ---        | 139.211,03           | ---        | 139.211,03           |
| - Informazioa prozesatzeko ekipiak         | 25.637,32             | ---        | 25.637,32            | ---        | 25.637,32            |
| - Garraio elementuak                       | 10.155,07             | ---        | 10.155,07            | ---        | 10.155,07            |
| - Beste ibilgetu material batzuk           | 2.494,51              | ---        | 2.494,51             | ---        | 2.494,51             |
| <b>KOSTU BALIOA GUZTIRA</b>                | <b>2.125.745,14</b>   | <b>---</b> | <b>2.125.745,14</b>  | <b>---</b> | <b>2.125.745,14</b>  |

|                                            | AMORTIZAZIO METATUA   |                  |                      |                  |                      |
|--------------------------------------------|-----------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
|                                            | 17.01.01eko<br>saldoa | Zuzkidurak       | 17.12.31ko<br>Saldoa | Zuzkidurak       | 18.12.31ko<br>saldoa |
| - Eraikuntzak                              | 266.549,70            | 62.701,99        | 329.251,69           | 61.530,22        | 390.781,91           |
| - Makineria                                | 2.000,82              | 1.665,00         | 3.665,82             | 1.665,00         | 5.330,82             |
| - Bestelako inst., tresneria eta altzariak | 113.333,05            | 6.632,30         | 119.965,35           | 5.071,26         | 125.036,61           |
| - Informazioa prozesatzeko ekipiak         | 23.907,42             | 881,64           | 24.789,06            | 848,26           | 25.637,32            |
| - Garraio elementuak                       | 6.669,83              | 1.692,48         | 8.362,31             | 1.692,48         | 10.054,79            |
| - Beste ibilgetu material batzuk           | 1.287,61              | 324,00           | 1.611,61             | 324,00           | 1.935,61             |
| <b>AMORTIZAZIO METATUA GUZTIRA</b>         | <b>413.748,43</b>     | <b>73.897,41</b> | <b>487.645,84</b>    | <b>71.131,22</b> | <b>558.777,06</b>    |

|                     |                     |  |                     |  |                     |
|---------------------|---------------------|--|---------------------|--|---------------------|
| <b>BALIO GARBIA</b> | <b>1.711.996,71</b> |  | <b>1.638.099,30</b> |  | <b>1.566.968,08</b> |
|---------------------|---------------------|--|---------------------|--|---------------------|

Sozietateak usufuktu-eskubidea du 35.401 metro koadroko finka baten gainean. Gipuzkoako Foru Aldundiarena da, eta eskubidea 30 urterako eman zaio, 2011ko urtarrilaren 24tik aurrera zenbatzen hasita. Helburua da, horren gainean nekazaritzarako agroaldea bat sortzea, eta, hala, errentan ematea baratze-erabilera emateko asmoz.

Balantzearen epigrafe honetan 1.662.741 euroko zenbateko gordina erregistratu da, eta helburu hori betetzeko eginiko inbertsioei dagokie, zehazki, negutegiak kokatzeko. Inbertsio horiek guztiak helburu horretarako jasotako diru-laguntzarekin finantzatuta daude, 12. oharrean aipatzen dena.

2012ko ekitaldian, "higiezin inbertsioak" epigrafera transferitu zen higiezin jakin batzuen kostua, alokairura bideratzeko. Epigrafe horretara transferitutako balioen artean, une horretara arte bere erabilerara bideratutako higiezin jakin batzuen balioa sartu zen.


 - 17 -
 

Bestalde, 2015eko ekitaldian, “higiezin inbertsioak” epigrafetik transferitu zen bere erabilerara bideratutako higiezin batzuen kostua, zehazki, entitatearen bulego gisa erabilitakoak.

Guztiz amortizatuta dauden elementuen kontukako xehetasuna honakoa da:

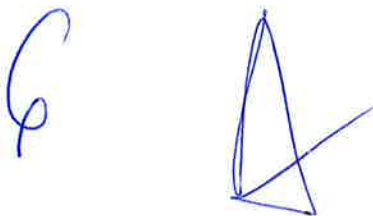
|                                   | 2018       | 2017      |
|-----------------------------------|------------|-----------|
| - Eraikuntzak                     | 23.118,70  | ---       |
| - Bestelako instalakuntzak        | 60.890,55  | 60.890,55 |
| - Altzariak                       | 52.919,30  | 11.998,05 |
| - Informazioa prozesatzeko ekipak | 25.637,32  | 21.229,32 |
| - Beste ibilgetu ukiezina         | 874,51     | 874,51    |
| GUZTIRA                           | 163.440,38 | 94.992,43 |

Balorazioen inguruan, ez da inolako zuzenketarik egin, ez baita beharrezkotzat jo.

Sozietateak beharrezkoak iruditzen zaizkion aseguru polizak ditu, ibilgetuko ondasunen gaineko arriskuak behar bezala estaltzeko.

Sozietatearen ondasunak kargetatik aske daude.

Urteko kontuak formulatu direnean, hartzekodunekin ez dago konpromiso esanguratsurik inbertsioak egiteko.

Handwritten signature and a blue ink stamp, possibly a company seal or official mark, located at the bottom of the page.

## 7. OHARRA ONDASUN HIGIEZINETAKO INBERTSIOAK

Higiezin inbertsioak osatzen dituzten partidetan, zenbateko eta aldaketa hauek egon dira:

|                      | KOSTU BALIOA          |       |                      |       |            |                      |
|----------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------|------------|----------------------|
|                      | 17.01.01eko<br>saldoa | Altak | 17.12.31ko<br>Saldoa | Altak | Bajak      | 18.12.31ko<br>saldoa |
| - Lurrak             | 4.845.326,64          | ---   | 4.845.326,64         | ---   | 134.150,37 | 4.711.176,27         |
| - Eraikuntzak        | 4.041.307,68          | ---   | 4.041.307,68         | ---   | 477.334,55 | 3.563.973,13         |
| KOSTU BALIOA GUZTIRA | 8.886.634,32          | ---   | 8.886.634,32         | ---   | 611.484,92 | 8.275.149,40         |

|                             | AMORTIZAZIO METATUA   |            |                      |            |           |                      |
|-----------------------------|-----------------------|------------|----------------------|------------|-----------|----------------------|
|                             | 17.01.01eko<br>saldoa | Zuzkidurak | 17.12.31ko<br>Saldoa | Zuzkidurak | Bajak     | 18.12.31ko<br>saldoa |
| - Eraikuntzak               | 459.074,90            | 80.044,95  | 539.119,85           | 72.884,91  | 55.689,20 | 556.315,56           |
| AMORTIZAZIO METATUA GUZTIRA | 459.074,90            | 80.044,95  | 539.119,85           | 72.884,91  | 55.689,20 | 556.315,56           |

|                             | BALIO NARRIADURA      |            |                      |            |                      |
|-----------------------------|-----------------------|------------|----------------------|------------|----------------------|
|                             | 17.01.01eko<br>saldoa | Zuzkidurak | 17.12.31ko<br>Saldoa | Zuzkidurak | 18.12.31ko<br>saldoa |
| - Lurrak                    | 3.552.350,53          | ---        | 3.552.350,53         | ---        | 3.552.350,53         |
| AMORTIZAZIO METATUA GUZTIRA | 3.552.350,53          | ---        | 3.552.350,53         | ---        | 3.552.350,53         |
| BALIO GARBIA                | 4.875.208,89          |            | 4.795.163,94         |            | 4.166.483,31         |

Epigrafe honetan erregistratutako sustapenen zehaztapena hau da:

| Sustapenak                    | Kostu<br>Balioa | Amortizazio<br>metatua | Balio<br>narradura | Balio<br>Garbia |
|-------------------------------|-----------------|------------------------|--------------------|-----------------|
| - Etxebizitza 1 Beizaman      | 200.802,68      | 23.387,16              | ---                | 177.415,52      |
| - Bulegoen eraikina Orbegozon | 3.826.112,24    | 532.928,40             | ---                | 3.293.183,84    |
| - Lursailak Landaren          | 4.248.234,48    | ---                    | 3.552.350,53       | 695.883,95      |
| GUZTIRA                       | 8.275.149,40    | 556.315,56             | 3.552.350,53       | 4.166.483,31    |

Nuarbeko hiru etxebizitzetako errentamendu-kontratuak desegitearen ondorioz, eta alokairu horiek eskuratzeko baldintzak betetzen zituzten eskaera berririk ez zegoenez, Administrazio Kontseiluak saltzea erabaki zuen, eta, horregatik, izakinetara transferitu dira aditu independenteek tasatu ondoren. Horren eraginez, 82.325,72 euroko narriadura aitortu da.

2015eko ekainaren 23an, erakundeak lankidetzarako hirigintza hitzarmena sinatu zuen Hernaniko Udalarekin. Bertan zehazten zen, besteak beste, Hernaniko Udalari usufruktuan ematen zitzaiola hogeita hamar urterako "Landare" izeneko finka; 415.678,50 eurotan baloratua.

Hori dela eta, epigrafe honetara transferitu zen hasiera batean izakinetan erregistratuta zegoen higiezinaren kostua. Kostu hori 2013an tasatzaile independente batzuek eginiko balorazioen arabera kuantifikatu zen.

2018ko ekitaldian errentamenduengatik sortutako diru-sarrerak 173.491,23 eurokoak izan dira (212.774,94 euro 2017an).

## 8. OHARRA ERRENTAMENDUAK ETA ANTZEKO BESTE ERAGIKETA BATZUK

### Errentamendu eraginkorrak

Sozietateak hirugarrenei errentan ematen dizkien errentamenduei buruzko informazioa:

|                                                                                                       | 2018       | 2017       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <u>Baliogabetu ezin diren errentamendu eraginkorren etorkizuneko gutxieneko kobrantzen zenbatekoa</u> |            |            |
| - Gehienez urtebete                                                                                   | 182.688,63 | 180.938,66 |
| - Urte batetik bostera bitartean                                                                      | 253.719,19 | 372.056,80 |
| - Bost urte baino gehiago                                                                             | 318.711,36 | 481.825,47 |
| - Ekitaldiko diru-sarrera gisa aitortutako kuoten zenbatekoa                                          | 173.491,24 | 212.774,94 |

Erakundeak 16 alokairu-kontratu ditu eraginkor 2018ko abenduaren 31n (2017ko abenduaren 31an 16), eta epemuga 2019 eta 2045 ekitaldien artean dute.

Alokatutako ondasunen artean, higiezinaren inbertsio gisa sailkatutako elementuak eta Gipuzkoako Foru Aldundiak usufruktu gisa lagatako lursailak daude (erakundeak hainbat inbertsio egin ditu egokitzeke).

Gainera, errentan utzitakotzat jotzen dira 2015eko ekitaldian Hernaniko Udalari usufruktu gisa 30 urterako lagatako finak.

2018 ekitaldian azpierrenta gisa lortutako kuotak 1.160,03 eurokoak izan dira (1.147,42 euro 2017 ekitaldian).

Sozietateak errentan dituen alokairu eraginkorrei buruzko informazioa hau da:

|                                                                                                    | 2018      | 2017      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <u>Baliogabetu ezin diren alokairu eraginkorren etorkizuneko gutxieneko ordainketen zenbatekoa</u> |           |           |
| - Gehienez urtebete                                                                                | 4.547,33  | 4.493,41  |
| - Urte batetik bostera bitartean                                                                   | 18.189,32 | 17.973,64 |
| - Bost urte baino gehiago                                                                          | 77.304,61 | 80.881,38 |
| - Ekitaldiko gastu gisa aitortutako alokairuaren gutxieneko ordainketak                            | 4.493,41  | 4.444,52  |

Atal honetan, Gipuzkoako Foru Aldundiaren lursail baten gaineko usufruktu eskubidearen kostua sartu da; berau baratze ustiapenerako erabiltzen delarik.

## 9. OHARRA IZAKINAK

Balantzean izakin hauek jaso dira zehatz-mehatz:

|                                                   | 18.12.31ko<br>saldoa | 17.12.31ko<br>saldoa |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <u>LURSAILAK ETA ESKURATUTAKO ERAIKINAK</u>       | <u>3.802.651,79</u>  | <u>3.799.452,58</u>  |
| - Lursailak eta eskuratutako eraikinak (Insausti) | 6.114.851,75         | 6.111.652,54         |
| - Eskuratutako lursail eta eraikinen narriadura   | (2.312.199,96)       | (2.312.199,96)       |
| <u>LURSAIL ETA ORUBEAK</u>                        | <u>---</u>           | <u>12.206,23</u>     |
| - Ibaiondoko lursailak                            | ---                  | 105.628,00           |
| - Ibaiondoko lursailen narriadura                 | ---                  | (93.421,77)          |
| <u>INDARREAN DAUDEN SUSTAPENAK</u>                | <u>6.129.665,41</u>  | <u>6.123.503,82</u>  |
| - Florida sustapena                               | 29.162.791,90        | 29.156.630,31        |
| - Florida sustapenaren narriadura                 | (23.033.126,49)      | (23.033.126,49)      |
| <u>AMAITUTA DAUDEN SUSTAPENAK</u>                 | <u>473.470,00</u>    | <u>---</u>           |
| - Azpeitia-Nuarbe sustapena                       | 555.795,72           | ---                  |
| - Azpeitia-Nuarbe sustapenaren narriadura         | (82.325,72)          | ---                  |
| <u>GUZTIRA</u>                                    | <u>10.405.787,20</u> | <u>9.935.162,63</u>  |

“Lurak eta eskuratutako eraikinak” epigrafean, Gipuzkoako Foru Aldundiak 2008ko ekitaldian egindako kapital hedapenetako batean ordainketa gisa emandako higiezinaren balioa agertzen da.

6

A

2018ko ekitaldian, Gobernuak Ibaiondoko lursailak desjabetu ditu, «Gasteiz-Bilbo-Donostia – Astigarraga-Hernani zati aldatua Abiadura Handiko Linea» proiektuaren obrek eragiten dituztelako. Desjabetze horren ondorioz, Sozietateak balio justua jaso zuen, hain zuzen ere, 60.000 euro.

Floridako lursailen balioa, bideango sustapen gisa erregistratuta dago, eta horren garapena 2015eko maiatzaren 20an eginiko Hernaniko Udalaren osoko bilkuran onartutako (HI) FL 08 Eremuko Hiri-Antolamenduko Plan Bereziaren eraginpean eta 2015eko ekainaren 23an eskritura publikoz formalizatutako Hirigintzako Lankidetzaren eraginpean dago. Horiek ezartzen dituzte gauzatu beharreko hirigintza-jarduketaren ezaugarriak, zein Sozietateak bete beharreko betekizun zehatzak. Administrazioaileek uste dutenez, proiektu hori garatuko da izenpetutako akordioetan ezarritako betekizunen eta baldintzen arabera, hain zuzen ere, aditu independenteek merkatu-balioak ezartzeko (2016) oinarri izan zirenen arabera.

7. oharra dioenez, amaitutako sustapenen artean erregistratuta daude Nuarbeko hiru etxebizitzak, higiezin inbertsioetatik transferitu direnak beren ustezko xedea aldatu delako.

Narriaduragatiko balio zuzenketen erregistroa, tasatzaile independenteek eginiko balorazioen arabera kuantifikatu da.

## 10. OHARRA FINANTZARIO-TRESNAK

### Aktibo finantzarioak

Sozietatearen balantzeko aktiboaren finantzario tresnen informazioa, epe laburrean, 2018ko abenduaren 31n eta 2017ko abenduaren 31n, taldeko, talde anitzeko eta bazkidetutako enpresen ondarean eginiko inbertsioak, eskudirua eta baliokideak diren beste aktibo likido batzuk izan ezik, kategorien arabera sailkatuta, jarraian adierazten dena da:

|                                                | Motak                                   |                                         |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                | Kredituak<br>Eratorkiak<br>Beste batzuk | Kredituak<br>Eratorkiak<br>Beste batzuk |
|                                                | 18.12.31ko<br>saldoa                    | 17.12.31ko<br>saldoa                    |
| - Kobratzeko dauden kontu-sailak eta maileguak | 7.366,52                                | 128.824,35                              |
| - Bestelakoak                                  | ---                                     | ---                                     |
| <b>GUZTIRA</b>                                 | <b>7.366,52</b>                         | <b>128.824,35</b>                       |

### Pasibo finantzarioak

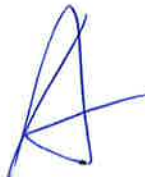
Sozietatearen balantzeko pasiboaren finantzario tresnak, epe luzera, 2018ko abenduaren 31n eta 2017ko abenduaren 31n, hauek dira, kategorien arabera sailkatuta:

|                                              | Motak                          |                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                              | Eratorriak eta<br>beste batzuk | Eratorriak eta<br>beste batzuk |
|                                              | 18.12.31ko<br>saldoa           | 17.12.31ko<br>saldoa           |
| - Zorrak eta ordaindu beharreko kontu-sailak | 9.093,45                       | 5.346,00                       |
| GUZTIRA                                      | 9.093,45                       | 5.346,00                       |

Sozietatearen balantzeko pasiboaren finantzario tresnak, epe laburrean, 2018ko abenduaren 31n eta 2017ko abenduaren 31n, hauek dira, kategorien arabera sailkatuta:

|                                              | Motak                          |                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                              | Eratorriak eta<br>beste batzuk | Eratorriak eta<br>beste batzuk |
|                                              | 18.12.31ko<br>saldoa           | 17.12.31ko<br>saldoa           |
| - Zorrak eta ordaindu beharreko kontu-sailak | 1.133.588,55                   | 1.210.531,74                   |
| GUZTIRA                                      | 1.133.588,55                   | 1.210.531,74                   |

Egoera-balantzeko epigrafe honetan jasotzen den partidarik garrantzitsuena, bezeroen aurrerakinena da, 999.322,95 eurokoa; erakundearen eta Hernaniko Udalaren artean 2015eko ekainaren 23an sinatutako Lankidetzarako Hirigintza Hitzarmenean hartutako akordioetatik eratorria. Hitzarmen horretan, erakundeak hitzartzen zuen, etorkizunean Hernaniko Udalari bere jabetzakoak ziren ondasun higiezin batzuk emango zizkiola erakundeak udal horrekin zituen hartzekodunen saldo jakin batzuen ordain gisa.



### Epemugen araberako sailkapena

Sozietatearen finantzario pasiboen epemugen araberako sailkapenak, 2018ko abenduaren 31n, ekitaldia ixtean eta horien azken epemugara arte, taula honetan zehazten dira:

| BALANTZEAREN PARTIDAK             | GUZTIRA   | 2019      | 2020 | 2021 | 2022     | 2023 eta hurrengoak |
|-----------------------------------|-----------|-----------|------|------|----------|---------------------|
| - Beste pasibo finantzario batzuk | 64.532,05 | 55.438,60 | ---  | ---  | 5.753,45 | 3.340,00            |
| GUZTIRA                           | 64.532,05 | 55.438,60 | ---  | ---  | 5.753,45 | 3.340,00            |

Sozietatearen finantzario pasiboen epemugen araberako sailkapenak, 2017ko abenduaren 31n, ekitaldia ixtean eta horien azken epemugara arte, taula honetan zehazten dira:

| BALANTZEAREN PARTIDAK             | GUZTIRA   | 2018      | 2019     | 2020 | 2021 | 2022 eta hurrengoak |
|-----------------------------------|-----------|-----------|----------|------|------|---------------------|
| - Beste pasibo finantzario batzuk | 69.428,60 | 64.082,60 | 2.006,00 | ---  | ---  | 3.340,00            |
| GUZTIRA                           | 69.428,60 | 64.082,60 | 2.006,00 | ---  | ---  | 3.340,00            |

### Kreditu-arriskuaren ondorioz sorturiko balio hondatzearen zuzenketak

2018ko ekitaldian, balioaren hondatzeak aitortu dira errentamendu-zordunen saldoetan 2.335,78 eurotan (10.307,26 euro 2017ko ekitaldian).

### Galera eta irabaziekin eta ondare garbiarekin loturiko informazioa

Finantzario aktiboen kategorietatik datozen galera edo irabaziak (bederatzigarren erregistro eta balorazio arauan definituta daudenak) eta interes tipo eraginkorraren metodoa aplikatzean kalkulaturako finantzarioen diru-sarrerak, taula honetan zehazten dira:

|                                                | Galerak edo irabazi garbiak |        |
|------------------------------------------------|-----------------------------|--------|
|                                                | 2018                        | 2017   |
| - Kobratzeko dauden kontu sailak eta maileguak | 54,45                       | 653,40 |
| GUZTIRA                                        | 54,45                       | 653,40 |

### Finantzario tresnei buruzko informazioa eta horietatik datorren arriskuen maila

Sozietatearen jardueretan, hainbat finantza arrisku daude: merkatuko arriskua, kredituen arriskua eta likidezia arriskua. Sozietatearen arrisku orokorra kudeatzeko programa, finantza merkatuen ziurgabetasunean zentratzen da eta errentagarritasun finantzarioaren kontrako balizko efektuak minimizatzen ahalegintzen da.

Arriskuaren kudeaketa Sozietatearen administrazio sailak kontrolatzen du. Sail horrek, administratzaileek onetsitako politiken arabera identifikatzen, ebaluatzen eta betetzen ditu finantza arloko arriskuak.

a) Merkatuko arriskua:

Merkatuko arriskua, merkatuko prezioetan izandako aldaketen ondorioz, zentzuzko balioan izandako aldaketek edo finantza tresnen eskudiruen etorkizuneko fluxuetan eragin dezaketen galeragatik sortzen da. Merkatuko arriskuaren barruan sartzen dira hauek: interes arriskua, aldaketa moten arriskua eta prezioarekin loturiko beste arrisku batzuk.

b) Kreditu arriskua:

Kreditu arriskuak, bezero taldeka kudeatzen dira. Eskudirutik eta eskudiruaren baliokideetatik nahiz finantza tresnetatik (bankuekin eta finantza erakundeekin) sortzen den kreditu arriskua hutsaltzat jotzen da, Sozietateak lan egiten duen bankuen kreditu-kalitateagatik.

Esperientzia historikoak eta Sozietateak bere bezeroekin merkataritza-harremanak ezarri aurreko urrats gisa egiten duen analisiak dakarte, bezero-zorroaren kreditu arriskua baxutzat jotzea. Beraz, ez da komenigarritzat jo kreditu-aseguruak edo beste tresna batzuk kontratatzea.

c) Likidezia arriskua:

Likidezia arriskua sortzen da Sozietateak ezin duelako funts likidorik izan edo horietara sarbiderik izan zenbateko nahikoan eta kostu egokian, uneoro ordaintzeko dituen betekizunei aurre egiteko. Sozietatearen helburua, beharrezkoak diren baliabide likidoak eustea da. Hala, Sozietateak uneoro mantendu behar diren likideziaren gutxieneko mugak ezartzen ditu.



## 11. OHARRA FUNTS PROPIOAK

### \* Kapital soziala

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, Saren kapital soziala, 2018ko abenduaren 31n, 21.604.392 eurokoa da. 3.600.732 akzio daude ordezkaturak; bakoitzak 6,00 euroko balio nominala du, eta erabat sinatuta eta ordainduta daude.

### \* Erreserba berezia

Batzar Nagusiak 2004ko irailaren 30ean egin zuen ezohiko bileran, kapital soziala murriztea erabaki zuen, akzioen balio izenduna 6 eurora murriztuz, eta 9.647,38 euroko erreserba erabiltzeko adieraziz.

### \* Legezko erreserba

Indarrean dagoen merkataritza legeriaren arabera, Sozietatea behartua dago ekitaldiko mozkinaren %10a legezko erreserbara bideratzera, kapital sozialaren %20a lortu arte gutxienez. Erreserba hori kapitala igotzeko erabili ahal izango da, lehendik igotako kapitalaren %10a gainditzen duen zatian. Helburu horretarako izan ezik eta kapital sozialaren % 20a gainditzen ez duen bitartean, erreserba hori galerak konpentsatzeko bakarrik erabili ahal izango da, helburu horretarako bestelako nahikoa erreserbarik ez baldin badago betiere.

## 12. OHARRA DIRU-LAGUNTZAK, DOHAINTZAK ETA LEGATUAK

2018ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldian Sozietateak jaso dituen kapitalen diru-laguntzen bilakaera hau izan da (% 26ko tasan kalkulaturako zerga efektutik garbi ageri dira):

| ERAKUNDEA      | 17.01.01eko<br>saldoa | Gehikuntzak | Emaizetara<br>traspasoa | Zerga<br>efektua | 17.12.31ko<br>saldoa | Gehikuntzak | Emaizetara<br>traspasoa | Zerga<br>efektua | 18.12.31ko<br>saldoa |
|----------------|-----------------------|-------------|-------------------------|------------------|----------------------|-------------|-------------------------|------------------|----------------------|
| - Bidegi, S.A. | 1.099.521,81          | ---         | (59.869,16)             | 16.763,36        | 1.056.416,01         | ---         | (62.263,27)             | 45.533,32        | 1.039.686,06         |
| GUZTIRA        | 1.099.521,81          | ---         | (59.869,16)             | 16.763,36        | 1.056.416,01         | ---         | (62.263,27)             | 45.533,32        | 1.039.686,06         |



Jasotako diru-laguntzak, Sozietateak burutzeko dituen proiektu desberdinetan kokatzen dira, garrantzitsuenen ezaugarriak ondorengoak direlarik:

- 2010eko apirilaren 23an, lankidetzeta-hitzarmen bat sinatu zen Sozietatea eta Bidegi Gipuzkoako Azpiegituren Agentzia-Agencia Guipuzcoana de Infraestructuras, S.A.-ren artean, Astigarragako udalerrian izandako nekazal lurren galeragatik konpentsazio ekonomiko bat jasotzeko helburuarekin. Konpentsazio ekonomiko hau, nekazaritza eta abeltzaintzarako egokiak diren lurren erosketa, berreskuratze, egokitze eta inbertsio jarduerak finantzatzeko erabiliko da. Jarduera honetarako, 3 milioi eurotako ekarpena egin zen, 2010, 2011 eta 2012 ekitaldietan inbertsio desberdinak gauzatu zirelarik.

2015eko ekitaldian, Bidegi, SAr 242.031 euro itzultzea erabaki zen; izan ere, jakintzat ematen zen diru-laguntza horrekin loturiko inbertsio gehiago ez zela egingo.

Sozietateak diru-laguntza horiek jasotzeko eta mantentzeko eskatutako legezko baldintzak betetzen ditu.

Jasotako diru-laguntzen, dohaintzen eta legatuen zenbatekoa, ezaugarriak eta jatorria (galera eta irabazien kontuan zenbatu dira horiek) jarraian xehatu da:

| Erakundea                  | Kontzeptua                    | 2018       | 2017       |
|----------------------------|-------------------------------|------------|------------|
| - Gipuzkoako Foru Aldundia | Funtzionamendu gastuak        | 725.000,00 | 815.000,00 |
| - Beste erakunde batzuk    | Prestakuntza eta beste batzuk | ---        | 91,00      |
| GUZTIRA                    |                               | 725.000,00 | 815.091,00 |



### 13. OHARRA EGOERA FISKALA

Administrazio publikoekin lotutako saldoen xehetasuna hau da:

|                                                     | 18.12.31ko saldoa |                   | 17.12.31ko saldoa |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                     | Korrontea         | Ez korrontea      | Korrontea         | Ez korrontea      |
| <u>Zordunen saldoak</u>                             | <u>3.019,20</u>   | <u>---</u>        | <u>2.907,18</u>   | <u>---</u>        |
| - Ogasuna BEZaren ondoriozko zordun                 | 3.019,20          | ---               | ---               | ---               |
| - Gizarte Segurtasunaren erakundeak zordun          | ---               | ---               | 2.907,18          | ---               |
| <u>Hartzekodunen saldoak</u>                        | <u>39.780,94</u>  | <u>365.295,10</u> | <u>46.613,85</u>  | <u>410.828,42</u> |
| - Geroratutako zergen pasiboak                      | ---               | 365.295,10        | ---               | 410.828,42        |
| - Ogasuna BEZaren ondoriozko hartzekodun            | ---               | ---               | 8.295,78          | ---               |
| - Ogasuna PFEZren ondoriozko hartzekodun            | 23.758,79         | ---               | 23.251,43         | ---               |
| - Ogasuna, Sozietateen gaineko Zergatik hartzekodun | 701,51            | ---               | ---               | ---               |
| - Gizarte Segurtasunaren erakundeak                 | 11.864,24         | ---               | 11.664,56         | ---               |
| - Elkarkidetza                                      | 3.456,40          | ---               | 3.402,08          | ---               |

Kontabilitate-emaizta eta dagokion zerga-oinarriaren arteko berdinkatzea honako hau da:

|                                                              | 2018              | 2017               |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| 1. <u>Kontabilitate-emaizta</u>                              | <u>7.600,33</u>   | <u>65.127,62</u>   |
| 2. <u>Alde iraunkorrak</u>                                   | <u>(3.449,41)</u> | <u>(65.127,62)</u> |
| . Kontabilitatean erregistratutako Sozietateen gaineko zerga | 701,51            | ---                |
| . Konpentsatzeko zerga-oinarri negatiboak                    | (4.150,92)        | (68.327,62)        |
| . Gastu ez kengarriak                                        | ---               | 3.200,00           |
| 3. <u>Emaizta fiskala</u>                                    | <u>4.150,92</u>   | <u>---</u>         |

Zerga-oinarriari zerga aplikatuz sortutako kuota osoa, 377,73 eurotan gutxitu da Sozietateak eskubidez aplika ditzakeen kenkariengatik.

Sozietatearen eskubideen barruan dauden kenkariak 142 milioi eurokoak dira (143 miloi euro 2017. urtean).

Jarraian, etorkizunean konpentsatu daitezkeen zerga oinarri negatiboen xehetasuna azaltzen da:

| Urtea | Zenbatekoa    | Aplikaziorako azken urtea |
|-------|---------------|---------------------------|
| 2010  | 527.943,51    | 2040                      |
| 2011  | 768.051,99    | 2041                      |
| 2012  | 18.492.193,54 | 2042                      |
| 2016  | 7.622.062,62  | 2046                      |

Honako hau da egoera balantzean erregistratutako geroratutako zergen xehetasuna eta bilakaera:

| 2018                                         |                   |                       |                    |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
|                                              | 17.12.31ko saldoa | Zerga tasan aldaketak | Murrizketak        | 18.12.31ko saldoa |
| <b>Geroratutako zergen pasiboak:</b>         |                   |                       |                    |                   |
| - <u>Aldi baterako zerga-ezberdintasunak</u> | <u>410.828,42</u> | <u>(29.344,87)</u>    | <u>(16.188,45)</u> | <u>365.295,10</u> |
| Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak      | 410.828,42        | (29.344,87)           | (16.188,45)        | 365.295,10        |

| 2017                                         |                   |             |                    |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------|--------------------|-------------------|
|                                              | 16.12.31ko saldoa | Gehikuntzak | Murrizketak        | 17.12.31ko saldoa |
| <b>Geroratutako zergen pasiboak:</b>         |                   |             |                    |                   |
| - <u>Aldi baterako zerga-ezberdintasunak</u> | <u>427.591,78</u> | <u>---</u>  | <u>(16.763,36)</u> | <u>410.828,42</u> |
| Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak      | 427.591,78        | ---         | (16.763,36)        | 410.828,42        |

Sozietateak, zerga arloko agintariek ikuskatu gabe ditu zerga nagusien azken lau ekitaldiak.

Erakundeak egiten dituen eragiketetan, batzuk kenkari eskubidea dutenez eta beste batzuk ez, gastu orokorre dagokienez, prorrata araua aplikagarria da jasandako kuota kengarriaren kalkulurako.



Aplikatutako BEZaren kuotan kenkari sistemarekin bat etorritz, hiru hileko likidazioetan, aurreko ekitaldiari dagokion prorrata tasa aplikatuko da. Hala, azken aitortzearen amaierako erregularizazioa egingo da, urteko eragiketa guztiengan, kenkari eskubidea sortzen duten eragiketek suposatzen duten ehunekoaren arabera. Sozietateak egiten dituen ekintza ezberdinak direla eta, hainbat prorrata mota (prorrata berezia - prorrata orokorra) aplikatu behar dira. Hala, 2018ko ekitaldirako prorrata orokorra % 25ekoa da gastu arruntetarako.

Prorrata araua aplikatzean, kengarri ez diren BEZaren kuoten zenbatekoa, eragiketen balio gehigarritzat hartzen da.

Ondorioz, besteak beste, indarrean dagoen zerga arloko legerian egon daitezkeen interpretazio ezberdinak tarteko, pasibo gehigarriak sor daitezke ikuskaritza baten ondorioz. Edonola ere, administratzaileek uste dute pasibo horiek, halakorik sortzekotan, ez luketela modu esanguratsuan eragingo urteko kontuetan.

#### 14. OHARRA INGRESOS Y GASTOS

Hau da galdu-irabazien kontuan erregistratutako hornikuntza zenbatekoa:

|                                           | 2018      | 2017       |
|-------------------------------------------|-----------|------------|
| - Eraikinen erosketa                      | 3.199,21  | 3.199,31   |
| - Hirugarrenek burututako lanak           | 9.409,23  | 51.604,26  |
| - Lursailen eta eraikinen izakin aldaketa | 9.007,02  | (3.199,31) |
| Hornikuntzak guztira                      | 21.615,46 | 51.604,26  |

Karga sozialei dagokien zenbatekoa, funtsean, enpresaren kargurako Gizarte Segurantzaren kostuarekin bat dator. Jarraian, zehaztasunak jasotzen dira:

|                                                  | 2018       | 2017       |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| - Enpresak ordaindu beharreko Gizarte Segurantza | 116.121,64 | 113.617,57 |
| - Pentsioetarako ekarpenak eta hornidurak        | 12.097,40  | 11.907,28  |
| - Beste gastu batzuk                             | 16.092,32  | 14.553,38  |
| Karga sozialak guztira                           | 144.311,36 | 140.078,23 |

2018ko ekitaldian enpresaren ohiko jardueratik at sortutako galerak «beste emaitza batzuk» atalean jaso dira, eta 461,49 eurokoak izan dira (161.389,23 euro 2017an). 2017ko galeren jatorria, sozietateak aurreko ekitaldietan sustatutako higiezinaren jabeekin, obrako zenbait akats konpontzeko lortutako akordioaren ondorio dira. 2016 ekitaldian 25 mila euro zuzkitu ziren horretarako.

## 15. OHARRA BESTELAKO INFORMAZIOA

Ekitaldiko batez besteko langileen kopurua, kategorien arabera banatuta, ondorengoa da:

|                             | 2018        | 2017        |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Kategoria                   | Batazbeste  | Batazbeste  |
| - Gerentea                  | 1,00        | 1,00        |
| - Lizentziatuak             | 3,00        | 3,00        |
| - Administrazio-arduraduna  | 1,00        | 1,00        |
| - Administrari-itzultzailea | 2,00        | 2,00        |
| - Teknikari arkitektoa      | 1,00        | 1,00        |
| - Teknikari finantzarioa    | 1,00        | 1,00        |
| <b>GUZTIRA</b>              | <b>9,00</b> | <b>9,00</b> |

2018 eta 2017 ekitaldiak amaitzean, Sozietateko sexuen arabera banaketa, kontseilariak barne, honako hau da, kategoria eta maila nahikoan xehatuta:

|                             | Emakumeak |          | Gizonak   |           |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|-----------|
| Kategoria                   | 2018      | 2017     | 2018      | 2017      |
| - Kontseilariak             | 3         | 3        | 8         | 8         |
| - Gerentea                  | ---       | ---      | 1         | 1         |
| - Lizentziatuak             | 2         | 2        | 1         | 1         |
| - Administrazio-arduraduna  | 1         | 1        | ---       | ---       |
| - Administrari-itzultzailea | 2         | 2        | ---       | ---       |
| - Teknikari arkitektoa      | ---       | ---      | 1         | 1         |
| - Teknikari finantzarioa    | 1         | 1        | ---       | ---       |
| <b>GUZTIRA</b>              | <b>9</b>  | <b>9</b> | <b>11</b> | <b>11</b> |

Administrazio kontseilu-kideek ez dute Sozietatearengandik ordainsaririk jasotzen.

Kapital Sozietateen gaineko Legeko 229 artikulua ezartzen duen bezala, administratzaileek jakinarazi dute Sozietatearekin ez dutela zuzenean edo zeharka interes-gatazkarik.

Beste aldetik, goi zuzendaritzako kideek 70 mila euro jaso dituzte (69 mila euro 2017 ekitaldian).

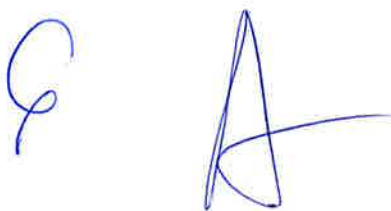
Urteko kontuen auditoriei dagozkien zerbitzu-sarien banakapena honako hau da:

|                          | 2018     | 2017     |
|--------------------------|----------|----------|
| Urteko kontuen auditoria | 4.200,00 | 4.200,00 |
| Bestelako zerbitzuak     | 3.600,00 | 3.600,00 |

## **16. OHARRA      ABALAK ETA BERMEAK**

Sozietateak abalak ditu hirugarrenen aurrean, 527 mila euro inguru (527 mila euro 2017an).

2015eko ekainaren 23an, Sozietateak 527.309,00 euroko abala sinatu zuen Hernaniko Udalaren aurrean Babes Ofizialeko 4 etxebizitzaren jabetza entregatzeari erantzuteko; izan ere, hori izan zen Udal horren eta erakundearen artean sinatutako lankidetzarako hirigintza hitzarmenean adostutako konpromisoetako bat.

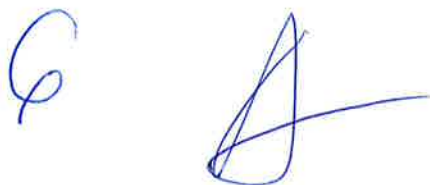


**17. OHARRA      HORNITZAILEEI EGINDAKO ORDAINKETEN EPEEI**  
**BURUZKO INFORMAZIOA**

Sozietateak hornitzaileei egindako ordainketa epeek bete egiten dituzte merkataritza eragiketetan berankortasunaren aurka borrokatzeko neurriak ezartzen dituen 3/2004 Legea aldatzen duen uztailaren 5eko 15/2010 Legean ezarritako mugak.

15/2010 Legean ezarritako gehienezko legezko epeen arabera, ekitaldian zehar merkataritza eragiketen ondorioz egindako ordainketen eta itxieran ordaintzeko dauden xehetasuna honakoa da eta Estatuko Aldizkari Ofizialean 2016ko otsailaren 4an argitaratutako xedapenaren arabera honela adierazten da:

|                                              | 2018       | 2017       |
|----------------------------------------------|------------|------------|
|                                              | Egunak     | Egunak     |
| Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko epea | 23,40      | 19,48      |
| Ordaindutako eragiketen ratioa               | 24,31      | 19,74      |
| Ordaintzeko dauden eragiketen ratioa         | 14,87      | 5,00       |
|                                              | Zenbatekoa | Zenbatekoa |
| Egindako ordainketak guztira                 | 247.545,05 | 257.502,34 |
| Egiteko dauden ordainketak guztira           | 26.369,94  | 4.613,35   |



**ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U.**  
**KUDEAKETA-TXOSTENA**

**2018ko ekitaldia**

Etorlur Gipuzkoako Lurra SA, 1990eko apirilaren 25ean eratu zen Urnieta Lantzen, SA izenarekin. Bere helbide soziala eta fiskala Gipuzkoako Foru Aldundiaren Jauregian du (Donostiako Gipuzkoa Plaza z/g) eta lantokia, Hernaniko Ibaiondo Poligonoa 27-1. solairuan (1.2 eta 1.7 bulegoak).

2018ko itxieran, bere kapital soziala 21.604.392 eurokoa da, berdinak eta zatiezinak diren 6 euroko balio nominala duten 3.600.732 akzio izendunetan ordezkaturak, guztiz harpidetuak eta ordainduak daudenak eta bere titulartasuna osoki Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio. Sozietatea, Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Oreka departamentura adskribaturak dago.

2016ko maiatzean zuzendari nagusia-kudeatzailea kontratatu zenetik, Sozietateak bederatzi langile ditu.

Sozietateak garatzen dituen jarduerak, hiru jardunbide nagusitan koka daitezke: Landagipuzkoa+ programa, landa garapena eta Sozietatearen aktiboaren kudeaketa.

2016-2019 ekitaldietan Sozietatearen jardura nagusia **Landagipuzkoa+ Programa** da. Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Oreka departamentuak Landagipuzkoa+ programa abian jarri du, Gipuzkoako Foru Aldundiaren 2015-2019 Kudeaketa Plan Estrategikoan jasotzen den moduan (2015eko irailaren 29ko Diputatuen Kontseiluan onartua). Landagipuzkoa+ Programak lau lan ildo ditu:

▪ 2.500 biztanletik beherako 49 udalerrientzat

1. 2019. urterako banda zabal ultra-azkarra sartzea: Gipuzkoako Foru Aldundiak konpromisoa hartzen du udalerritik txikien eta bere biztanleen eskura jartzeko informazioaren eta komunikazioaren azken teknologiak, sare ultra azkarrak hedatuz.
2. Ekonomia suspertzeko proiektu estrategikoak: Gipuzkoako Foru Aldundiak, existitzen diren enpresak sendotzeko eta jardura ekonomiko berriak sortzeko proiektuak sustatzen ditu.

▪ Gipuzkoako landa inguruarentzat

1. Landa bideen hobekuntza, udalerrien eta bertako biztanleen komunikazioa eta bizi-kalitatearen garapena bultzatzeko, Udalek lehenetsitako landa bideetan hobekuntzak eginez diru-laguntzen bitartez.
2. Argindar sarea berrizatzeko plana martxan jartzea. Iberdrola Distribución enpresarekin sinatutako hitzarmen baten bidez 37 transformadore berri jartzea eta tentsio altu eta baxuko lineak eta linea elektrikoa berritzea.

Sozietateak, aipatutako programaren inguruan lanean dihardu bere helburua kontuan izanik: *Landa ingurunean hiri ingurunearen antzeko zerbitzuak (integralak) eta gizarte ongizatea lortzea, biztanleriari eustez gain, landa eremuak erakargarri eta lehiakor egiteko (Lurralde Oreka).*

Era berean, Sozietatearen xedea da Gipuzkoako Lurralde Historikoko **nekazaritzako lurra eskuratzea eta kudeatzea**. Helburu horrekin, ondorengoak dira xedeaosatzen duten jarduerak:

a) Nekazaritzako lurra eskuratzea eta eskualdatzea, Zuzenbidean onartutako edozein formularen bidez, hala nola, era horretako lurra kudeatzea.

b) Zuzenbidean onartutako edozein formularen bidez, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Toki Erakundeen landa-eremuetako ondarearen kudeaketan parte hartu, hala nola inbertsioen exekuzioan eta gauzatzean.

c) Nekazaritzako lurretan eraikitako azpiegituren ondorioz sortutako afekzioen kudeaketan parte hartu eta aholkua eman bertako eraikuntza-proiektuak hobetzeko.

d) Gipuzkoako landa-eremua garatzeko azpiegituren ezarpena eta hobekuntza sustatu; bai azterketa eta proiektuak idatziz eta arlo tekniko, finantzario eta kudeaketa arloetan aholkua emanez, bai beharrezkoak diren ekintza zuzenetan.

**Sozietatearen aktiboaren kudeaketari** buruz esan, bere aktiboan jasotzen direla hainbat bulego (Orbegozo Eraikina), etxebizitza (Nuarbe eta Beizama) eta lurzoru (La Florida eta Intsausti). Ildo estrategiko honen helburua da aktibo hau kudeatzea, alokairu politikari jarraipena emanez, etxebizitza eta bulegoak politika honetara bideratuz, eta bere jabetzakoak diren lurzoruei irtenbide ez espekulatzaileak bilatuz.

## **• 2018. URTEAN ZEHAR GAUZATUTAKO EKINTZA NAGUSIAK**

### **a) Landagipuzkoa+ Programa**

Landagipuzkoa+ programaren helburua da (lehen sektoreari zuzendua eta Ekonomia Berrindartzeko Planaren barne), landa-ingurunean hiri-ingurunearen antzeko zerbitzuak eta gizarte ongizatea lortzea. Horretarako, lau jarduera ildo ditu: Banda Zabal Ultra-azkarra eta Ekonomia Suspertzeko Proiektu Estrategikoak garatzeko dituen (biak 2.500 biztanletik beherako udalerriei zuzenduak) eta Baserri Bideak konpontzeko Plana eta Argindar Sarea berritzeko Plana (lurraldeko landa inguruneari zuzendua).

Sozietateak Gipuzkoako Foru Aldundiaren berezko bitartekoaren zerbitzu teknikoaren izaera du, eta departamentuaren esanetara dago lau lan ildo horien garapen egokirako beharrezkoa den guztian laguntzeko. Halaber, erlazio estua dauka Udalerriekin eta Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Oreka departamentuarekin koordinatuta lan egiten du, lurralde oreka lortzera bideratutako jarduerak sustatzeko.

2018an burutu diren jarduerak ondorengoak dira:

Sozietatea, **Banda Zabal Ultra-azkarra** programan lanean ari da. Programa horrekin Informazioaren eta Komunikazioaren Teknologiaren garapena herri-guneetara zabaltzea nahi da (eta baita herrigunetik 2 kilometroko zabalkuntza batera ere). Aurreikusten da, legegaldi honetan 2.500 biztanletik beherako 49 udalerrietara iristea.

2018ko maiatzaren 18an, Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Oreka Departamentuak Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu du Gipuzkoako 2.500 biztanle baino gutxiagoko udalerrietan herriguneetatik 0 eta 2.000 metro bitarteko erradioan kokatuta dauden unitate higiezin sakabanatuetara Banda Zabal Ultralasterra hedatzeko diru laguntzen oinarri arautzaileak eta 2018ko deialdia.

Sozietatea, eremu-ikerketa egiten ari da banda zabal ultra-azkarraren hedadurari buruz hainbat udalerritan, programaren exekuzioan aurrera egin ahal izateko.

Ekonomia suspertzeko eta gure enpresen lehiakortasuna sustatzeko eta erakargarri bihurtzeko helburuarekin, **Proiektu Estrategikoak** bultzatuko dira. Horretarako, proiektu estrategikoak abian jarriko dira, existitzen diren enpresak indartzeko eta jarduera ekonomiko berriak sortzeko, lanpostu berriak sortzeko helburuarekin.

Horretarako, funtsezkoa da udalen lankidetzaz, eta horregatik, azken hilabeteetan Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Oreko zuzendaria eta Etorlurreko zuzendari nagusia-kudeatzailea 2.500 biztanletik beherako 49 udalerriekin elkartu dira beraien ekimenak eta proiektuak ezagutzeko. Horiek aztertu ondoren, bideragarriak direnak zehaztuko dira.

**Landa bideen hobekuntzaren** inguruan, Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Oreka departamentuak 2018ko otsailaren 15eko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean plazaratu ditu Gipuzkoako Lurralde Historikoko landa bideentzako laguntzen oinarri arautzaileak eta 2018ko deialdia, eta bere xedea da landa ingurunean bizi direnen kalitatea hobetzea eta lehenengo sektorearen garapena sustatzea, hainbat zerbitzu eskura ditzaten, irisgarritasuna eta, oro har, garraioa hobetuz eta nekazaritzako azalerak hobeto ustiatzeko aukera emanez.

Aipatutako deialdiaren ebazpena 2018ko ekainaren 18an argitaratu da.

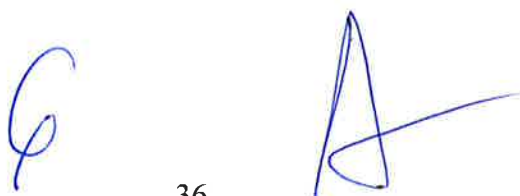
Sozietateak Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Oreka departamentuarekin batera dirulaguntza horren kudeaketan lan egin du; udalei informazioa emanez, jasotako eskaera anitzak aztertzen (eskatutako baldintzak betetzen diren edo zuzendu behar diren begiratzuz), eta azkenik exekutututako obra guztiak bisitatuz, obraren exekuzioa egokia izan dela egiaztatzeko, ondoren dagokion diru-laguntza ordaintzeko.

Azkenik, **Argindar sarea berriztatzeko planari** buruz adierazi, 2016ko uztailaren 28an Gipuzkoako Foru Aldundiak eta Iberdrola Distribución Eléctrica enpresak, lankidetzaz hitzarmena sinatu zutela energia elektrikoaz hornitzeko, gaur egungo azpiegiturekin energia eskakizunei aurre egiteko zailtasunak dituzten landa-eremuak, eta Gipuzkoako Lurralde Historikoko sare-egitura berriztatzeko.

Behin hitzarmena sinatuta, Iberdrolari aurkeztutako eskariak aztertu eta lanak exekutututako dira proiektu bakoitzaren lehentasunaren arabera. Aldundia, alderdi teknikoaz gain, baimenen alderdi burokratikoaz arintzeko lan egiten ari da, eta behar den kasuetan dagokien baimenak kudeatuko ditu partikularren eta udalen artean. Azken lan horretan laguntzen dio Sozietateak departamentuari eta horrez gain, partikularrei aholkularitza eskaintzen die diru-laguntzaren kudeaketan.

Bestetik, 2.500 biztanletik beherako landa udalerrietan, Gipuzkoako Foru Aldundia, eragile ezberdinekin batera, etorkizunari buruzko hausnarketa prozesua burutzen ari da; herri txikietako beharrak, erronkak, aukerak ... identifikatzeko irekitako prozesua da. Lortzen diren emaitzek "Etorkizuna Eraikiz"-eko landa-eremuari dagokion **Think Tank**-a elikatuko dute.

2018. urtean zehar, Sozietateak parte hartu du aipatutako Think Tank-a koordinatzen eta dinamizatzen.



Azkenik, aipatu, Sozietateak dokumentazio lan bat burutu duela 1940. urtetik gaurdaino Ameriketako Estatu Batuetara artzain lanak egiteko emigratu zuten pertsonen buruzkoa.

#### **b) Landa garapena**

Sozietatea gaur egun Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Oreka departamentura adskribatuta dago eta xede du *Gipuzkoako Lurralde Historikoko nekazaritzako lurra eskuratzea eta kudeatzea eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren berezko bitartekoaren eta zerbitzu teknikoaren izaera du, eta hark kontratuak mandatu eta esleitu diezazkioke.*

Jarduera ildo berean, Gipuzkoako **mendi-larreen kudeaketa** zerbitzuak kontratatzen jarraitzeko beharra ikusi zuen Sozietateak; aipatutako larreek ez daukatelako ez abereen ezta egindako azpiegituren jarraipenik edo kontrolik eta baita ere, parte-hartzen duten agente guztien arteko elkarlana eta koordinazioa ere ez dagoelako.

Horren harira, 2016ko abenduan, Sozietateak onartzen du zerbitzu horiek Jon Zubizarreta Aldaiari esleitzea, 90.100 euroko zenbatekoagatik (BEZa salbu) eta 24 hilabeteko epearekin. Horrela, 2018 urtean zehar, Sozietateak aipatutako zerbitzuaren kostua (54.510,50 € BEZa barne) bere gain hartu du, eta horretarako Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Oreka Departamentutik beharrezko diru-ekarpena jaso du.

Bestalde, bai **Idiazabalgo Udalaren** eta bai Sozietatearen ustez, bi erakundeen arteko elkarlanak mendi-larreetako kudeaketa hobetu dezake, eta horregatik, 2017ko maiatzaren 26an sinatu zuten lankidetzaz hitzarmena amaitu ostean, eta ikusirik emaitza guztiz egokia izan zela, bi alderdiek erabaki dute ildo honetatik jarraitzea komenigarria dela.

Hitzarmenaren arabera, Udalak bere baliabide guztiak Sozietatearen eskura jartzen ditu eta honek, 50.000 € ordaintzen dizkio Udalari. Kostu horri aurre egiteko, Sozietateak, 2018 ekitaldian, 50.000 € jaso ditu Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Oreka Departamentutik.

Aurrekoarekin bat eginez eta bere xede sozialaren esparruan, Sozietateak beharrezkoa ikusten du jarduera ildo hori indartzea. Gipuzkoako mendi-larreen kudeaketaren hobekuntzan eragina izan dezaketen dinamika berriak erakartzeko helburuarekin, beharrezkoa ikusten da bertan parte-hartzen duten agente guztien elkarlana eta koordinazioa sustatzea. Helburua da, landa ingurunea kudeaketa jasangarri baten bidez bultzatzea.

2017 eta 2018 urteetan zehar, eta **Hernio-Gazume eta Berastegiko Gorosmendi-Ipuliño** eremuetako larreen hobekuntza lanak gauzatu eta larre horietan interesatuta dauden abeltzainen esku jartzeko helburuarekin, Sozietatea, eremu horietako lur-jabeekin harremanetan jarri da eta hainbat kontratu pribatu sinatu ditu.

Horretarako, 2017. urte bukaeran, Gipuzkoako Foru Aldundiak, Sozietatearen alde, larreak hobetzeko lanak egiteko kudeaketa mandatura formalizatzeko enkargua onartu zuen 70.000 euroko zenbatekoa baimenduz; 50.000 € Hernio-Gazumerako eta 20.000 € Berastegiko Gorosmendi-Ipuliñorako. 2017ko abendua eta 2018ko azaroa artean Hernio-Gazume mendian eta Gorosmendi-Ipuliño (Berastegi) mendian garbiketa lan batzuk egin dira.

Azkenik, aipatu, 2010eko apirilaren 23an Sozietatea eta Bidegi Gipuzkoako Azpiegituren Agentzia-Agencia Guipuzcoana de Infraestructuras, S.A.-ren artean sinatutako hitzarmenaren arabera,

Sozietateak hasera eman ziela Urnietako **Arizmendi agroaldearen** egokitzapen lanei. Gipuzkoako Foru Aldundiaren lursailak dira, 2010eko urtarrilean, 30 urteko iraupena duen usufruktu eskubidean Sozietateari laga zitzaizkionak. Behin egokitzapen lanak bukatuta, bost partzela erresultanteak alokairuan uzten dira, baratze-ustiapenera bideratzeko asmoz. 2018 ekitaldiaren itxieran, bost partzelak alokatuta daude.

### c) Sozietatearen aktiboaren kudeaketa

Sozietatearen aktiboaren kudeaketari buruz, Sozietatea ildo hau bultzatzeko beharrezkoak diren ekintzak burutzen ari da.

Sozietateak **Orbegozoko bulego** gehienak alokatuak izan ditu (lehenengo solairuko 1.2 eta 1.7 bulegoak, sozietateak erabiltzen dituenak, eta bigarren solairuko 2.3, 2.4 eta 2.7 bulegoak izan ezik), behe solairuko komertzial-lokaletako bat eta hamar garajeetako bi.

Nahiz eta 2018ko apirilean, 2. solairu osoko enpresa errentariak kontratua ebatzi duen, maiatzean, zazpi bulegoetatik, berriz ere, bi alokatu dira, eta azaroan beste bi.

2018 ekitaldian, bulegoen alokairuetatik lortutako diru-sarrerak, 170.588,72 euro izan dira. Bestalde, bere gain hartutako gastuak, bulegoen amortizazioa kontuan hartuta, 138.675,31 eurokoak izan dira.

Alokairu politikarekin jarraituz, eta etxebizitzei dagokienez, **Beizaman** duen etxebizitza bakarra urte osoan zehar alokatuta egon da.

Sozietateak 2018an izan duen diru-sarrera etxebizitza hori alokatzeagatik 5.426,12 eurokoa izan da. Bere gain hartu behar izan dituen gastuak baino zenbateko altuagoa, 4.209,87 euro, etxebizitzaren amortizazioa barne.

**Nuarbeko (Azpeitia)** hiru etxebizitzei dagokienez, 2018ko martxoaren 22an egindako Administrazio Kontseiluaren bilkuran erabaki da Nuarbeko etxebizitzak tasatzea, horien balio eguneratua edukitzeko eta salmentara bideratzeko. Zehazki SA-ren tasazio-txostenaren arabera, higiezinak 473.470 eurotan baloratu dira eta 82.325,72 euroko baliogalera bat suposatu dute.

**La Floridako** lurzoruari dagokionez, 2015eko ekainaren 23an eskritura publikora goratzen da 2014ko otsailaren 3an Sozietateak eta Hernaniko Udalak sinatutako "Lankidetzarako hirigintza-hitzarmena". Ekitaldi berean, aipatutako Hitzarmenean jasotzen diren obligazioak formalizatzen eta betetzen dira.

Alde batetik, Sozietateak Hernaniko Udalaren alde, "Landare Toki" finkaren gozamen-eskubide erreal bat eratzen du 30 urtetarako.

Bestalde, Sozietateak konpromisoa hartzen du Hernaniko Udalari emateko babes ofizialeko lau etxebizitza (berauren balioa ez da 527.309 euro baino gutxiagokoa izango) eta 327.400 eurotan balioetsitako 600 m<sup>2</sup> lokal bat emateko. Babes ofizialeko lau etxebizitzak entregatuko direla ziurtatzeko, sozietateak 527.309 eurotako banku-abal bat eratzen du.

Gozamen-eskubide horren sinadurarekin eta goian aipatutako higiezinak ematearekin, Hernaniko Udalak, Sozietateak Ibaiondoko lurzati eraikigarriaren erosketagatik (1.049.020 euro) eta aipatutako eremuaren aprobetxamenduaren %10agatik (527.309 euro) zeuzkan zorrak konpentsatutzat ematen ditu.

2015eko ekainaren 12an Hiri-Antolamenduko Plan Bereziaren behin betiko aprobazioa publikatzen da, non jasotzen den etxebizitzaren %100 babes publikokoak izatera pasatzen dela (hasiera batean etxebizitzaren %60 libreak ziren) eta non definitzen den Hernaniko (HI) FL08- La Florida arearen hirigintza-araubidea.

Halaber, 2016ko ekainaren 27an, Sozietateak Hernaniko La Florida (HI) areako Hirigintzako Jarduketa Programa (HJP), Adostasun-Hitzarmena, Adostasun-Batzordea, Birpartzelazio-Proiektua eta Hirigintza-Proiektua idazteko zerbitzuak, aldi baterako enpresa elkarte osatzen duten Arkigest Estudioa, SL eta Asmatu, SLP-ri esleitzen dizkio. 2018 ekitaldian, Arkigest Estudioa, SL eta Asmatu, SLP enpresek (ABEE La Florida) Hirigintzako Jarduketa Programa idatzi dute (Hernaniko Udalean aurkeztu dena) eta aipatutako hirigintza-dokumentuen idazketan lanean ari da.

**Azkoitiko "Intsausti"** A.U.13 eremuan sartutako lurzorua ere, Sozietatearen aktiboa da. Lurraren aurreko jabearen aurka 2013an Sozietateak eta Azkoitiko Udalak ezarritako epai prozesua, kontratuan ezarritako akordioak ez betetzeagatik, 2014an amaitu zen akordio batera iritsi ondoren. Akordio hori eskritura publikoan jaso zen 2015eko urtarrilaren 15ean.

Gaur egun, sozietatea parte-hartzen ari da Azkoitiko Udala burutzen ari den hirigintza-garapen programan.

Sozietatearen jabetzakoak diren **Ibaiondo** eremuko bi landa-finkei dagokienez, 2017ko martxoan, lurzoruaren kudeatzaileak, Gipuzkoan Abiadura Handiko Trenaren desjabetzeak tramitatzen dituen organoak, sozietateari jakinarazten dio aipatutako lursailen zati bat desjabetzeko asmoa duela.

Bi alderdiek egindako negoziaketen ondorioz, akordio bat hartzen dute; bi finkak osotasunean desjabetuko dira, eta prezioa ezartzen da 20 euro m<sup>2</sup> ko. Kontuan hartuz desjabetuko diren lursailak Sozietatearentzat ez dutela inolako erabilerarik, eskaintza onuragarria dela ulertzen da, eta, beraz, 2018ko otsailaren 16an Administrazio Kontseiluak egindako bilkuran erabaki du bi lursail osoen desjabetza onartzea 60.000 euroko balio-justuan. Zenbateko hori (2017an depositu moduan kobratu ziren 30,04 euroak kenduta), 2018ko ekainean kobratu da eta sozietatearentzat 47.763,73 euroko emaitza positiboa suposatu du, kontuan hartuz, izakinetan zuen balio-kontablea 12.206,23 eurokoa zela (eskuratze-prezioa 105.628 euro ken 93.421,77 euroko baliogalera 2013an Gurruchaga Tasacionesek egindako balorazio-txostenetik eratorritakoa).

#### ▪ **IKERKUNTZA ETA GARAPEN ARLOAN GAUZATUTAKO JARDUERAK**

2018 ekitaldian zehar alor hauetan ez da ekintzarik gauzatu.

#### ▪ **AKZIO PROPIOAK**

Ekitaldian zehar, Sozietateak inoiz ez ditu bere akzioak erosi edo eduki.

#### ▪ **ITXIERAREN ONDORENGO GERTAERAK**

Ekitaldia itxi ostean, ez da gertaera ekonomiko-finantzario nabarmenik izan, bere garrantziagatik sozietatearen egoera finantzario edo egoera orokorrean eragin nabarmena izan lezakeenik.

MIREN AINHOA AIZPURU MURUA andreak eta ALFONSO ACARRETA RODRIGUEZ jaunak, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, SAU sozietateko lehendakari eta idazkari gisa, hurrenez hurren, adierazten dute beren sinadurak Sozietate horren urteko kontuak eta kudeaketa-txostena (2018ko ekitaldikoak) osatzen dituzten orrialde guztietan estanpatu dituztela.

Era berean, gainerako administratzaileak ados daude aipatutako urteko kontuen eta kudeaketa-txostenaren formulazioarekin. Horregatik sinatu dute dokumentu hau.

Izp.: Miren Ainhoa Aizpuru Murua And.  
N.A.N.: 08.924.311-N

Izp.: Xabier Arruti Olazabal Jna.  
N.A.N.: 34.090.786-W

Izp.: Aranzazu Ariztimuño Larraza And.  
N.A.N.: 33.448.893-Q

Izp.: Joseba Iñaki Labaka Beristain Jna.  
N.A.N.: 34.088.514-F

Izp.: José Francisco Plazaola Muguruza Jna.  
N.A.N.: 15.226.005-M

Izp.: Miguel Ángel Crespo Rico Jna.  
N.A.N.: 15.935.504-T

Izp.: Mónica Pedreira Lanchas And.  
N.A.N.: 44.135.382-S

Izp.: Mikel Durán Gonzalo Jna.  
N.A.N.: 72.466.431-D

Izp.: Peio Gascón Arambillet Jna.  
N.A.N.: 15.251.288-B

Izp.: José Miguel Ochoteco Aguirre Jna.  
N.A.N.: 15.232.454-Z

Izp.: José María Pozas Rubalcaba Jna.  
N.A.N.: 13.663.863-T

Donostian, 2019ko martxoaren 25a.