
PROMOCIÓN ECONÓMICA DE ERMUA, S.A.U.

EJERCICIO 2017

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA



AUDITORÍA & CONSULTORÍA

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

Al Accionista de Promoción Económica de Ermua, S.A.U.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de PROMOCIÓN ECONÓMICA DE ERMUA, S.A.U. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (todos ellos abreviados) correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria abreviada adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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



Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Edificio Izarra Centre y Préstamos Recibidos para su Financiación

La Sociedad finalizó en el ejercicio 2012 la construcción del Edificio Izarra Centre en Ermua, con un coste total de 20 millones de euros, aproximadamente, y para financiar su construcción obtuvo, entre otros, préstamos a interés cero o bonificado, cuya contabilización resulta compleja. Hemos determinado que el adecuado tratamiento de las transacciones realizadas con dicho edificio, tanto en el ejercicio actual como en ejercicios anteriores, y la contabilización de los préstamos recibidos para su financiación son los aspectos más relevantes de la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, el análisis de la adecuada contabilización de las ventas de la parte del edificio enajenada, de los alquileres formalizados (verificando su traspaso a inversiones inmobiliarias y el adecuado registro de las correspondientes amortizaciones) y del importe remanente que figura en existencias. Asimismo, hemos comprobado la adecuada contabilización de los préstamos recibidos para su financiación y la correcta imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias de las subvenciones de capital implícitas en los préstamos a interés cero o bonificado.

Por último, hemos verificado que en la memoria abreviada adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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



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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.



- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

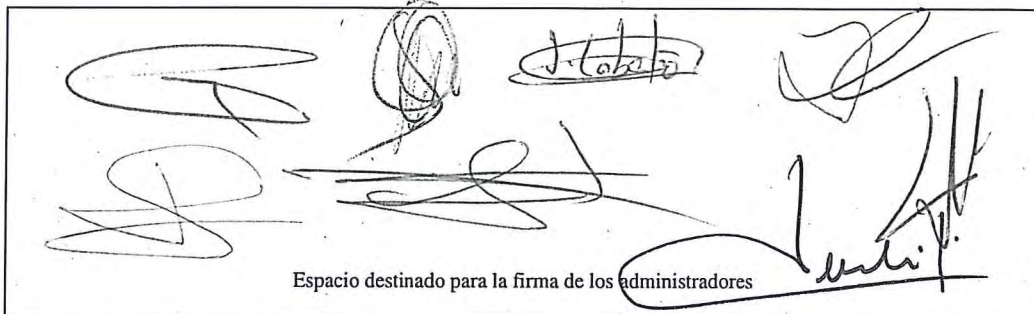
Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

BSK Bask Consulting, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S1005



Alfonso Goiriastuena

22 de junio de 2018



Espacio destinado para la firma de los administradores

PROMOCIÓN ECONÓMICA DE ERMUA, S.A.U.

BALANCES DE SITUACIÓN ABREVIADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016 (Notas 1, 2, 3 Y 4)
(Euros)

ACTIVO		Notas	31.12.2017	31.12.2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE			10.840.929	11.219.414
I. Inmovilizado intangible.	Nota 5	1.134	1.872	
II. Inmovilizado material.	Nota 6	5.095.632	4.773.238	
III. Inversiones inmobiliarias.	Nota 6	5.118.079	5.254.637	
IV. Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo.		0	0	
V. Inversiones financieras a largo plazo.	Nota 7	618.236	1.181.819	
VI. Activos por impuesto diferido.	Nota 15	7.848	7.848	
B) ACTIVO CORRIENTE			15.388.400	15.811.104
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.		0	0	
II. Existencias.	Nota 8	14.910.547	14.879.561	
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	Nota 9	311.249	275.199	
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		229.284	193.022	
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.		0	0	
3. Otros deudores.		81.965	82.177	
IV. Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a corto plazo.		0	0	
V. Inversiones financieras a corto plazo.	Nota 10	0	340.000	
VI. Periodificaciones a corto plazo.		46.265	54.587	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		120.339	261.757	
TOTAL ACTIVO (A+B)			26.229.329	27.030.518




Espacio destinado para la firma de los administradores

PROMOCIÓN ECONÓMICA DE ERMUA, S.A.U.

BALANCES DE SITUACIÓN ABREVIADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016 (Notas 1, 2, 3 y 4) (Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas	31.12.2017	31.12.2016
A) PATRIMONIO NETO			14.189.514	14.819.600
A-1) Fondos propios.	Nota 11	13.330.924	13.947.437	
I. Capital.		10.381.512	10.381.512	
1. Capital escriturado.		10.381.512	10.381.512	
2. (Capital no exigido).		0	0	
II. Prima de emisión.		6.261.598	6.261.598	
III. Reservas.		79.999	79.999	
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).		0	0	
V. Resultados de ejercicios anteriores.		(2.775.673)	(2.160.667)	
VI. Otras aportaciones de socios.		0	0	
VII. Resultado del ejercicio.		(616.512)	(615.005)	
VIII. (Dividendo a cuenta).		0	0	
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.		0	0	
A-2) Ajustes por cambios de valor.		0	0	
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	Nota 12	858.590	872.163	
B) PASIVO NO CORRIENTE			10.568.441	11.536.184
I. Provisiones a largo plazo.		0	0	
II. Deudas a largo plazo.		10.234.545	11.197.010	
1. Deudas con entidades de crédito.	Nota 13	4.577.762	4.832.791	
2. Acreedores por arrendamiento financiero.		0	0	
3. Otras deudas a largo plazo.	Nota 14	5.656.783	6.364.219	
III. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo.		0	0	
IV. Pasivos por impuesto diferido.	Nota 15	333.896	339.174	
V. Periodificaciones a largo plazo.		0	0	
C) PASIVO CORRIENTE			1.471.374	674.734
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.		0	0	
II. Provisiones a corto plazo.	Nota 16	28.030	28.030	
III. Deudas a corto plazo.		1.169.295	544.637	
1. Deudas con entidades de crédito.	Nota 13	257.714	252.152	
2. Acreedores por arrendamiento financiero.		0	0	
3. Otras deudas a corto plazo.	Nota 17	911.581	292.485	
IV. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas a corto plazo.		0	0	
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	Nota 18	274.049	102.067	
1. Proveedores.		72.227	53.228	
2. Otros acreedores.		201.822	48.839	
VI. Periodificaciones a corto plazo.		0	0	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)			26.229.329	27.030.518



Espacio destinado para la firma de los administradores

PROMOCIÓN ECONÓMICA DE ERMUA, S.A.U.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANACIAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016 (Notas 1, 2, 3 y 4)
(Euros)

	Notas	(Debe) Haber	
		2017	2016
1. Importe neto de la cifra de negocios.	Nota 19	0	653.099
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.		42.986	(602.754)
3. Trabajos realizados por la Empresa para su activo.		28.584	23.432
4. Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado.		0	0
5. Aprovisionamientos.	Nota 19	(25.421)	(190.458)
6. Otros ingresos de explotación.	Nota 19	661.849	584.855
7. Gastos de personal.	Nota 19	(212.249)	(190.907)
8. Otros gastos de explotación.	Nota 19	(502.457)	(327.930)
9. Amortización del inmovilizado.	Notas 5 y 6	(369.731)	(335.563)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	Nota 12	18.851	63.211
11. Excesos de provisiones.		0	0
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		0	0
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)		(357.588)	(323.015)
13. Ingresos financieros.		67	446
14. Gastos financieros.		(258.991)	(292.436)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.		0	0
16. Diferencias de cambio.		0	0
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		0	0
B) RESULTADO FINANCIERO (13+14+15+16+17)		(258.924)	(291.990)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		(616.512)	(615.005)
18. Impuesto sobre beneficios.		0	0
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+18)		(616.512)	(615.005)

PROMOCIÓN ECONÓMICA DE ERMUA, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(1) Actividad de la Sociedad y Fusión por Absorción

Actividad de la Sociedad-

La Sociedad "PROMOCIÓN ECONÓMICA DE ERMUA, S.A.U." (en adelante PROMOSA o la Sociedad), con domicilio en la oficina de Promoción municipal, sita en la calle Zearkale, 36, Edificio Izarra Centre, 4ª Planta, de Ermua, se constituyó el 26 de diciembre de 2000, siendo su objeto social la adquisición, transformación y transmisión de toda clase de bienes y activos que redunden en el desarrollo económico del municipio de Ermua, a través de la promoción y oferta de suelo para actividades industriales o terciarias.

De igual manera la Sociedad tiene como objeto el desarrollo en general de las actividades de promoción, construcción y venta de viviendas de cualquier tipología (libre, protección oficial, tasada municipal), locales comerciales, plazas de garaje y demás actuaciones urbanísticas a desarrollar y en especial la promoción, construcción y venta de viviendas de protección oficial, vivienda tasada municipal, apartamentos rotatorios en alquiler en el municipio de Ermua.

Asimismo, tendrá como objeto social el diseño, adquisición, gestión, planificación técnica, ejecución, construcción, instalación, puesta en servicio, operación, administración, explotación, mantenimiento y formación del personal, por sí o por terceros, de todo tipo de redes, instalaciones y equipos de telecomunicaciones, así como la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas y cualquier otro de naturaleza análoga a los anteriores.

Fusión por Absorción-

Con fecha 30 de octubre de 2013 la Junta General de Accionistas de Promoción Económica de Ermua, S.A.U. adoptó el acuerdo de aprobar la fusión entre Promoción Económica de Ermua, S.A.U. como sociedad absorbente y Promoción Inmobiliaria Municipal de Ermua, S.A.U. como sociedad absorbida, con extinción por disolución sin liquidación de ésta, por transmisión en bloque de todo su patrimonio a Promoción Económica de Ermua, S.A.U., que adquirió por sucesión universal los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. Las características principales de la fusión aprobada fueron descritas en la Nota de Actividad de la Sociedad y Fusión por Absorción incluida en la Memoria abreviada del ejercicio 2013.

(2) Bases de Presentación de las Cuentas Anuales Abreviadas

a) Imagen fiel-

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la Sociedad se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que expresen, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, y de los resultados de sus operaciones habidos durante el correspondiente ejercicio. Dichas cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de la Sociedad el 27 de junio de 2017.

Aun cuando las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2017 están pendientes de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones de importancia en las mismas como consecuencia de dicha aprobación.

b) Principios contables-

Los principios contables utilizados en la preparación de las cuentas anuales abreviadas son los que se encuentran recogidos en el Código de Comercio, así como en el Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1.514/2007, de 16 de noviembre, y en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1.159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.

c) Estimaciones realizadas-

En las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2017 y 2016 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, de forma prospectiva.

d) Comparación de la información-

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2017 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2016.

e) Corrección de errores-

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017 adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016.

f) Cambios en criterios contables-

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

(3) Aplicación del Resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2017 que los Administradores propondrán a la Junta General de Accionistas para su aprobación es la siguiente:

	Euros
Resultado del ejercicio, según la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta	(616.512)
Aplicación: Resultados negativos de ejercicios anteriores	(616.512)
Total	(616.512)

(4) Normas de Valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017, de acuerdo con la legislación vigente, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible-

El inmovilizado intangible registrado como consecuencia de aplicaciones informáticas se valora a precio de coste de adquisición, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida, y se amortiza linealmente en un período de cuatro años.

b) Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias-

El inmovilizado material se halla valorado a precio de coste de adquisición, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los costes de reparaciones importantes se activan, mientras que el resto de gastos de reparación y gastos de mantenimiento se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Por otra parte, la Sociedad alquila varios locales destinados a oficinas y varias plazas de garaje del Edificio Izarra Centre que son de su propiedad. Estos activos, que se valoran con los mismos criterios indicados anteriormente, se clasifican como Inversiones Inmobiliarias en el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2017 adjunto.

c) Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias-

La amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias se efectúa siguiendo el método lineal, mediante la aplicación de los porcentajes anuales derivados de los años de vida útil estimada de cada elemento que se indican a continuación:

	Años
Construcciones	50
Instalaciones	10-15-25
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4

La amortización de los elementos que se adicionan al inmovilizado material comienza a registrarse en el momento de su entrada en funcionamiento.

d) Pérdidas por deterioro del valor de los activos intangibles y materiales-

Los activos intangibles y materiales se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en ejercicios anteriores son revertidas, cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable, aumentando el valor del activo con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el saneamiento.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad no ha registrado ningún importe en concepto de deterioro de valor de los activos intangibles y materiales.

e) Arrendamientos-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no mantiene ningún contrato de arrendamiento.

f) Inversiones financieras-

La Sociedad ha clasificado sus inversiones financieras en las siguientes categorías:

1º- Préstamos y partidas a cobrar: se valoran en el momento de su reconocimiento en el balance de situación abreviado a su valor de mercado, siendo posteriormente valorados a coste amortizado utilizando la tasa de interés efectivo.

Al menos al cierre del ejercicio se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

2º- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: son activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyos vencimientos están fijados en el tiempo. Con respecto a ellos, la Sociedad manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su adquisición hasta la de su vencimiento.

Los criterios de valoración de estos activos financieros son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

Al cierre del ejercicio se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se recuperará la totalidad de la inversión.

La Dirección de la Sociedad determina la clasificación más apropiada para cada activo en el momento de la adquisición, revisándola al cierre de cada ejercicio.

Respecto a su clasificación en el balance de situación abreviado, las inversiones financieras se clasifican en función de su vencimiento, considerando como corrientes aquéllas con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.

g) Existencias-

Al 31 de diciembre de 2012 este epígrafe del balance de situación abreviado incluía dos edificios construidos y tres promociones en curso.

Los dos edificios construidos eran el edificio antiguo de la Monroe, actualmente edificio Zearreko Buelta, y el edificio terciario y vivero de empresas de la Unidad de Ejecución 19 Izarra 1 de Ermua (Izarra Centre).

El edificio Zearreko Buelta y el Izarra Centre se incluyen a su precio de adquisición, incrementado por los gastos relacionados con su compra (gastos de registro, etc.), por los gastos de construcción incurridos (licencia de obras, certificaciones de los constructores, etc.) y por los gastos financieros correspondientes a los fondos obtenidos expresamente para financiar la construcción.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2013 se añadieron locales comerciales provenientes de la fusión por absorción entre la Sociedad y Promoción Inmobiliaria Municipal de Ermua, S.A.U. por importe de 186.152 euros.

La reducción de los mismos se va produciendo a medida que se van vendiendo o alquilando locales, siguiendo el porcentaje que la escritura de división horizontal imputa a los distintos locales.

Las tres promociones en curso eran: las opciones de compra sobre los terrenos que podrían albergar el futuro polo tecnológico del sector auxiliar de automoción y la electrónica, los estudios para la operación relativa a la recuperación y regeneración de los suelos de la Cantera Urko Alde y los estudios para la constitución de la Fundación Izarra (estos últimos estudios se han facturado en el ejercicio 2017).

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2013 se añadieron una parcela solar resultante R.1.A del sector industrial S.I. - 01 Urtia y las promociones en curso provenientes de la fusión mencionada con anterioridad, entre las que destaca la U.E. Lomi Power.

Dichas promociones en curso vienen, asimismo, recogidas a su precio de adquisición.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio dotando la oportuna provisión cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas. Cuando las circunstancias que previamente causaron la rebaja hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la provisión.

h) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

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

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

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

Respecto a su clasificación en el balance de situación abreviado, las cuentas a cobrar se clasifican en función de su vencimiento, considerando como corrientes aquéllas con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.

i) Subvenciones, donaciones y legados-

Para la contabilización de las subvenciones recibidas la Sociedad sigue los siguientes criterios:

- Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio

neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables, en cuyo caso, se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

- Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a corto plazo transformables en subvenciones.
- Cuando las subvenciones se conceden para financiar gastos específicos se imputan como ingresos en el ejercicio en que se devengan los gastos que están financiando.

Los Administradores consideran que la Sociedad ha venido cumpliendo los requisitos exigidos para la concesión de dichas subvenciones.

j) Préstamos y cuentas a pagar-

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

Las cuentas a pagar se contabilizan inicialmente por su valor de mercado, siendo posteriormente valoradas a coste amortizado utilizando el método del interés efectivo.

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

Respecto a su clasificación en el balance de situación abreviado, los préstamos y las cuentas a pagar se clasifican en función de su vencimiento, considerando como corrientes aquéllos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

k) Indemnizaciones-

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones,

rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. Los Administradores de la Sociedad no esperan que se vayan a producir despidos de importancia en el futuro y, por consiguiente, no se ha efectuado provisión alguna por este concepto en los balances de situación abreviados adjuntos.

1) Impuesto sobre beneficios-

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios se determina mediante la suma del gasto (ingreso) por impuesto corriente y gasto (ingreso) por impuesto diferido.

El gasto (ingreso) por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generadas y aplicadas en el ejercicio.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

Los activos y pasivos por impuesto diferido proceden de las diferencias temporarias, definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuesto diferido surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuesto diferido, identificados con diferencias temporarias deducibles, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que

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

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

m) Reconocimiento de ingresos y gastos-

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, I.V.A. y otros impuestos relacionados con las ventas.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o de la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

Asimismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

n) Provisiones y contingencias-

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización financiera de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

o) Transacciones entre partes vinculadas-

Con carácter general, las operaciones entre Empresas del Grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

p) Medio ambiente-

Los costes derivados de las actuaciones encaminadas a la protección y mejora del medio ambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren.

Cuando dichos costes suponen incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

(5) Inmovilizado Intangible

Los movimientos registrados en el coste y en la amortización acumulada del inmovilizado intangible durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido los siguientes:

Ejercicio 2017	Euros		
	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo Final
COSTE	3.148	-	3.148
AMORTIZACIÓN ACUMULADA	(1.276)	(738)	(2.014)
NETO	1.872	(738)	1.134

Ejercicio 2016	Euros		
	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo Final
COSTE	1.701	1.447	3.148
AMORTIZACIÓN ACUMULADA	(791)	(485)	(1.276)
NETO	910	962	1.872

(6) Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias

Los movimientos registrados en el coste y en la amortización acumulada del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido los siguientes:

Ejercicio 2017	Euros	
	Inmovilizado Material	Inversiones Inmobiliarias
COSTE-		
Saldo inicial	5.206.171	5.697.440
Adiciones	554.829	-
Retiros	-	-
Trasposos	-	-
Saldo final	5.761.000	5.697.440
AMORTIZACIÓN ACUMULADA-		
Saldo inicial	432.933	442.803
Adiciones	232.435	136.558
Retiros	-	-
Trasposos	-	-
Saldo final	665.368	579.361
VALOR NETO CONTABLE-		
Inicial	4.773.238	5.254.637
Final	5.095.632	5.118.079

Ejercicio 2016	Euros	
	Inmovilizado Material	Inversiones Inmobiliarias
COSTE-		
Saldo inicial	5.065.397	5.697.440
Adiciones	140.774	-
Retiros	-	-
Trasposos	-	-
Saldo final	5.206.171	5.697.440
AMORTIZACIÓN ACUMULADA-		
Saldo inicial	234.413	306.245
Adiciones	198.520	136.558
Retiros	-	-
Trasposos	-	-
Saldo final	432.933	442.803
VALOR NETO CONTABLE-		
Inicial	4.830.984	5.391.195
Final	4.773.238	5.254.637

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el epígrafe "Inmovilizado material" recoge un importe de 5.140.485 y 4.773.152 euros, respectivamente, correspondiente a las inversiones realizadas para la implantación de la red de banda ultra ancha en el municipio de Ermua.

(7) Inversiones Financieras a Largo Plazo

Este epígrafe del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2014 presentaba un saldo de 611.000 euros, e incluía un crédito hipotecario, con un límite de 1.197.100 euros, concedido a Geldo, S. Coop. el 28 de enero de 2014, que devengaba un tipo de interés del Euribor a un año incrementado en 4 puntos porcentuales, con vencimiento inicialmente a los 39 meses, de los cuales los primeros 36 meses, como máximo, eran de carencia.

En 2015 la Sociedad acordó una novación de dicho crédito hipotecario, ampliando el crédito concedido en 453.725 euros, ampliando el vencimiento hasta el 31 de octubre de 2020 y pactando un tipo de interés igual a cero. El saldo al 31 de diciembre de 2015 ascendía a 1.650.825 euros. Durante los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad ha cobrado 563.583 y 469.006 euros, respectivamente, presentando un saldo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de 618.236 y 1.181.819 euros, respectivamente.

(8) Existencias

La composición de este epígrafe de los balances de situación abreviados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 adjuntos es la siguiente:

	Euros	
	31.12.17	31.12.16
Promociones en curso-		
Polo de Innovación Tecnológico	128.582	115.260
Cantera Inteligente de Ermua	115.424	115.424
Fundación Izarra	-	20.000
Parcela Urtia	446.711	446.711
U.E. Lomi Power	2.299.003	2.249.339
U.E. Kaltxango	13.667	13.667
Viviendas Energéticas Zeharkalea	38.740	38.740
Edificios construidos-		
Edificio Zearreko Buelta	641.401	641.401
Edificio Izarra Centre	10.893.434	10.893.434
Locales en San Pelayo	186.152	186.152
Anticipos a proveedores	138.233	150.233
Otros	9.200	9.200
Total	14.910.547	14.879.561

(9) Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar

La composición de este epígrafe de los balances de situación abreviados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 adjuntos es la siguiente:

	Euros	
	31.12.17	31.12.16
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	229.284	192.177
Clientes, Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 19)	-	845
Administraciones Públicas	81.965	82.177
Provisiones	-	-
Total	311.249	275.199

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no ha habido movimiento alguno en la provisión por morosidad o dudoso cobro.

(10) Inversiones Financieras a Corto Plazo

El desglose de las inversiones financieras a corto plazo al 31 de diciembre de 2016, según su categoría, era el siguiente:

Categorías \ Clases	Euros	
	Otros Activos Financieros	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	340.000	340.000
Total	340.000	340.000

(11) Fondos Propios

a) Capital social-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el capital social está integrado por 1.730.252 acciones nominativas de 6 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A dichas fechas el Ayuntamiento de Ermua tiene una participación del 100% en el capital de la Sociedad.

b) Prima de emisión-

Este saldo se generó como consecuencia de la fusión por absorción entre la Sociedad y Promoción Inmobiliaria Municipal de Ermua, S.A.U. llevada a cabo en el ejercicio 2013 (Nota 1). Este saldo sería asimilable a una prima de emisión constituida por reservas de la sociedad absorbida en el proceso de fusión, por lo que su saldo es de libre disposición.

c) Reserva legal-

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

La Sociedad presenta, en los balances de situación abreviados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 adjuntos, como reserva legal un importe de 72.360 euros.

d) Reservas voluntarias-

En el epígrafe "Reservas" de los balances de situación abreviados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 adjuntos se incluyen 7.639 euros de reservas voluntarias.

(12) Subvenciones, Donaciones y Legados Recibidos

Este epígrafe de los balances de situación abreviados adjuntos recoge el importe pendiente de amortizar de las siguientes subvenciones de capital concedidas:

Ejercicio 2017

Entidad	Concepto	Euros				
		Subvención concedida	Subvención imputada en el ejercicio	Imputación a ingresos acumulada	Efecto impositivo	Subvención neta
Edificio Izarra Centre- E.V.E.	Inversiones	27.588	279	5.894	(6.074)	15.620
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	Reindus 2007	346.083	3.497	73.932	(76.202)	195.949
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	Reindus 2008	434.447	4.390	92.809	(95.659)	245.979
Instituto Vasco de Finanzas (IVF)	Inversiones	619.558	6.260	149.781	(131.538)	338.239
Red Fibra Óptica- Instituto Vasco de Finanzas (IVF)	Inversiones	99.204	4.425	11.978	(24.423)	62.803
Total		1.526.880	18.851	334.394	(333.896)	858.590

Ejercicio 2016

Entidad	Concepto	Euros				
		Subvención concedida	Subvención imputada en el ejercicio	Imputación a ingresos acumulada	Efecto impositivo	Subvención neta
Edificio Izarra Centre- E.V.E.	Inversiones	27.588	1.148	5.615	(6.152)	15.821
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	Reindus 2007	346.083	14.399	70.435	(77.181)	198.467
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	Reindus 2008	434.447	18.075	88.419	(96.888)	249.140
Instituto Vasco de Finanzas (IVF)	Inversiones	619.558	25.777	143.521	(133.291)	342.746
Red Fibra Óptica- Instituto Vasco de Finanzas (IVF)	Inversiones	99.204	3.812	7.553	(25.662)	65.989
Total		1.526.880	63.211	315.543	(339.174)	872.163

(13) Deudas con Entidades de Crédito

Las deudas con entidades de crédito corresponden a un crédito con garantía hipotecaria formalizado con Kutxabank, S.A. el 16 de diciembre de 2009, con un límite de 10.000.000 de euros, a un tipo de interés del Euribor + 1,50% anual, a un plazo de 10 años, incluidos 3 años de carencia, siendo la comisión de apertura del 0,50%. Con fecha 23 de junio de 2015 se amplió el vencimiento hasta el 16 de diciembre de 2034, manteniéndose el resto de condiciones. Asimismo, incluyen a corto plazo 2.684 euros (3.055 euros en 2016) correspondientes a los intereses a pagar no vencidos.

En garantía de este crédito, que a su vez está avalado por el Ayuntamiento de Ermua, se ha constituido hipoteca sobre la parcela de terreno, identificada con la letra A, en la Unidad de Ejecución 19 Izarra 1, en el municipio de Ermua, hipoteca que se extiende al inmueble construido sobre dicha parcela.

Los vencimientos del capital dispuesto al 31 de diciembre de 2017 y 2016, que asciende a 4.832.791 y 5.081.888 euros, respectivamente, son los siguientes:

Ejercicio 2017

Año de Vencimiento	Euros
2018	255.030
2019	258.446
2020	261.908
2021	265.417
2022 y siguientes	3.791.991
Total	4.832.792

Ejercicio 2016

Año de Vencimiento	Euros
2017	249.097
2018	252.711
2019	256.377
2020	260.097
2021 y siguientes	4.063.606
Total	5.081.888

(14) Otras deudas a Largo Plazo

Al 31 de diciembre de 2010 estas deudas a largo plazo correspondían a dos préstamos concedidos por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, "Programas Reindus 2007 y 2008" siendo un 50% y un 32,86% del presupuesto financiable de los ejercicios 2007 y 2008, respectivamente, con cargo a la ejecución de un edificio terciario y vivero de empresas en la Unidad de Ejecución 19 Izarra 1 de Ermua, consistentes en anticipos reembolsables sin intereses. Adicionalmente, en 2011, 2012 y 2013 el Instituto Vasco de Finanzas (IVF) concedió a la Sociedad sendos créditos de 2.191.000, 2.055.500 y 146.500 euros, respectivamente, a un tipo de interés reducido, con la misma finalidad.

El importe del préstamo Reindus 2007 es de 1.279.377 euros, con una duración de quince años, cinco de carencia y diez de amortización a un tipo de interés del 0%. La fecha de la resolución de concesión definitiva es el 2 de octubre de 2007, habiéndose dictado el 4 de marzo de 2010 la resolución de la justificación de gastos, resultando un importe a devolver de 82.638 euros por incumplimiento de inversión, que fue pagado el 31 de marzo de 2010, resultando un préstamo definitivo de 1.196.739 euros.

El importe del préstamo Reindus 2008 es de 1.917.239 euros, con una duración de quince años, cinco de carencia y diez de amortización a un tipo de interés del 0%. La fecha de la resolución de concesión definitiva es el 12 de noviembre de 2008, habiéndose dictado el 5 de

marzo de 2012 la resolución de la justificación de gastos, resultando un importe a devolver de 402.435 euros por incumplimiento de inversión, que fue pagado el 26 de marzo de 2012, más los correspondientes intereses de demora, 68.184 euros, que fueron pagados el 20 de febrero de 2013. En consecuencia, el préstamo definitivo resultante asciende a 1.514.804 euros.

Los contratos de crédito de 2.191.000, 2.055.500 y 146.500 euros con el Instituto Vasco de Finanzas (IVF) se firmaron el 27 de septiembre de 2011, el 3 de abril de 2012 y el 2 de julio de 2013, respectivamente, dentro del marco del Decreto 217/2010, de 27 de julio, por el que se desarrolla un programa para la realización de inversiones científico-tecnológicas en la Comunidad Autónoma del País Vasco. El tipo de interés durante toda la vida de los créditos será del 1,232% anual, el período de carencia, tanto para la amortización del capital como de intereses finalizará el 2 de enero de 2015, y el plazo de amortización de los créditos será de 10 años, mediante el pago de 10 cuotas constantes comprensivas de amortización e intereses, abonándose la primera cuota el 2 de enero de 2016.

Adicionalmente, en 2013, 2014 y 2015 el Instituto Vasco de Finanzas (IVF) concedió a la Sociedad sendos créditos de 828.000, 415.500, 378.500, 245.500 y 101.500 euros, a un tipo de interés reducido, con la finalidad de financiar las inversiones para la implantación de la Red de Banda Ultra Ancha en el municipio de Ermua (Nota 6).

Los contratos de crédito de 828.000, 415.500, 378.500, 245.500 y 101.500 euros con el Instituto Vasco de Finanzas (IVF) se firmaron el 2 de julio de 2013, el 12 de septiembre de 2013, el 23 de junio de 2014, el 6 de marzo de 2015 y el 23 de julio de 2015, respectivamente, dentro del marco del Decreto 217/2010, de 27 de julio, por el que se desarrolla un programa para la realización de inversiones científico-tecnológicas en la Comunidad Autónoma del País Vasco. El tipo de interés durante toda la vida de los créditos será del 1,232% anual, el período de carencia, tanto para la amortización del capital como de intereses finalizará el 2 de enero de 2016 (2 de enero de 2018 en el caso de los firmados en 2014 y 2015), y el plazo de amortización de los créditos será de 10 años, mediante el pago de 10 cuotas contantes comprensivas de amortización e intereses, abonándose la primera cuota el 2 de enero de 2017 (2 de enero de 2019 en el caso de los firmados en 2014 y 2015).

Por último, en 2017 y 2016 en este epígrafe se incluyen 34.943 euros correspondientes a fianzas recibidas, de los cuales 32.808 euros corresponden a una fianza proveniente de la fusión por absorción entre la Sociedad y Promoción Inmobiliaria Municipal de Ermua, S.A.U. (Nota 1).

Los valores contables (coste amortizado) y los valores nominales de estas deudas no corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

Ejercicio 2017	Euros	
	Valor Contable	Valor Nominal
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Reindus 2007)	321.091	359.022
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Reindus 2008)	533.447	605.923
Instituto Vasco de Finanzas (IVF)	4.767.302	4.863.435
Fianzas recibidas	34.943	34.943
Total	5.656.783	5.863.323

Ejercicio 2016	Euros	
	Valor Contable	Valor Nominal
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Reindus 2007)	421.450	478.696
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Reindus 2008)	655.856	757.403
Instituto Vasco de Finanzas (IVF)	5.251.970	5.408.287
Fianzas recibidas	34.943	34.943
Total	6.364.219	6.679.329

Los vencimientos de las deudas no corrientes correspondientes al Ministerio de Industria, Turismo y Comercio y al Instituto Vasco de Finanzas (IVF) al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

Ejercicio 2017	Euros					
	Año de Vencimiento					Total
	2019	2020	2021	2022	2023 y siguientes	
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Reindus 2007)	119.674	119.674	119.674	-	-	359.022
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Reindus 2008)	151.480	151.480	151.480	151.483	-	605.923
Instituto Vasco de Finanzas (IVF)	620.183	627.824	635.558	643.389	2.336.481	4.863.435
Total	891.337	898.978	906.712	794.872	2.336.481	5.828.380

Ejercicio 2016	Euros					
	Año de Vencimiento					Total
	2018	2019	2020	2021	2022 y siguientes	
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Reindus 2007)	119.674	119.674	119.674	119.674	-	478.696
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Reindus 2008)	151.480	151.480	151.480	151.480	151.483	757.403
Instituto Vasco de Finanzas (IVF)	544.852	620.183	627.824	635.558	2.979.870	5.408.287
Total	816.006	891.337	898.978	906.712	3.131.353	6.644.386

(15) Situación Fiscal

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el epígrafe "Activos por impuesto diferido" de los balances de situación abreviados adjuntos recoge el 28% del importe de gastos a los que se ha dado tratamiento de gastos no deducibles a dichas fechas y el epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" recoge el 28% del importe bruto de las subvenciones concedidas pendientes de imputar a resultados.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensación, una vez consideradas las generadas en el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2016 y las generadas en la previsión del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2017 son las siguientes:

Tipo Normativa	Año Origen	Euros	Año Límite Aplicación
N.F. 3/1996	2004	64.079	2019
N.F. 3/1996	2005	201.664	2020
N.F. 3/1996	2006	306.221	2021
N.F. 3/1996	2007	73.358	2022
N.F. 3/1996	2009	46.853	2024
N.F. 3/1996	2010	143.295	2025
N.F. 3/1996	2011	84.398	2026
N.F. 3/1996	2012	361.260	2027
N.F. 3/1996	2013	370.705	2028
N.F. 11/2013	2014	425.491	2029
N.F. 11/2013	2015	589.190	2030
N.F. 11/2013	2016	601.969	2031
N.F. 11/2013	2017	567.066	2032
Total		3.835.549	

Por otra parte, la Sociedad no se aplicó deducciones fiscales en el ejercicio 2016 ni tiene intención de aplicarse en el ejercicio 2017 deducciones fiscales.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección, por las autoridades fiscales, todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 2014 (2013, en el caso del Impuesto sobre Sociedades). Los Administradores de la Sociedad no esperan que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

(16) Provisiones a Corto Plazo

Los movimientos registrados en este epígrafe de los balances de situación abreviados adjuntos durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido los siguientes:

	Euros		
	Saldo Inicial	Aplicaciones	Saldo Final
Provisión por reparaciones	10.000	-	10.000
Provisión por opciones de compra	18.030	-	18.030
Total	28.030	-	28.030

Por otra parte, la Sociedad recibió en 2007 sendos recursos contencioso-administrativos, presentados por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (C.O.A.V.N.) y por Itau, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, S.L., una de las empresas que acudieron al concurso, contra la decisión adoptada por el Consejo de Administración celebrado el 20 de agosto de 2007 de adjudicar la redacción del proyecto básico y de ejecución para la construcción de un edificio terciario y vivero de empresas en la U.E. 19 Izarra 1 de Ermua, al equipo de arquitectos encabezado por D. Guillermo Avanzini.

Durante el ejercicio 2010 el recurso interpuesto por el C.O.A.V.N. fue ganado por la Sociedad en primera instancia, aunque fue apelado de contrario, habiéndose desestimado con fecha 13 de junio de 2011 el recurso de apelación interpuesto por el C.O.A.V.N.

Asimismo, durante el ejercicio 2010 el segundo recurso fue estimado parcialmente en primera instancia, siendo apelado por todas las partes. En el recurso de apelación que se estaba tramitando contra la Sentencia nº 290/2010, de 6 de octubre de 2010, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 4 de Bilbao, recaída en dicho recurso, el TSJPV resolvió dejar sin efecto dicha sentencia, por infracción procesal, ordenando la retroacción de las actuaciones a la fase previa a la contestación y ordenando el emplazamiento de D. Benjamín Palacios y el licitador que quedó en segundo lugar, Xlark.

Siendo ello así, tras el emplazamiento de D. Benjamín Palacios y de Xlark, se tramitó nuevamente el proceso en primera instancia, habiendo comparecido (y, en consecuencia, siendo parte) el primero, pero no el segundo.

En este contexto, con fecha 26 de mayo de 2014, se dictó sentencia por la que se estimó parcialmente el recurso contencioso-administrativo formulado por la representación procesal de Itau, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, S.L. mencionado con anterioridad, declarando, de un lado, la disconformidad a derecho del acto administrativo impugnado y su anulación y, de otro lado, la no procedencia de la adjudicación de la licitación a la propia Itau, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, S.L., ni consecuentemente la pretensión indemnizatoria reclamada por ésta, sin imposición de costas.

Contra la citada sentencia, la Sociedad interpuso recurso de apelación con fecha 24 de junio de 2014.

Finalmente, con fecha 29 de junio de 2015 el TSJPV revocó la sentencia apelada, dejándola sin valor, ni efecto jurídico, declarando la conformidad a derecho del acuerdo de 2007 del Consejo de Administración de la Sociedad y declarando que esta sentencia es firme y contra la misma no cabe recurso alguno.

(17) Otras Deudas a Corto Plazo

La composición de este epígrafe de los balances de situación abreviados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 adjuntos es la siguiente:

	Euros	
	31.12.17	31.12.16
Deudas préstamo Reindus 2007 (Nota 14)	119.674	119.674
Deudas préstamo Reindus 2008 (Nota 14)	151.480	151.480
Deudas préstamos IVF (Nota 14)	623.657	- (a)
Fianzas contratos alquiler	16.320	20.881
Fianza concurso seguridad y salud fibra óptica	450	450
Total	911.581	292.485

(a) Se pagaron con fecha 30 de diciembre de 2016 los vencimientos del 2 de enero de 2017.

(18) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

La composición de este epígrafe de los balances de situación abreviados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 adjuntos es la siguiente:

	Euros	
	31.12.17	31.12.16
Proveedores	72.227	53.228
Acreedores	153.404	37.770
Remuneraciones pendientes de pago	117	117
Administraciones Públicas	48.301	10.952
Total	274.049	102.067

(19) Ingresos y Gastos

a) Operaciones con Empresas del Grupo-

Durante 2017 la Sociedad ha facturado 177.119 euros al Ayuntamiento de Ermua en concepto de alquileres, básicamente (158.206 euros en 2016), estando pendiente de cobrar un importe de 0 euros al 31 de diciembre de 2017 (845 euros al 31 de diciembre de 2016).

Adicionalmente, en 2016 la Sociedad vendió al Ayuntamiento de Ermua una planta y la sala de conferencias de la planta baja del edificio Izarra Centre por 653.099 euros.

b) Aprovisionamientos-

El desglose de los importes registrados en el epígrafe "Aprovisionamientos" de las cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas de los ejercicios 2017 y 2016 adjuntas es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Compras nacionales	25.421	10.464
Trabajos realizados por otras empresas	-	179.994
Total	25.421	190.458

c) Plantilla media y Gastos de personal-

El número medio de personas empleadas correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016, distribuido por categorías y sexos, es el siguiente:

Ejercicio 2017	Nº Medio de Empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Encargado	1	-	1
Administrativa	-	1	1
Técnica de administración y finanzas	-	1	1
Administrador de sistemas	2	-	2
Total	3	2	5

Ejercicio 2016	Nº Medio de Empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Encargado	1	-	1
Administrativa	-	1	1
Técnica de administración y finanzas	-	1	1
Administrador de sistemas	1	-	1
Total	2	2	4

Asimismo, el detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Sueldos y salarios	161.297	145.041
Indemnizaciones	337	-
Seguridad Social	50.516	45.866
Otros gastos sociales	99	-
Total	212.249	190.907

d) Otros gastos de explotación-

El detalle de los saldos de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas de los ejercicios 2017 y 2016 adjuntas es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Servicios exteriores	434.250	303.411
Tributos	8.165	7.779
Otros gastos de gestión corriente	2.160	3.060
Otros resultados de explotación	57.882	13.680
Total	502.457	327.930

Los servicios exteriores incluyen los servicios de profesionales independientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por un importe de 112.191 y 134.039 euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

Ejercicio 2017

Concepto	Euros
Conserjería y mantenimiento Izarra Centre	36.793
Limpieza periódica edificio Izarra Centre	41.889
Asesoría legal y fiscal	8.794
Otros	24.715
Total	112.191

Ejercicio 2016

Concepto	Euros
Conserjería y mantenimiento Izarra Centre	43.687
Limpieza periódica edificio Izarra Centre	28.259
Asesoramiento jurídico urbanístico municipal	20.700
Asesoría legal y fiscal	11.197
Otros	30.196
Total	134.039

(20) Información sobre los Administradores**a) Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores-**

El importe de las remuneraciones totales devengadas en los ejercicios 2017 y 2016 por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 2.160 y 3.060 euros, respectivamente, correspondiendo íntegramente a la retribución por asistencia a las sesiones del Consejo de Administración.

Por otra parte, a los Administradores de la Sociedad no se les han efectuado anticipos ni concedido crédito alguno ni asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

- b) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores-

Durante los ejercicios 2017 y 2016, ni los miembros del Consejo de Administración de PROMOSA, ni las personas vinculadas a los mismos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que puedan tener con el interés de la Sociedad.

(21) Retribuciones y Otras Prestaciones a la Alta Dirección

La Alta Dirección de la Sociedad se corresponde con el Órgano de Administración, por lo que sus retribuciones y resto de prestaciones son las indicadas en el apartado precedente.

(22) Información sobre Medio Ambiente

La Sociedad no posee activos incluidos en el inmovilizado material destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente, ni ha recibido subvenciones.

En materia medioambiental durante el ejercicio 2008, y como continuación a los trabajos iniciados en el ejercicio 2007, se incurrió en gastos en relación con la Unidad de Ejecución 19 Izarra 1 de Ermua. Esta parcela estaba inventariada por el I.H.O.B.E. como potencialmente contaminada al ser una parcela donde desarrollaba sus trabajos la empresa Forjas Izarra, S.A.

Se realizó durante el ejercicio 2007, conforme al I.H.O.B.E. y fruto de la reunión con ellos mantenida, un estudio preliminar, una investigación exploratoria y el Plan de excavación selectiva. Durante el ejercicio 2008 se incurrió en los gastos relativos al seguimiento, control y redacción de informe final del Plan de excavación selectiva, realizado por la empresa Eptisa Cinsa, S.A., con un coste de 10.738 euros.

Como resultado de las investigaciones anteriores y de la redacción del Plan de excavación selectiva, la Sociedad contaba en el ejercicio 2007 con la autorización de la Viceconsejería de Medioambiente del Gobierno Vasco para la realización de la excavación selectiva, conforme a lo redactado por dicho Plan.

Fruto de dicha excavación selectiva se incurrió en unos gastos de vertido de tierras en vertedero autorizado por la Autoridad Medioambiental competente. El vertido de dichas tierras alteradas fue realizado en el vertedero de Mutiloa, propiedad de Cespa, G.R., S.A., y los gastos incurridos por dicho vertido a lo largo del ejercicio 2008 fueron 247.362 euros.

Con fecha 23 de diciembre de 2008 se obtuvo la Resolución de la Viceconsejería de Medioambiente del Gobierno Vasco por la que se declara la calidad del suelo correspondiente a la parcela comprendida en la Unidad de Ejecución 19 Izarra 1 de Ermua donde se ubicaba Forjas Izarra, S.A., en el término municipal de Ermua (Bizkaia), en el marco del procedimiento de declaración de calidad del suelo regulado en la Ley 1/ 2003, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Esta Memoria abreviada, que consta de 28 páginas, ha sido aprobada por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 21 de junio de 2018.

El Consejo de Administración:

Fdo.: D. Carlos Totorika
Izagirre. Presidente

Fdo.: D. Mikel Cantero Vidal.
Secretario

Fdo.: D. Fernando Lecumberri
Gaisán. Vocal

Fdo.: D. Juan Carlos Abascal Candás.
Vocal

Fdo.: D. Juan Ramón Areitioaurtena
Ugarteburu. Vocal

Fdo.: D. Iñaki Delgado Iriondo.
Vocal

Fdo.: D. Javier Lobato Tedejo.
Vocal

Fdo.: D. Julen Domínguez Sánchez.
Vocal