

Auditore independente batek egindako
urteko kontuen ikuskapen-txostena
Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

ALOKABIDE, E.A. (KIDE BAKARREKO SOZINETATEA)
ALOKABIDE, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

2018ko abenduaren 31n amaitutako
Urteko Kontuak eta Kudeaketa Txostena
Cuentas Anuales e Informe de gestión
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Auditore independente batek egindako urteko kontuen ikuskapen-txostena

Alokabide E.A. (Kide Bakarreko
Sozietatea)-ren Akziodun Bakarrari

Iritzia

Alokabide E.A. (Kide Bakarreko Sozietatea)-ren erakundearen atxikitako urteko kontuak ikuskatu ditugu. Urteko kontu horiek 2018ko abenduaren 31ko balantzea eta aipatutako datan bukatutako ekitaldiari dagozkion galeren eta irabazien kontua, ondare garbian gertatutako aldaketen egoera-orria, eskudiruflexuen egoera-orria eta memoria biltzen dituzte.

Gure iritziz, erantsitako urteko kontuek behar bezala adierazten dute, alderdi esanguratsu guztietan, Alokabide E.A. (Kide Bakarreko Sozietatea)-ren 2018ko abenduaren 31ko ondarearen eta finantza-egoeraren irudi zehatza, baita data horretan amaitutako urteko ekitaldiari dagozkion emaitzena eta eskudiruflexuena ere, aplikatzekoa den finantza-informazioari buruzko esparru arauemailearekin (memoriaren 2. oharrean identifikatzen da) eta, zehazki, bertan jasotako kontabilitate-printzipio eta -irizpideekin bat etorriz.

Iritzia emateko oinarria

Kontu-ikuskapena egiteko, Espainian indarrean dagoen kontu-ikuskapenari buruzko jarduera erregulatzen duen araudiari jarraitu diogu. Arau horien arabera ditugun erantzukizunak aurrerago deskribatuko dira, gure txostenaren *Auditorearen erantzukizunak, urteko kontuen ikuspenari dagokionez* atalean.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Al Accionista Único de
ALOKABIDE, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la Entidad Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo 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) 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* de nuestro informe.

Espainian urteko kontuen gure kontu-ikuskapenari aplikatzekoak zaizkion etikako errekerimenduekin —independentziakoak barne hartuta— bat etorritz, ez dugu loturarik erakundearekin, kontu-ikuskapeneko jardueraren araudi erregulatzailerak eskatu bezala. Zentzu horretan, kontu-ikuskapeneko zerbitzuak baino ez ditugu eskaini, eta ez da —araudi erregulatzailer horretan finkatutakoa kontuan hartuta— beharrezkoa zen independentzia baldintzatu duen egoerarik eman.

Gure ustez, lortu dugun kontu-ikuskapeneko ebidentziak oinarri nahikoa eta egokia ematen du kontu-ikuskapeneko gure iritzia emateko.

Kontu-ikuskapenaren inguruko alderdi azpimarragarriak

Gure iritzi profesionalaren arabera, kontu-ikuskapenaren inguruko alderdi azpimarragarriak honako hauek dira: egungo aldiaren urteko kontuen inguruko gure kontu-ikuskapenean oker materialak gertatzeko arrisku gisa hartutako alderdiak. Arrisku horiek urteko kontuen gure kontu-ikuskapenaren testuinguruan —osotasunean hartuta— eta kontu horien inguruko gure iritzia osatzean aztertu dira, eta arrisku horiei buruzko iritzia ez dugu bereizita ematen.

Alokairuen bidezko sarreren aitorpena

Alokabide, E.A. da alokairu-erregimeneko etxebizitzaren funtzio soziala garatzera bideratutako Eusko Jaurlaritzaren mendeko erakunde publikoa. Ondorioz, Erakundearen diru-sarrera nagusien artean ondoko hauek daude: Erakundearen ondasun higiezinak inbertsioetatik eratorritako etxebizitzaren eta “Programa Vivienda Vacía- Bizigune” programako etxebizitzaren alokairua eta kudeaketa.

Somos independientes de la Entidad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de 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 aspectos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Reconocimiento de ingresos por alquileres

Alokabide, S.A. es la entidad pública dependiente del Gobierno Vasco destinada al desarrollo de la función social de la vivienda en régimen de alquiler. En consecuencia, los ingresos de la Entidad consisten, principalmente, en el arrendamiento y gestión de viviendas procedentes de las inversiones inmobiliarias de la Entidad y de viviendas procedentes del “Programa Vivienda Vacía- Bizigune”.

Alokatzeko sarrerak kontratu askori dagozkie. 27.193 mila eurotara iristen den 2018ko ekitaldiko negozio-zifraren zenbateko garbian sartuta daude kontzeptu horri dagozkion 24.427 mila euroko sarrerak. Errentamendu-kontratuen bidez jasotako diru-sarreraren aitorpena gure kontu-ikuskaritzaren alderdi azpimarragarriena dela zehaztu dugu. Bertako erregistro- eta balioespen-arauak erantsitako memoriaren 1., 4.j, eta 9. oharretan zehazten dira.

Alderdi azpimarragarri hori aztertzeko gure kontu-ikuskaritzako gure prozeduran hartu dira, besteak beste, errentamenduen kontratuetatik jasotako diru-sarrerak aitortzeko prozesua ulertzea. Errentamendu-kontratuen lagin baterako egiaztatu dugu diru-sarrera behar bezala aitortuta dagoela kontratuaren akordioak jarraituz. Halaber, urteko kontuetan agertutako informazioak aplikatzekoa den finantza-informazioko esparru arauemailearen baldintzak betetzen dituela ebaluatu dugu.

Bestelako informazioa: Kudeaketa-txostena

Bestelako informazioan 2018ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiaren kudeaketa-txostena baino ez da biltzen. Txosten hori egiteko ardura Erakundeko administratzaileena da eta ez da urteko kontuetan sartzen.

Urteko kontuei buruzko gure kontu-ikuskapeneko iritziak ez du kudeaketa-txostena barne hartzen. Kontu-ikuskapeneko jarduera erregulatzen duen araudian eskatutakoaren arabera, kudeaketa-txostenari buruzko gure erantzukizuna honako hau da: kudeaketa-txostena eta urteko kontuak bat ote datozen ebaluatzea eta jakinaraztea. Hori guztia, kontu horien ikuskapena egitean —eta bertan ebidentzia gisa jasotakoa ez den informazioa barne hartu gabe— eskuratutako Erakundearen ezagutzan oinarrituta gauzatuko

Los ingresos por arrendamientos se corresponden a un número elevado de contratos. El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2018 que asciende a 27.193 miles de euros, incluye ingresos por dicho concepto por importe de 24.427 miles de euros. Hemos determinado que el reconocimiento de ingresos procedente de los contratos de arrendamiento es el aspecto más relevante de nuestra auditoría, cuyas normas de registro y valoración se detallan en las notas 1, 4.j, y 9 de la memoria adjunta.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, el entendimiento del proceso de reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos de arrendamientos. Para una muestra de contratos de arrendamiento hemos comprobado que el ingreso se encuentra correctamente reconocido conforme a las estipulaciones del contrato. Asimismo, hemos evaluado que la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Entidad, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra

da. Halaber, gure ardura da kudeaketa-txostenaren edukia eta aurkezpena aplikatzekoa den araudiarekin bat ote datozen ebaluatzea eta jakinaraztea. Egin dugun lanean oinarrituta, huts materialak daudela ondorioztatzen badugu, horren berri ematera behartuak gaude.

Egindako lanean oinarrituta, aurreko paragrafoan deskribatutakoaren arabera, kudeaketa-txostenean bildutako informazioa 2018ko ekitaldiko urteko kontuen informazioarekin bat dator, eta bere edukiak eta aurkezpenak aplikatzekoa den araudia betetzen dute.

Administratzaileen erantzukizunak urteko kontuei dagokienez

Administratzaileei dagokie erantsitako urteko kontuak formulatzeko erantzukizuna, Erakundearen ondarearen, finantza-egoeraren eta emaitzen irudi zehatza adierazteko, Espainian aplikatzekoa den finantza-informazioaren esparru arauemailearekin bat etorritik. Haien erantzukizunpekoa da, orobat, urteko kontuak iruzurraren edo akatsaren ondoriozko huts materialik gabe prestatu ahal izateko beharrezkotzat jotzen duten barne-kontrola.

Urteko kontuen prestaketan, Erakundeak enpresa gisa funtzionatzen jarraitzeko duen gaitasuna baloratzeko erantzukizuna dute administratzaileek. Horretarako, eta hala badagokio, funtzionatzen ari den enpresarekin lotutako gaiak jakinaraziko ditu eta funtzionatzen ari den enpresako kontabilitate-printzipioa erabiliko du, administratzaileek Erakundea likidatzeko edo beren eragiketekin aurrera ez jarraitzeko asmoa duten kasuetan edo beste aukerarik ez dagoen kasuan izan ezik.

responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidades de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

Auditorearen erantzukizunak, urteko kontuen ikuskapenari dagokionez

Gure helburuak honako hauek dira: iruzurraren edo akatsaren ondorioz urteko kontuek, oro har, oker materialik ez duten arrazoizko ziurtasuna lortzea, eta gure iritzia bilduko duen kontu-ikuskapeneko txosten bat egitea. Arrazoizko ziurtasunak ziurtasun handia erakusten du. Hala ere, Espainian indarrean dagoen kontu-ikuskapeneko jarduera erregulatzen duen araudiarekin bat etorrita egindako kontu-ikuskapen batek edozein oker material —halakorik baldin badago— hautemango duela ez du bermatzen. Okerrak iruzur edo akats baten ondorioz gerta daitezke, eta oker materialtzat jotzen dira, bakarka edo erantsita, urteko kontuetan oinarrituta erabiltzaileek hartzen dituzten erabaki ekonomikoetan eragiten dutela aurreikus badaiteke.

Espainian kontu-ikuskapeneko jarduera erregulatzen duen araudiaren arabera kontu-ikuskapen baten zati gisa, gure judizio profesionala aplikatzen dugu eta eszeptizismo profesionaleko jarrerari eusten diogu kontu-ikuskapen osoan zehar. Gainera:

- Iruzurraren edo akatsaren ondorioz, urteko kontuetan oker materialen arriskuak identifikatzen eta baloratzen ditugu, arrisku horiei erantzuteko kontu-ikuskapeneko prozedurak diseinatzen eta aplikatzen ditugu, eta gure iritzirako oinarri bat emateko kontu-ikuskapeneko ebidentzia nahikoa eta egokia lortzen dugu. Iruzur baten ondorioz oker material bat ez hautemateko arriskua akats baten ondorioz oker material bat ez hautematekoa baino handiagoa da; izan ere, iruzurrak kolusioa, faltsutzea, berariazko omisioak, nahita oker egindako adierazpenak edo barne-kontrola saihestea berekin loturik eduki ditzakeelako.
- Kontu-ikuskapena egiteko barne-kontrolaren inguruko ezagutza garrantzitsuak eskuratzen ditugu, egoeren arabera egokiak izango diren kontu-ikuskapeneko prozedurak diseinatzeko, eta ez, ordea, Erakundearen barne-kontrolaren eraginkortasunari buruzko iritzia bat emateko.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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 la actividad de auditoría de cuentas 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.

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, 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.

- Aplikatutako kontabilitateko politikak egokiak diren eta kontabilitate-zenbatespenak arrazoizkoak diren ebaluatzen dugu, baita gaiarekin lotuta administratzaileek emandako informazioa ere.

- Funtzionatzen ari den enpresa baten kontabilitate-printzipioa administratzaileek erabiltzea egokia ote den erabakitzen dugu. Era horretan, lortutako kontu-ikuskapeneko ebidentzian oinarrituta, funtzionatzen ari den enpresa gisa jarraitzeko Erakundearen ahalmenari buruzko zalantza garrantzitsuak eragin ditzaketen gertakariekin edo baldintzekin lotutako zalantza material bat dagoen ala ez ondorioztatzen dugu. Zalantza materiala dagoela ondorioztatzen badugu, gure kontu-ikuskapeneko txostenean urteko kontuetan jakinarazitako informazioaren inguruan ohartarazi beharko dugu; halaber, jakinarazte horiek egokiak ez badira, iritzi aldatua eman beharko dugu. Gure ondorioak gure kontu-ikuskapeneko txostena egin den datara arte eskuratutako kontu-ikuskapeneko ebidentzian oinarrituta daude. Hala ere, Erakundea funtzionatzen ari den enpresa bat izateari uzteko kausa izan daitezke etorkizunean azalduko diren baldintzak edo gertakariak.

- Urteko kontuen aurkezpen globala, egitura eta edukia –jakinarazitako informazioa barne– ebaluatzen ditugu. Halaber, urteko kontuek azpian diren gertakariak eta transakzioak irudikatzen dituzten –irudi zehatza adieraztea lortuz– ere ebaluatzen dugu.

Erakundeko administratzaileekin harremanetan jarri ginen, besteak beste, planifikatutako kontu-ikuskapenaren irismena eta kontu-ikuskapen hori egiteko unea zehazteko, eta kontu-ikuskapenean aurkitutako gertakari azpimarragarrien inguruko gaiak aipatzeko, baita kontu-ikuskapenean zehar aurkitu genuen barne-kontrolako edozein huts azpimarragarri adierazteko ere.

- 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 Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales 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 planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Erakundeko administratzaileei jakinarazi dizkiegun arrisku azpimarragarrien artean, aldi honetako urteko kontuen ikuskapenean garrantzi handiena izan dutenak zehaztu ditugu, ustez horiek baitira arrisku nabarmenenak.

Arrisku horiek gure kontu-ikuskapeneko txostenean deskribatzen ditugu, baldin eta lege-xedapenek edo erregelamenduzko xedapenek gaia publikoki jakinaraztea debekatzen ez badute.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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.



MAZARS AUDITORES, S.L.P

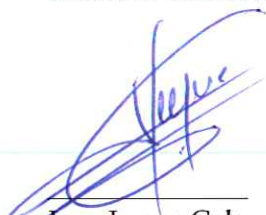
2019 Núm. 03/19/05323

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Bilbo, 2019ko apirilaren 12a
Bilbao, 12 de abril de 2019

MAZARS AUDITORES, S.L.P.
ROAC N° S1189 zb.


Juan Luque Gala
ROAC N° 15663 zb

URTEKO KONTUAK
ETA
KUDEAKETAREN TXOSTENA

2018ko URTALDIA

CUENTAS ANUALES
E
INFORME DE GESTIÓN

EJERCICIO 2018

li

**2018ko EKITALDIAREN
URTEKO KONTUAK**

**CUENTAS ANUALES
DEL EJERCICIO 2018**

li

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

2018ko eta 2017eko abenduaren 31ko egoeraren balantzea (eurotan)
Balance de Situación al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (expresado en euros)

AKTIBOA / ACTIVO	Oharra / Nota	31.12.2018	31.12.2017
AKTIBO EZ ARRUNTA / ACTIVO NO CORRIENTE		284.921.325	261.003.196
Ibilgetu ukiezina / Inmovilizado intangible	6	309.701	414.196
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares		-	133
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones informáticas		309.701	414.063
Ibilgetu materiala / Inmovilizado material	7	73.389	60.527
Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		73.389	60.527
Ondasun higiezineto inbertsioak / Inversiones inmobiliarias	8	284.535.618	260.509.898
Eraikuntzak / Construcciones		272.612.544	260.509.898
Inversiones inmobiliarias en curso		11.923.074	-
Finantza inbertsioak epe luzera / Inversiones financieras a largo plazo	10	2.617	18.575
Beste finantza aktibo batzuk / Otros activos financieros		2.617	18.575
AKTIBO ARRUNTA / ACTIVO CORRIENTE		3.982.338	11.636.498
Izakinak / Existencias	11	-	515.094
Erositako eraikinak / Edificios adquiridos y tanteos		-	512.906
Hornitzaileei emandako aurrerakinak / Anticipos a proveedores		-	2.188
Merkataritzako zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	1.294.099	1.445.516
Bezeroak / Clientes	12	842.551	866.622
Hainbat zordun / Deudores varios		(1.276)	(589)
Langileria / Personal		56.102	56.181
Beste kreditu batzuk Administrazio Publikoekin / Otros créditos con las Administraciones Públicas	21	396.722	523.302
Finantza inbertsioak epe laburrera / Inversiones financieras a corto plazo	10	26.646	7.563
Enpresekiko kredituak / Créditos a empresas		20.883	1.500
Otros activos financieros		5.763	6.063
Eskudirua eta pareko beste aktibo likido batzuk / Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	2.661.593	9.668.325
Altxortegia / Tesorería		2.661.593	9.668.325
AKTIBOA GUZTIRA / TOTAL ACTIVO		288.903.663	272.639.694



Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

PASIBOA / PASIVO	Oharra / Nota	31.12.2018	31.12.2017
ONDARE GARBIA / PATRIMONIO NETO		140.323.920	116.522.690
Enpresaren funtsak / Fondos propios	14	(11.010.287)	(7.780.847)
Kapitala / Capital		12.020.242	12.020.242
Eskrituran jasotako kapitala / Capital escriturado		12.020.242	12.020.242
Erreserbak / Reservas		7.586.497	7.586.497
Lege eta estatutu erreserbak / Legal y estatutarias		55.104	55.104
Beste erreserba batzuk / Otras reservas		7.531.393	7.531.393
Aurreko urtaldietako emaitzak / Resultados de ejercicios anteriores		(27.387.586)	(27.308.365)
Aurreko urtaldietako emaitzak / Resultados de ejercicios anteriores		(27.387.586)	(27.308.365)
Ekitaldiko emaitza / Resultado del ejercicio	3	(3.229.440)	(79.221)
Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	151.334.207	124.303.537
PASIBO EZ ARRUNTA / PASIVO NO CORRIENTE		133.219.728	142.402.471
Zuzkidurak epe luzera / Provisiones a largo plazo	16	2.135.519	1.833.763
Eginbeharrak langileentzako epe luzerako prestazioengantik /			
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		12.934	9.605
Beste zuzkidura batzuk / Otras provisiones		2.122.585	1.824.158
Zorrak epe luzera / Deudas a largo plazo	17	131.084.209	140.568.708
Kreditu erakundeeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito		129.732.203	139.445.078
Beste finantzazko pasibo batzuk / Otros pasivos financieros		1.352.006	1.123.630
PASIBO ARRUNTA / PASIVO CORRIENTE		15.360.015	13.714.533
Zorrak epe laburrera / Deudas a corto plazo		10.231.780	8.729.580
Kreditu erakundeeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	18	9.608.902	7.768.315
Beste finantzazko pasibo batzuk / Otros pasivos financieros		622.878	961.265
Merkataritzako hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	17	5.128.235	4.984.953
Hornitzaileak / Proveedores		1.927.807	1.365.056
Hornitzaileak, taldeko eta kideetako enpresekin / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	20	453.576	832.452
Hartzekodunak / Acreedores varios		1.350.441	1.388.694
Langileak (ordaintzeko dauden lansariak) / Personal (remuneraciones pendientes de pago)		318	195
Beste zor batzuk Administrazio Publikoekin / Otras deudas con las Administraciones Públicas	21	1.396.093	1.363.885
Bezeroek emandako aurrerakinak / Anticipos de clientes		-	34.671
ONDASUN GARBIA ETA PASIBOA GUZTIRA / TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		288.903.663	272.639.694

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

2018ko eta 2017eko abenduaren 31n amaitutako urtaldiei dagozkien galera eta irabazien kontua (eurotan)

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (expresado en euros)

	Oharra / Nota	31.12.2018	31.12.2017
ERAGIKETA JARRAITUAK / OPERACIONES CONTINUADAS			
Negoio-zifraren zenbateko garbia / Importe neto de la cifra de negocios	22	27.193.134	25.983.012
Salmentak / Ventas (Actividad tanteos)		154.210	101.190
Bizigune sarrerak / Ingresos por arrendamientos del "Programa Bizigune"		11.459.572	11.856.726
Alokatzeko sarrerak / Ingresos por arrendamientos		12.967.701	12.829.533
Zerbitzu emateak / Prestaciones de servicios		2.611.651	1.195.563
Izakinen aldagetak / Existencias incorporadas al activo	8, 11	356.810	69.513
Hornikuntzak / Aprovisionamientos	22	(38.903.966)	(35.334.464)
Salgaien kontsumoa / Consumo de edificios adquiridos		(512.906)	(179.879)
Bizigune errenta ordaintutak / Costes por rentas del "Programa Bizigune"		(26.019.513)	(25.706.115)
Mantentze etxebizitza eta eraikin gastuak / Costes de mantenimiento viviendas y edificios		(12.371.547)	(9.448.470)
Ustiapeneko bestelako sarrerak / Otros ingresos de explotación		23.832.610	24.009.394
Sarrera osagarriak eta kudeaketa arrunteko beste batzuk / Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		7.610	9.394
Ekitaldiko emaitzara egotzitako ustiapeneko diru-laguntzak / Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	15	23.825.000	24.000.000
Pertsonal gastuak / Gastos de personal	22	(4.249.300)	(4.115.324)
Soldatak, lanskariak eta antzekoak / Sueldos, salarios y asimilados		(3.310.303)	(3.214.735)
Karga sozialak / Cargas sociales		(938.997)	(900.589)
Ustiapeneko bestelako gastuak / Otros gastos de explotación		(7.063.774)	(6.329.262)
Kanpoko zerbitzuak / Servicios exteriores		(5.957.202)	(5.199.122)
Tributuak / Tributos		(291.202)	(291.440)
Merkataritza eragiketetakogalerak, narriadurak eta homidura-aldaketak / Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	12	(815.370)	(838.700)
Ibilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	(6.294.055)	(5.691.417)
Ibilgetu ez-finantzarioko diru-laguntzen eta bestelako en egozpena / Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	15	2.804.064	2.147.726
USTIAPENENKO EMAITZA / RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(2.324.477)	739.178
Sarrerak finantzarioak / Ingresos financieros	18	1.236.759	1.433.257
Balore negoziagarrien eta bestelako finantza-tresnen sarrerak / De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.236.759	1.433.257
Hirugarren enpresetakoak / En terceros		1.236.759	1.433.257
Gastu finantzarioak / Gastos financieros		(2.141.722)	(2.251.656)
Hirugarrenen zorrak / Por deudas con terceros	18	(2.141.722)	(2.251.656)
EMAITZA FINANTZARIOA / RESULTADO FINANCIERO		(904.963)	(818.399)
ZERGA AURREKO EMAITZA / RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(3.229.440)	(79.221)
ERAGIKETA JARRAITUEN EKITALDIKO EMAITZA / RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(3.229.440)	(79.221)
EKITALDIKO EMAITZA / RESULTADO DEL EJERCICIO		(3.229.440)	(79.221)



Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

**2018ko eta 2017eko abenduaren 31n amaitutako urtaldiei dagokien ondare garbiko
aldaketen egoera (eurotan)**

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales
terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (expresado en euros)**

A) AITORTUTAKO DIRU SARRERA ETA GASTUEN EGOERA ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Oharra / Nota	31.12.2018	31.12.17
Galera eta irabazien kontuaren emaitza / Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(3.229.440)	(79.221)
Ondare garbiari zuzenean egotzitako diru sarrera eta gastuak / Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	15	29.834.734	34.995.923
Ondare garbiari zuzenean egotzitako diru sarrera eta gastuak guztira / Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		29.834.734	34.995.923
Transferentziak galera eta irabazien kontura / Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	15	(2.804.064)	(2.147.727)
Transferentziak galera eta irabazien kontura guztira / Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(2.804.064)	(2.147.727)
AITORTUTAKO DIRU SARRERAK ETA GASTUAK GUZTIRA TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		23.801.230	32.768.975

h -

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

2018ko eta 2017eko abenduaren 31n amaitutako urtaldiei dagokien ondare garbiko aldagaketen egoera (eurotan)
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 de diciembre de 2018									
	Kapitala / Capital		Erreserbak / Reservas	Aurrerako urtaldietako emaitzak / Resultados de ejercicios anteriores	Beste bazkideen aportazioak/ Otras aportaciones de socios	Ekitaldiko emaitza / Resultado ejercicio	Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones donaciones y legados recibidos	GUZTIRA / TOTAL	
	Eskrituran / Escriturado	Eskatu gabe / No exigido							
SALDOA, 2016 URTEAREN AMAIERA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	12.020.242	(9.015.182)	7.586.497	(22.770.046)		(4.538.319)	91.455.341	74.738.533	
(*)	-	-	-	-		-	-	-	
2016ko aldagakengatik doikuntzak / Ajustes por cambios de criterio 2016	-	-	-	-		-	-	-	
2016ko akatzengatik doikuntzak / Ajustes por errores 2016	-	-	-	-		-	-	-	
EGOIKITUTAKO SALDOA, 2017 URTEAREN HASIERAN / SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017	12.020.242	(9.015.182)	7.586.497	22.770.046		(4.538.319)	91.455.341	74.738.533	
Aitortutako diru-sarrera eta gastuak guztira / Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-		-	-	-	
Eragiketarak bazkideekin edo jabeekin / Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-		-	-	-	
Beste eragiketa batzuk bazkideekin edo jabeekin / Otras operaciones con socios o propietarios.	-	9.015.182	-	-		-	-	9.015.182	
Ondare garbiko beste aldagaketa / Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	(4.538.319)		4.538.319	-	-	
SALDOA, 2017 URTEAREN AMAIERA SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	12.020.242	-	7.586.497	(27.308.365)		(79.221)	124.303.537	116.522.690	
2017eko aldagakengatik doikuntzak / Ajustes por cambios de criterio 2017	-	-	-	-		-	-	-	
2017eko akatzengatik doikuntzak / Ajustes por errores 2017	-	-	-	-		-	-	-	
EGOIKITUTAKO SALDOA, 2018 URTEAREN HASIERAN / SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	12.020.242	-	7.586.497	(27.308.365)		(79.221)	124.303.537	116.522.690	
Aitortutako diru-sarrera eta gastuak guztira / Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-		-	-	-	
Eragiketarak bazkideekin edo jabeekin / Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-		-	-	-	
Beste eragiketa batzuk bazkideekin edo jabeekin / Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-		-	-	-	
Ondare garbiko beste aldagaketa / Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	(79.221)		79.221	-	-	
SALDOA, 2018 URTEAREN AMAIERA SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	12.020.242	-	7.586.497	(27.387.586)		(3.229.440)	151.334.207	140.323.920	

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

2018ko eta 2017eko abenduaren 31n amaitutako urtaldiei dagozkien eskudiruaren joan-etorrien egoera (eurotan)

Estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (expresado en euros)

	Oharra / Nota	31.12.2018	31.12.2017
AMAITUTAKO URTALDIEI DAGOZKIEN ESKUDIRUAREN JOAN-ETORRIEN EGOERA / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Urtaldiaren emaitza zergen aurretik / Resultado del ejercicio antes de impuestos		(3.229.440)	(79.221)
Emaitzaren doitzak / Ajustes del resultado		5.500.551	5.121.167
Ibilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	6, 7, 8	6.294.055	5.691.419
Hondatzeagatiko baloraziozko zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	12	803.841	481.156
Hornidura aldaketak / Variación de provisiones	16	301.756	277.920
Diru-laguntza-inputazioa / Imputación de subvenciones	15	(2.804.064)	(2.147.727)
Finantza sarrerak / Ingresos financieros		(1.236.759)	(1.433.257)
Finantza gastuak / Gastos financieros		2.141.722	2.251.656
Aldaketak kapital arruntean / Cambios en el capital corriente		(496.521)	675.147
Izakinak / Existencias	11	158.284	84.826
Zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk / Deudores y otras cuentas a cobrar		(779.004)	(627.140)
Beste aktibo arrunt batzuk / Otros activos corrientes		(19.083)	(19.841)
Hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores y otras cuentas a pagar		143.282	1.487.369
Beste pasibo arrunt batzuk / Otros pasivos corrientes		-	(250.067)
Ustiapen jardueretako eskudiruaren joan-etorriak / Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(783.676)	(837.545)
Interes ordainketak / Pagos de intereses		(2.147.015)	(2.255.576)
Interes kobratzeak/Cobros de intereses		1.363.339	1.418.031
USTIAPEN JARDUERETAKO ESKUDIRUAREN JOAN-ETORRIAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		990.914	4.879.548
INBERTSIO JARDUERETAKO ESKUDIRUAREN JOAN-ETORRIAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Ordainketak inbertsioengatik / Pagos por inversiones		(29.871.332)	(35.217.238)
Ibilgetu ukiezina / Inmovilizado intangible		-	-
Ibilgetu materiala / Inmovilizado material		(36.599)	(221.042)
Ondasun higiezinak inbertsioak / Inversiones inmobiliarias.		(29.834.733)	(34.996.196)
Kobrantzak desinbertsioengatik / Cobros por desinversiones		15.958	16.410
Bestelako aktibo finantzarioak / Otros activos financieros.		15.958	16.410
INBERTSIO JARDUERETAKO ESKUDIRUAREN JOAN-ETORRIAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(29.855.374)	(35.200.828)
FINANTZA JARDUERETAKO ESKUDIRUAREN JOAN-ETORRIAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Kobrantza eta ordainketak oondareko bitartekoengatik / Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		29.834.734	34.995.923
Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		29.834.734	34.995.923
Kobratzeak eta pasibo finantzarioko tresnengatik ordainketak / Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(7.977.006)	(7.108.516)
Emisioa / Emisión:		228.376	10.209.671
Obligazioak eta bestelako balore /Obligaciones y valores similares.		-	34.671
Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito.		-	10.175.000
Beste zorrak / Otras Deudas.		228.376	-
Itzultzea eta amortizazioa / Devolución y amortización de:		(8.205.382)	(17.318.217)
Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito		(7.866.995)	(17.318.217)
Beste zorrak / Otras deudas.		(338.387)	-
FINANTZA JARDUERETAKO ESKUDIRUAREN JOAN-ETORRIAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		21.857.728	27.887.377
ESKUDIRU EDO PAREKOEN IGOERA-MURRIZKETA GARBIA / AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(7.006.732)	(2.433.903)
Eskudirua edo parekoak urtaldiaren hasieran / Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	13	9.668.325	12.102.228
Eskudirua edo parekoak urtaldiaren amaieran / Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	13	2.661.593	9.668.325

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

2018ko URTALDIKO URTEKO KONTUEN MEMORIA

1. Sozietatearen jarduera

Alokabide, S.A. (Pertsona Bakarreko Sozietatea) Euskadiko Alokairuzko Etxebizitzak, S.A. gizarte izenarekin osatu zen eskritura publikoan 2000ko martxoaren 28an Gasteizen. 2003ko ekainaren 9an, Sozietatearen Akziodunen Batzar Orokorak Euskadiko Alokairuzko Etxebizitzak, S.A.ren gizarte izenaren aldaketa onartu zuen, Alokabide, S.A. izenera. 2011ko martxoaren 29ko 65/2011 Dekretuak Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioari Alokabide, S.A.ren partizipazio guztiak eskuratzeko baimena eman zion.

Entitatearen gizarte helbidea Gasteizko Gamarrako Ataria, 1-A - 2. Solairua da, sozietateari lotutako "Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A."ri (aurrerantzean VISESA, 20. Oharra) alokatutako lokal batzuetan. Hori dela eta, hilabeteko kanon bat ordaintzen du (7. Oharra).

Alokabide, S.A. Eusko Jaurlaritzaren mendeko sozietate publikoa da eta alokairuaren politiken bidez etxebizitzaren gizarte funtzioa garatzea du helburu.

2018ko abenduaren 31n, gizarte helburua honako jarduera hauek osatzen dute:

a) Etxebizitzak sustatzea eta birgaitzea hasiera batean alokairura bideratzeko, horiek errentariei edo, halakorik izan ezean, hirugarrenei saltzeko aukeraren kaltetan izan gabe.

b) Sustatutako etxebizitzekin loturiko obra, azterlan, proiektu eta mantentzea lan mota oro esleitzea eta kontratatzea.

c) Lehen atalean a), zehaztutako moduan etxebizitzak eta industria edo negozio lokalak eraikitze eta, hala dagokionean, birgaitzeko lursailen urbanizazioarekin

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018

1. Actividad de la Sociedad

Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) fue constituida en escritura pública bajo la denominación social de Euskadiko Alokairuzko Etxebizitzak, S.A. en Vitoria-Gasteiz el 28 de marzo de 2000. Con fecha 9 de junio de 2003, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el cambio de denominación social de Euskadiko Alokairuzko Etxebizitzak, S.A. a la denominación de Alokabide, S.A. El Decreto 65/2011, del 29 de marzo 2011, autorizó a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi a la adquisición de todas las participaciones de Alokabide, S.A.

El domicilio social de la Entidad se encuentra en Vitoria-Gasteiz, Portal de Gamarra, 1 A - 2ª Planta en unos locales alquilados a "Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A." (en adelante "VISESA"), entidad vinculada a la Sociedad (Nota 20), hecho por el cual paga un canon mensual (Nota 7).

Alokabide, S.A. es la sociedad pública dependiente del Gobierno Vasco para el desarrollo de la función social de la vivienda a través de la política de alquiler.

A 31 de diciembre de 2018, el objeto social está formado por las actividades siguientes:

a) La promoción y rehabilitación de viviendas para destinarlas, en un principio, al arrendamiento, sin perjuicio de la posibilidad de transmitir las mismas a sus arrendatarios o, en defecto de los mismos, a terceras personas.

b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento relacionados con las viviendas promovidas.

c) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos relacionados con la urbanización de terrenos con destino a la construcción y, en su caso, rehabilitación de

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

- | | |
|---|--|
| <p>loturiko obra, azterlan, proiektu eta lan mota oro esleitzea eta kontratatzea.</p> | <p>viviendas, locales industriales o de negocios para su explotación en la forma determinada en el apartado a).</p> |
| <p>d) Mota orotako ondasun higiezinak, eskuratu eta saltzea eta horien gainean behar bezala eraikitzea, aurreko puntuetan aipatutako helburu eta jardueretarako beharrezkoak edo komenigarriak badira.</p> | <p>d) Adquisición y venta de toda clase de bienes inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, precisos o convenientes para cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.</p> |
| <p>e) Hirugarrenei laguntza teknikoko prestazio ordainduak ematea eta zerbitzu teknikoak, ekonomikoak, industrialak, komertzialak, komisiozkoak edo bere izaera eta jarduerarekin zerikusia duten beste edozein egitea.</p> | <p>e) La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otro relacionados con su naturaleza y actividad.</p> |
| <p>f) Alokairu erregimeneko etxebizitzaren kudeaketa.</p> | <p>f) La gestión de las viviendas en régimen de alquiler.</p> |
| <p>g) "Bizigune-Etxebizitza Hutsen Programa" kudeatzea, abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuaren termino eta baldintzetan, zeinaren bidez, programa hori erregulatu zen, baita alor honen gainean existitzen den araudia aldatzeko edo garatzeko eman daitekeen beste edozein araudiri jarraiki.</p> | <p>g) Gestionar el denominado "Programa de Vivienda Vacía - Bizigune", en los términos y condiciones del Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula dicho programa, así como en cualquier otra normativa que se pueda dictar en sustitución o desarrollo de la existente sobre la materia.</p> |
| <p>h) Alokatzeko edo aldi baterako erabiltzeko erregimenean edozein emate titulugatik atxiki zaizkion etxebizitzaren edo zuzkidura-etxebizitzaren kudeaketa, hurrenez hurren.</p> | <p>h) La gestión de las viviendas y de los alojamientos dotacionales que le fueren adscritos por cualquier título de cesión para su disposición en régimen de arrendamiento o cesión temporal de uso, respectivamente.</p> |
| <p>i) Euskadiko Autonomia Erkidearen Administrazioari euskarria ematea onuraduna den heinean edo zuzenbidean onartutako edozein bidetik, eta indarrean dagoen araudiaren arabera, lehentasunez eskuratzeko eskubidea gauzatu eta kudeatzeko (haztatze eta atzera eskuratzeko eskubidearen bidetik), Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioari aitortutakoa babes ofizialeko etxebizitzaren eskualdaketan, apirilaren 15eko 7/1988 Legearen termino eta baldintzetan, bereziki maiatzaren 6ko 103/1007 Dekretua, baita alor honetan existitzen dena aldatzeko edo garatzeko eman daitekeen beste edozein araudi.</p> | <p>i) Dar soporte a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en calidad de beneficiaria o por cualquier medio admitido en derecho, y de acuerdo a lo que la normativa en vigor determine, en la realización de las actuaciones de intermediación, gestión y ejecución del derecho de adquisición preferente (vía derechos de tanteo y retracto) reconocido a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en las transmisiones de viviendas de protección oficial, en los términos y condiciones de la Ley 7/1988, de 15 de abril, y normativa de desarrollo de la misma, en especial, el Decreto 103/1007, de 6 de mayo, así como cualquier otra normativa que se pudiera dictar en sustitución o desarrollo de la existente sobre la materia.</p> |
| <p>j) Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioari euskarria ematea etxebizitzak</p> | <p>j) Dar soporte a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en las actuaciones de</p> |

Alokabide, S.A.U.**2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018**

eskualdatzean edo horiek lortu eta ondoren saldu edo alokatzean, babes ofizialeko etxebizitzaren araudiaren arabera horien titularrak Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioaren esku jarri behar dituzten.

k) Alokabide, S.A. (pertsone bakarrekoko sozietatea) sozietate publikoa Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrean, erakunde autonomoen eta bere mendeko gainerako erakunde publikoen bidezko baliabide instrumentala eta zerbitzu teknikoa da.

Sozietatearen kapital guztia titulartasun publikokoa da (14. oharra), hain zuzen, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorreana.

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorra eta erakundeak kokagune duen sailak, hots, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak, baita administrazio horren gainerako sailak ere sozietateari eska diezaiokete lanak zerbitzuak edo edozein jardura egitea, sozietatearen xedearekin zerikusia badu eta betiere administrazio-ahalmenak erabili behar ez badira.

Sozietatea, sail edo erakunde agintzaileak alde bakarretik finkatutako jarraibideen arabera, dagokion kudeaketa aginduaren, dekretuaren, Kontseiluaren aginduaren edo bestelako lege-bitartekoen bidez horrek eskatzen dizkion lanak egitera behartuta egongo da.

Sozietateari, berezko baliabide instrumentala eta zerbitzu tekniko gisa esleitzen zaizkion derrigorrezko jardunak, proiektu, memoria edo beste dokumentu teknikoetan zehaztuta daude, kasuaren arabera, eta dagokion aurrekontuan baloratuak, ezarritako tarifei eta prezioei jarraiki.

intermediación en las transmisiones de viviendas y la adquisición y posterior venta o alquiler de las mismas, en los casos en los que según la normativa de viviendas de protección oficial el titular de aquellas debe ponerlas a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

k) La sociedad pública Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) tiene, la condición de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como de los organismos autónomos y demás entes públicos de ella dependientes.

La totalidad del capital de la Sociedad es de titularidad pública (Nota 14), la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

La Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y el departamento en el que se encuentra integrada la entidad, Departamento de Medioambiente, Planificación Territorial y Vivienda, y demás departamentos de dicha administración pueden encargar a la Sociedad la realización de trabajos, servicios y cualesquiera actuaciones relacionadas con su objeto social siempre que no supongan el ejercicio de potestades administrativas.

La Sociedad está obligada a realizar, de acuerdo con las instrucciones fijadas unilateralmente por el departamento o entidad encomendante, los trabajos que éste le encargue por medio de la correspondiente encomienda de gestión, decreto del departamento correspondiente, Orden del Consejero u otros medios jurídicos.

Las actuaciones obligatorias, en su condición de medio propio instrumental y servicio técnico le son encargadas a la Sociedad están definidas, según los casos, en proyectos, memorias u otros documentos técnicos y valorados en su correspondiente presupuesto, de acuerdo con las tarifas y precios fijados.

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

SOZietATEAREN JARDUERA ETXEBIZITZA
PLAN ZUZENDARIAREN ESPARRUAN

Etxebizitza Plan Zuzendaria

2018-2020rako Etxebizitza Plan Zuzendariak legealdia amaitu arte Euskadin etxebizitzari buruzko politikaren filosofia, programak eta konpromisoak jasotzen ditu. Planak lehenengoz sartu du bere ikuspegian 2015eko legearen espiritua eta etxebizitzaren funtzio soziala nahiz hori izateko herritarren eskubide subjektiboa bermatzea du helburu. Xede horrez, batez ere, alokairua sustatuko du, birgaitzea bultzatu, hiria berriro edo etxebizitza hutsak erabiltzearekin batera. Halaber, gizarte-kohesioa bultzatzeko eta etxebizitza-politiken eta gainerako gizarte-politiken artean lotura estuagoa bultzatzeko neurriak planteatzen ditu. Horrez gain, beren emantzipazio-prozesuan gazteen beharrei eta eraikinen irisgarritasun edo energia-eraginkortasunaren bitartez adinekoen bizi-kalitatea hobetzeko beharrei erreparatuko zaie.

2018ko abenduaren 31n Alokabide S.A. (Pertsona Bakarreko Sozietatea), bere berezko promozioen, Ingurumen, Lurralde Antolaketa eta Etxebizitza Sailaren eta beste entitate batzuen etxebizitzak, Bizigune Programaren etxebizitzak eta ASAPen etxebizitzak kudeaketaren ondorioz, momentu honetan 13.223 etxebizitza ditu (12.453 etxebizitza 2017eko abenduaren 31n), horietatik gutxi gorabehera 4.275 berezko etxebizitzak dira (4.169 berezko etxebizitza 2017eko abenduaren 31n).

Alokatzeko etxebizitzak eskuratzeko erregimena.
Etxebizitzak berezko parkea

Sozietatea alokairuaren eragile gisa egindako jardunaren izaera publikoaren ondorioz, Sozietateak batez ere Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Antolaketa eta Etxebizitza Sailari alokatzeko etxebizitzak eskuratu ditu, bereziki "VISESAren" bidez, horiek sustatzeaz arduratzen dena, azalera eskubidea ematearen erregimenean. Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak 75 urteko epean ematen dio "VISESAri", eta horrek ondoren azalera titulartasuna ematen dio Sozietateari, azalera-eskubidea, Jabetzaren Erregistroan inskribatzen denetik. Epe hori bukatzen denean, Euskal Autonomia

ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD EN EL MARCO
DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA

Plan Director de Vivienda 2018-2020

El Plan Director de Vivienda 2018-2020, recoge la filosofía, los programas y los compromisos de la política de vivienda en Euskadi hasta el final de la legislatura. El Plan, que incorpora por primera vez en su enfoque el espíritu de la Ley de 2015, tiene como objetivo garantizar la función social de la vivienda y el derecho subjetivo de la ciudadanía a ella mediante la promoción preferente del alquiler, el impulso a la rehabilitación, la regeneración urbana o la utilización de los pisos vacíos. Así mismo, plantea medidas para promover la cohesión social y una mayor vinculación entre las políticas de vivienda y el resto de políticas sociales y atender de forma especial, las necesidades de las personas jóvenes en su proceso de emancipación y la mejora de la calidad de vida de las personas mayores, a través de la accesibilidad y la eficiencia energética de los edificios.

Al 31 de diciembre de 2018, Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal), como consecuencia de sus propias promociones, de la gestión de las viviendas del Departamento de Medioambiente, Planificación Territorial y Vivienda y de otras entidades, de las viviendas del Programa Bizigune y de las viviendas de ASAP, cuenta en estos momentos con 13.223 viviendas (12.453 viviendas al 31 de diciembre de 2017), aproximadamente, de las que 4.275 son viviendas propias (4.169 viviendas propias al 31 de diciembre de 2017).

Régimen de adquisición de las viviendas para
alquiler. Parque propio de viviendas

Como consecuencia de la naturaleza pública de la actuación de la Sociedad como operadora de alquiler, la Sociedad adquiere, mayoritariamente, las viviendas que destinará al arrendamiento al Departamento de Medioambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, principalmente, a través de "VISESA", la cual se encarga de su promoción, en régimen de cesión de derecho de superficie. El plazo por el que la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco concede el derecho de superficie a "VISESA", y por el que ésta concede posteriormente a la Sociedad la titularidad

Alokabide, S.A.U.**2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018**

Erkidegoko administrazioak eraikitakoa kalte-ordainik gabe bereganatu dezake eta orduan iraungitako azalera-eskubidearen gaineko eskubide pertsonalak edo errealak indargabetuta geratuko lirateke.

superficialia, es de 75 años, a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad. A la terminación de dicho plazo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco puede hacer suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido

Finantza egitura eta alokairu jardueraren finantza oreka

Sozietateak alokairu jarduerak sortutako isurien eta alokatu beharreko etxebizitzak lortzeko erabilitako kanpoko finantziazioa itzultzeko beharrezkoak diren isurien arteko desorekak sortutako funtsen desorekari lotuta dago. Zentzu honetan, Etxebizitzari buruzko Gida Plan berriaren esparruan, Sozietatea finantzarioki berregituratzeko ikerketa bat egitea aurreikusten da, negozio planean aurreikusitako funtsen isuria orekatzeko aukera ematen diona. Nolanahi ere, Eusko Jaurlaritzak sozietatea babesten jarraitzeko asmoa adierazi du; beraz, emandako finantzaketa epe laburrean eskatu ahal izatea edo finantzaketa gehigarria ematea haiek kutxa-fluxuak sortzearen menpe egongo da, horrek eragiketen garapen normala zein konpromisoen betetzea bermatzeko bide eman dezan.

Estructura financiera y equilibrio financiero de la actividad de alquiler:

La sociedad está sujeta a un desequilibrio de fondos motivado por el desajuste entre los flujos generados por la actividad de alquiler y los flujos necesarios para devolución de la financiación externa utilizada para la adquisición de las viviendas objeto de alquiler. En este sentido, está previsto, en el marco del nuevo Plan Director de Vivienda, un estudio para la reestructuración financiera de la Sociedad que le permita equilibrar los flujos de fondos previstos en el plan de negocio. En tanto en cuanto la misma se acomete, el Gobierno Vasco ha manifestado su intención de apoyar financieramente a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la citada financiación y/o la prestación de financiación adicional se adecua a su capacidad de generación de flujos de caja de modo que dicha flexibilidad le permite garantizar el desarrollo normal de sus operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

Bizigune Etxebizitza Hutsaren Programa

Bizigune etxebizitza hutsen programaren helburua hutsik dauden etxebizitzak biltzea eta modu babestuan alokatzea da. Hutsik dauden etxebizitzei erabilera soziala ematea du xede, arrazoizko prezio baten truke etxebizitza duina lortzeko aukera erraztuz. Programa merkatu librean etxe bat eskuratzeko behar besteko baliabide ekonomikorik ez duten pertsonentzat da. Hutsik dagoen etxebizitzaren jabeak etxea ALOKABIDEren esku jartzen du gozamen-kontratu baten bidez eta ezarritako berme jakin batzuen truke. ALOKABIDEk, era berean, ETXEBIDEn (Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua) inskribaturiko eskatzaileari esleitu dio etxebizitza, eta

Programa de Vivienda Vacía - Bizigune

El programa de vivienda vacía Bizigune tiene como objetivo la captación de pisos desocupados para su puesta en alquiler protegido. Su finalidad es dar un uso social a las viviendas deshabitadas facilitando el acceso a una vivienda digna a precios asequibles y está destinado a las personas cuyos recursos económicos no son suficientes para acceder al mercado libre. El propietario o propietaria de una vivienda vacía, pone dicha vivienda a disposición de ALOKABIDE a través de un contrato de usufructo a cambio de una serie de garantías establecidas. A su vez, ALOKABIDE adjudicará esta vivienda a un solicitante inscrito en el Servicio Vasco de Vivienda

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

eskatzailearen diru-sarrerekiko proportziozko alokairua ordainduko dio ALOKABIDERi.

ETXEBIDE que abonará a ALOKABIDE un alquiler proporcional a sus ingresos.

**Euskadiko Autonomia Erkidegoaren
Administrazioaren alokairuko etxebizitzaren
parkearen kudeaketaren esleitzea**

**Encomienda de gestión del parque de viviendas
en alquiler de la Administración de la
Comunidad Autónoma de Euskadi**

2018. ekitaldian Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari dagokion zerbitzu-zuzendariaren ebazpen berria onartu da eta Alokabide sozietate publikoari eskatzen dio errentamenduaren araubidean laga ostean, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren etxebizitzak administra, kudea eta kontserba ditzan.

En el ejercicio 2018 se ha aprobado una nueva resolución de la Directora de Servicios del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda por la que se encarga a la sociedad pública Alokabide la administración, gestión y conservación de las viviendas pertenecientes a la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi cedidas en régimen de arrendamiento.

Ebazpen horren babesean, Alokabidek honako konpromisoa hartzen du, beste batzuen artean: etxebizitzaren esleipendunek alokairu gisa ordaindu beharreko kopuruak jasotzea, higiezinak eta instalazio osagarriak mantendu, kontserbatu eta hobetzeko, maizterren edota komunitateen gorabeherari arreta emateko, eta premiamendu bidez jasotzeko bidea edo bide judizialean jardutea erabakitzea abiarazteko momentura arteko ez ordainketa kudeatzera. Mantentze- eta kontserbazio-lanen barruan sartzen dira mantentze-lanetarako ohiko gastuak, erkidegoen kuotak barne, errentariak ordaintzen ez baditu. Agindua 2018. ekitaldian zehar zabalduko da eta ondoz ondoko urteetan luzatutzat joko da. Ildo horri eutsiz, bere indarraldia kreditu egokia eta nahikoa izatearen araberakoa izango da.

En virtud de esta resolución Alokabide se compromete, entre otros, a recaudar los importes a satisfacer por los adjudicatarios de las viviendas en concepto de alquiler, a mantener, conservar y mejorar los inmuebles e instalaciones complementarias, a atender las incidencias de los inquilinos y/o de las comunidades, y a gestionar los impagos hasta el momento en el que se inicie la vía recaudatoria de apremio o se decide la actuación en vía judicial. El mantenimiento y conservación incluye los gastos habituales de mantenimiento incluyendo las cuotas comunitarias en el caso de que el inquilino no haga frente a ellas. El encargo se extiende para el ejercicio 2018 y se entenderá prorrogado por sucesivos periodos anuales, quedando su vigencia condicionada a la existencia de crédito adecuado y suficiente.

Tanteoen jarduera

Actividad de Tanteos

Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioak lehentasunez izena emateko eskubidea du Babes Ofizialeko Etxebizitzaren eskualdaketa, haztatze eta atzera eskuratzeko eskubide bezala ezagutzen dena. 2011tik Alokabide da lehentasunez eskuratzeko eskubidearen bitartekaritza, kudeaketa eta gauzatze jarduerak egiten dituen Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioaren alde aitortutakoa.

La Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi tiene el derecho de suscripción preferente en las transmisiones de Viviendas de Protección Oficial, conocido como derecho de tanteo y retracto. Desde 2011 es Alokabide quien realiza las actuaciones de intermediación, gestión y ejecución del derecho de adquisición preferente reconocido a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) Etxebizitza Askeko Alokairu Merkatuan Esku Hartzeko Programa

Programa honen xedea hau da: titulartasun pribatuko etxebizitzak merkatuan gaineratu ditzaten erraztea, errentariei neurrizko prezioan alokatze aldera. Horretarako, errenta kobratzea, kalte posibleak eta asistentzia juridikoa bermatzeko aseguru-poliza bidezko berme-sistema ezarri da hutsik dauden etxebizitzak jabeen partaidetza bultzatzeko helburuarekin. Eskaintako bermeen truke, Eusko Jaurlaritzak, etxebizitzaren arloan eskumena duen sailaren bitartez, alokairuen gehieneko prezioak ezarri ditu merkatu librean baino prezio merkeago eta lehiakorragoak bermatuz. Modu horretan, Eusko Jaurlaritzak lortzen duena da etxebizitza eskatzaileek alokairuko etxebizitza bat eskuratzeko aukera gehiago edukitzea. Programa hau antolatze, bitartekaritzan arituko diren agente laguntzaileen sarea sortu du eta horien artean ALOKABIDE egongo da. Sare horren eginkizunak garrantzi handikoak izango dira aipatu programa martxan jartzeko eta jarduteko. Kasu honetan, jabe partikularra izango da esleipendunarekin alokairu kontratua sinatuko duena, Etxebide Euskal Etxebizitza Zerbitzuan izena emandakoetatik etorriko dena. 2018an sozietateak garrantzia du 145 etxebizitzaz eta 190 etxebizitzarekiko 2017an.

Beste entitateen etxebizitza parkeen kudeaketa jardura

Sozietateak Entitate ezberdinekin sinatu ditu Kolaborazio Hitzarmenak, Entitate horien etxebizitza ezberdinen administrazio, kudeaketa eta mantentze funtzioak egiteko konpromisoa hartuz.

2018ko abenduaren 31n indarrean dauden Kolaborazio Hitzarmen ezberdinen laburpena honakoa da:

Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)

El programa tiene como objeto facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias. Para ello, ha establecido un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros garantice el cobro de la renta, los posibles desperfectos y la asistencia jurídica, con el objeto de fomentar la participación en el programa de los propietarios y propietarias de viviendas vacías. A cambio de las garantías ofrecidas, el Gobierno Vasco, a través del Departamento competente en materia de vivienda, fija los precios máximos de los alquileres, garantizando precios más competitivos que en el mercado. De este modo el Gobierno Vasco posibilita que los demandantes de vivienda puedan disponer de mayores opciones de acceso a la vivienda en alquiler. Para articular el programa ha creado una Red de Agentes Colaboradores en la Intermediación, entre los que se encuentra ALOKABIDE, y que asume una serie de funciones para la puesta en marcha y funcionamiento del programa. Aclarar que en este caso, será el propietario o propietaria particular la que firmará el contrato de arrendamiento con la persona adjudicataria que procederá de los inscritos en el Servicio Vasco de Vivienda Etxebide. En el 2018 la sociedad cuenta con 145 viviendas y en el 2017 con 190 viviendas.

Actividad de gestión del parque de viviendas de otras entidades

La Sociedad ha firmado Convenios de Colaboración con distintas Entidades comprometiéndose a realizar las funciones de administración, gestión y conservación de distintas viviendas de dichas Entidades.

El resumen al 31 de diciembre de 2018 el detalle de los distintos Acuerdos de Colaboración vigentes, es el siguiente:

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

Entidad	Fecha Convenio (**)	Vencimiento inicial (*)	Vencimiento actual	Número de viviendas (**)
Lekeitioko Udala/Ayto de Lekeitio	10/11/2006	31/12/2018	31/12/2019	12
Zarautzeko Udala/Ayto de Zarautz	21/03/2011	21/03/2012	21/03/2019	16
Usurbiko Udala/Ayto de Usurbil	01/01/2009	31/12/2009	31/12/2019	19
Umietako Udala/Ayto de Umiet	01/01/2009	31/12/2009	31/12/2019	10
Hemaniko Udala/Ayto de Hernani	14/10/2011	14/10/2012	14/10/2019	16
Harri Iparra, S.A.	20/12/2011	20/12/2012	20/12/2019	78

(*) Urteko luzapenak/Prorrogable anualmente

(**) Eguneratutako datuak/Datos actualizados

Finantza laguntza

Sozietateak Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Antolaketa eta Etxebizitza Sailaren finantza eta enpresaritza laguntza dauka, eta horri oso lotuta dago. Hori dela eta, bere eragiketen jarraikortasuna bermatu dezake, bere jardueraren izaera estrategikoa eta erabilera publikoa kontuan hartuta, eta edozein kasutan dagoeneko hartutako konpromisoen betetzea, baita etorkizunean hartuko direnenak ere, horien garatzearen ondorio gisa, eta era berean, Sozietatea berezko instrumentu bidetzat jotzea eta Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazioaren zerbitzu teknikotzat, baita horren menpekoak diren organismo autonomoena eta gainontzeko erakunde publikoena ere.

Etxebizitzaren arloko sail eskudunak "VISESA" eta Alokabide, S.A. (persona bakarreko sozietatea) sozietateen bitartez zuzenean garatzen ditu jarduerak. Aipatutako sozietateek hainbat kontseilari erkide dituzte.

Apoyo financiero

La Sociedad cuenta con el apoyo financiero y empresarial del Departamento de Medioambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco al que está estrechamente vinculada, de modo que ello le permite garantizar la continuidad en sus operaciones, considerando el carácter estratégico y utilidad pública de su actividad, y en todo caso el cumplimiento de los compromisos ya adquiridos y los que en el futuro se adquieran, como consecuencia del desarrollo de las mismas y así como, la consideración de la Sociedad de medio propio instrumental y de servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como de los organismos autónomos y demás entes públicos de ella dependientes.

El Departamento competente en materia de vivienda desarrolla las actividades de forma directa a través de las sociedades "VISESA" Y Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal). Dichas sociedades cuentan con algunos consejeros comunes.

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

2. Urteko kontuak aurkezteko oinarriak

2.1 Sozietateari aplikatu beharreko finantza-informazioaren arau-esparrua

Sozietateari aplikatu beharreko finantza-informazioaren arau-esparrua agiri hauetan ezarritakoa da batez ere:

- a) Merkataritza Kodea, kapital-sozietateei buruzko legea eta gainerako merkataritza-legeria.
- b) 1514/2007 Errege Dekretuak onetsitako Kontabilitate Plan Orokorra eta haren ondorengo aldaketak, 602/2016 Errege Dekretuak onetsitakoa barne, baita alderdi batzuei buruzko arauak, martxoaren 25eko EHA/733/2010 Aginduaren arabera ere, enpresa publikoentzako kontabilitateari lotutako alderdiak jorratzen baititu.
- c) 1990eko Kontabilitate Plan Orokorren Egokitzapen Sektorialeko Arauak, higiezin enpresetarako eta eraikuntzakoetarako, arestian zerrendatutako araudiaren aurka egiten ez duten alderdi guztietan.

2.2 Irudi fidela

2018ko ekitaldiko urteko kontuak sozietatearen kontabilitate-erregistroetan oinarrituta prestatu dira eta aplikagarria den finantza-informazioaren arau-esparruaren eta, batez ere, hor jasotzen diren kontabilitate-printzipio eta -irizpideen arabera aurkezten dira; beraz, sozietateak ekitaldiaren amaieran zituen ondarearen eta finantza-egoeraren irudi fidela erakusten dute, baita ekitaldian egondako eragiketen emaitzena eta eskudiru-fluxuena ere.

Urteko kontu horiek sozietatearen administratzaileek egin dituzte eta akziodunen batzar nagusi arruntaren onespenera zain daude. Dena den, sozietatearen administratzaileek ez dute uste berrespen-prozesuan aldaketa garrantzitsuak egongo direnik. Bestalde, 2017eko ekitaldiko urteko kontuak 2018ko Ekaina 19ko bilera arruntan onetsi zituen sozietatearen akziodunen batzar nagusiak.

2. Bases de Presentación de las Cuentas Anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, es, principalmente, el establecido en:

- a) El Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores incluyendo la aprobada por el Real Decreto 602/2016, así como las normas sobre determinados aspectos de acuerdo con la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo, que considera aspectos contables para empresas públicas.
- c) Las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas inmobiliarias y constructoras en todo aquello que no se oponga a la normativa relacionada anteriormente.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2018 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

Dichas cuentas anuales que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 19 de junio de 2018.

Urteko kontu hauek eurotan aurkezten dira, sozietatearen moneta funtzionala eta aurkezpenekoa baita.

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

2.3 Kontabilitate-printzipioak

2018ko ekitaldiko urteko kontuak egiteko, aplikatu beharreko finantza-informazioaren arau-esparruari jarraitu zaio eta, bereziki, 4. oharrean zehaztutako erregistro- eta balioespen-arauei jarraitu zaie. Sozietateen administratzaileek nahitaez aplikatu behar diren eta urteko kontuotan eragin garrantzitsua duten kontabilitate-printzipio eta -arau guztiak kontuan hartuz egin dituzte urteko kontuak. Ez dago nahitaezkoa den eta urteko kontu hauek egiteko aplikatu gabe utzi den kontabilitate-printzipiorik. Era berean, ez da nahitaezkoa ez den kontabilitate-printzipiorik aplikatu.

2.3 Principios contables

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2018 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente, se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.4 Ziurgabetasuna balioesteko eta zenbatesteko funtsezko alderdiak

a) Kontabilitate-zenbatespen garrantzitsuak eta hipotesiak

2018ko ekitaldiari dagozkion urteko kontuak prestatzeko, sozietatearen administratzaileek egindako iritziak eta zenbatespenak erabili dira, horietan erregistratu diren aktibo, pasibo, diru-sarrera, gastu eta konpromiso batzuk kuantifikatzeko. Zenbatespen horiek esperientzia historikoan eta egungo inguruabarretan arrazoizkotzat jo diren beste faktore batzuetan oinarrituta daude. Aipatutako zenbatespenak 2018ko ekitaldiaren amaieran aztertutako egitatei buruz eskuragarri dagoen informazio onenaren arabera egin diren arren, baliteke etorkizunean gertatzen diren jazoerek datozen ekitaldietan aldaraztea; hori, hala badagokio, gerora egingo litzateke.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2018 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Hauek dira etorkizunaren inguruko funtsezko suposizioak eta ekitaldiaren amaierako

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

ziurgabetasunaren zenbatespenari buruzko beste datu aipagarri batzuk, datorren ekitaldian aktiboen eta pasiboen balioan aldaketa garrantzitsuak eragin ahal dituen arrisku nabarmena dakartenak:

incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente, son los siguientes:

- Sozietateak bere ibilgetu ukiezina, ibilgetu materiala eta higiezinaren inbertsioak bizitza baliagarriko urte zenbatetsien arabera amortizatzen ditu. Ondorioz, funtzionamendu, erabilera eta gozamenagatik eskuarki izaten duten balio-galera zenbatetsi behar du, eragin ahal dien zaharkitze tekniko edo komertziala ere kontuan hartuz (4.a, 4.b eta 4.c oharra).
- La Sociedad amortiza su inmovilizado intangible, el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias en función de los años estimados de vida útil, debiendo en consecuencia estimar la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos (Notas 4.a, 4.b y 4.c).
- Hornikuntzen kalkulu eta estimazioa (4.k eta 16 Oharra).
- El cálculo y estimación de provisiones (Notas 4.k y 16).
- Aktibo zehatz batzuek urraketa dela eta galera posibleen garapena: Sozietateak urtero egiaztatzen du horren zantzuak aurkeztu dituzten aktiboen urraketa existitzen den (ibilgetu ukiezina, ibilgetu materiala, higiezinaren inbertsioak eta existentziak), eta horren ondorioz errekupeazio balorea estimatu beharko du (4.d, 4.f eta 4.g).
- La evolución de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos: la Sociedad comprueba anualmente si existe deterioro en aquellos activos que presentan indicios de ello (inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias), debiendo en consecuencia estimar su valor recuperable (Notas 4.d, 4.f y 4.g).

b) Funtzionamenduan dagoen enpresa printzipioa

Sozietatea, haren funtzio publikoa eta egite lanak direla eta, Eusko Jaurlaritzatik jasotzen dituen diru-laguntzak behar ditu bere jarduerak garatzeko, egiten duen jarduera defizitariora estaltzeko. Zentzu honetan, adierazi den bezala, Eusko Jaurlaritzaren finantza laguntza dauka, eta Eusko Jaurlaritzako aurrekontu proiektua, legebiltzarraren kudeaketan, 2019ko ekitaldirako 29 milioi euroko ustiatze diru-laguntza duen urteko kontu hauek egiteko egunean eta aurreikusitako eskuratzeko finantzatzeko higiezinaren inbertsiorako diru-laguntza batzuk 12 milioi euroko kopuruagatik.

b) Principio de empresa en funcionamiento

La sociedad, dada su función pública y labores de encomienda, necesita para el desarrollo de sus actividades de las subvenciones que recibe del Gobierno Vasco para cubrir la actividad deficitaria que realiza. En este sentido, tal y como se ha manifestado cuenta con el apoyo financiero del Gobierno Vasco, y el presupuesto del Gobierno Vasco para el ejercicio 2019 que contiene una subvención de explotación para el ejercicio 2019 por importe de 29 millones de euros y unas subvenciones para financiar las adquisiciones previstas de inversiones inmobiliarias por importe de 12 millones de euros.

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

Kopuru hauek entitateari sozietatearen jarraikortasuna bermatzeko aukera emango diote, egungo kontuek aurkezten duten maniobra funts negatiboaz eta pilatutako galerez gain. Beraz, administrariak funtzionamenduan dagoen enpresaren printzipioa ezarri dute urteko kontu hauek egiterakoan.

Estos importes permitirán a la entidad, a pesar del fondo de maniobra negativo que presentan las presentes cuentas y de las pérdidas acumuladas asegurar la continuidad de la sociedad, por lo que los Administradores han aplicado en la elaboración de las presentes cuentas anuales el principio de empresa en funcionamiento.

c) Aldaketak kontabilitate-zenbatespenetan
c) Cambios en estimaciones contables

2018ko ekitaldian ez da egungo ekitaldiari eragiten dion edo aurreikuspenei jarraiki etorkizuneko ekitaldiei eragin ahal dion aldaketa garrantzitsurik egon kontabilitate-zenbatespenetan.

En el ejercicio 2018 no se han producido cambios en estimaciones contables que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o que se espere que puedan afectar a ejercicios futuros.

2.5 Informazioaren konparazioa
2.5 Comparación de la información

Urteko kontuek, konparatzeko asmoz, 2018ko ekitaldiko balantzeko, galera-irabazien kontuko, ondare garbiaren aldaketen egoerako eta eskudiruflexuen egoerako partida bakoitzarekin batera, aurreko ekitaldikoak ere biltzen dituzte.

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior.

2.6 Aldaketak kontabilitate-irizpideetan
2.6 Cambios en criterios contables

2018ko ekitaldian ez da aldaketa garrantzitsurik egon kontabilitate-irizpideetan, aurreko ekitaldian aplikatutako irizpideekin erkatuta.

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.7 Akatsen zuzenketa
2.7 Corrección de errores

Urteko kontu erantsiak egiterakoan ez da aurkitu aurreko ekitaldiko urteko kontuetan sartutako zenbatekoak berriro adierazi behar izatea ekarri duen akats garrantzitsurik.

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

2.8 Garrantzi erlatiboa
2.8 Importancia relativa

Memoria honetan finantza-egoeren edo beste gai batzuen partidei buruz banakatu beharreko informazioa zehazterakoan, sozietateak, Kontabilitate Plan Orokorren kontzeptu-esparruarekin bat etorritz, 2018ko ekitaldiko urteko kontuei dagokienez duen garrantzi erlatiboa aintzat hartu du.

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2018.

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

3. Emaitzen banaketa

2018 ekitaldiko emaitzaren banaketa, Akziodunen Batzorde Orokorrari aurkeztutakoa, ekitaldiko galerak “Aurreko ekitaldietako emaitzak” epigrafera pasatzean datza.

4. Erregistro- eta balioespen-arauak

Jarraian, 2018ko ekitaldiko urteko kontuak prestatzeko aplikatu diren erregistro- eta balioespen-arau garrantzitsuenak laburbilduko dira:

a) Ibilgetu ukiezina

Oro har, ibilgetu ukiezina, hasieran, eskurapen-prezioan edo ekoizpen-kostuan balioesten da. Ondoren, kostu minoratuko balioan balioesten da, dagokion amortizazio metatua (bizitza baliagarriaren arabera kalkulatua) eta, hala badagokio, aitorrutako narriaduragatiko balioespen-zuzenketen zenbateko metatua kontuan hartuz.

Ibilgetu ukiezinen amortizazioa haien bizitza baliagarri zenbatetsiaren arabera egiten da, eta ibilgetu ororen bizitza erabilgarria zehaztu daiteke fidagarritasunez. Zenbateko amortizagarria eskurapen-prezioa hondar-balioa kenduta da, azken hori aplikagarria bada.

Sozietateak ekitaldi bakoitzaren bukaeran berrikusten ditu ibilgetu ukiezinen hondar-balioa, bizitza baliagarria eta amortizazio-metodoa. Hasiera batean ezarritako irizpideetan egon daitezkeen aldaketak zenbatespen-aldaketa gisa aitoritzen dira.

Aktibo horien narriaduragatiko galerak eta, hala badagokio, aurreko ekitaldietan erregistratutako narriaduragatiko galeren berreskurapenak aitoritzeko irizpideak 4.d oharrean deskribatu dira.

3. Distribución de Resultados

La distribución del resultado del ejercicio 2018 presentada a la Junta General de Accionistas consiste en el traspaso de las pérdidas del ejercicio al epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores”.

4. Normas de Registro y Valoración

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2018:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente, se valora a su valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada, calculada en función de su vida útil y, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de los inmovilizados intangibles se realiza en función de su vida útil estimada, no existiendo inmovilizado cuya vida útil no pueda ser determinada con fiabilidad. Se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las eventuales modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

Aplikazio informatikoak

Partida honetan programa informatikoen jabe izateagatik edo horiek erabiltzeko eskubideagatik ordaindutako zenbatekoak erregistratzen dira, bai hirugarrenei erositakoei bai enpresak berak egindakoei dagokienez, web orriak garatzeko gastuak barne, baldin eta zenbait ekitalditan erabiltzea aurreikusten bada. Halaber, kasuan kasuko amortizazio metatuaren garbiak aurkezten dira; amortizazio hori metodo linealaren arabera kalkulatu da, bost urteko aldirako, eta, hala badagokio, aitorrutako narriaduragatiko balioespen-zuzenketak aintzat hartu dira.

Informatika aplikazio hauen mantentze gastuak sortu diren ekitaldiko gastu gisa egotzen dira zuzenean.

b) Ibilgetu materiala

Ibilgetu materialaren barruko ondasunak eskuratze prezioagatik edo produkzio kostuagatik baloratzen dira hasiera batean, eta ondoren pilatutako amortizazioari dagokion kostuaren baloreagatik baloratzen dira, eta pairatu dituzten matxurengatiko behin-behineko galerengatik.

Erabili ahal izateko urtebete baino gehiago behar duten ibilgetu materialeko elementuak eskuratzea edo eraikitzeari zuzenean egotzi ahal zaizkion finantza gastuak kostuaren barruan sartzen dira funtzionatzeko moduan daudenera arte. 2018ko eta 2017eko ekitaldietan ez da kontzeptu horrengatik zenbatekorik kapitalizatu.

Ibilgetu materialeko ondasunak berritzeko, handitzeko edo hobetzeko kostuak aktiboari gehitzen zaizkio, ondasunaren balio handiago gisa, baldin eta haien gaitasuna, produktibitatea areagotu edo bizitza baliagarria luzatzen badute, eta, ondorioz, elementu ordeztuen edo berrituen kontabilitatetik kentzen dira.

Aktiboen erabilera hobetzen ez duten eta horien bizitza baliagarria luzatzen ez duten mantentze-, kontserbazio- eta konponketa-gastuak emaitzei

Aplicaciones informáticas

Se registran en esta partida los importes satisfechos por la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos, tanto de los adquiridos a terceros como de los elaborados por la propia empresa, incluidos los gastos de desarrollo de las páginas web, siempre que esté prevista su utilización durante varios ejercicios, y se presentan netos de su correspondiente amortización acumulada, calculada según el método lineal sobre un período de cinco años y, en su caso, de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de mantenimiento de estas aplicaciones informáticas se imputan directamente como gastos del ejercicio en que se producen.

b) Inmovilizado material

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

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento. Durante los ejercicios 2018 y 2017 no ha sido capitalizado importe alguno por este concepto.

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

Los gastos de mantenimiento, conservación y reparación que no mejoran la utilización ni prolongan la vida útil de los activos, se imputan a resultados,

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

egozten zaizkio, sortzapenaren printzipioari jarraiki, gertatzen diren ekitaldiko kostu gisa.

siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

Sozietateak metodo linealari jarraitzen dio ibilgetu materiala amortizatzeko, eskurapen-kostua (hala badagokio, hondar-balioa kenduta) bizitza baliagarri zenbatetsiko urteetan banatuz; horiek, gutxi gorabehera, ehuneko hauek sortzen dituzte:

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada, que dan lugar, aproximadamente, a los porcentajes que se muestran a continuación:

	Urte Bizitza Años vida útil
Beste instalazioak / Otras instalaciones	10
Altzariak / Mobiliario	10
Informazioa prozesatzeko ekipoa / Equipos para procesos de información	5
Beste ibilgetu / Otro inmovilizado	5

Sozietateak ekitaldi bakoitzaren bukaeran berrikusten ditu ibilgetu materialaren hondar-balioa, bizitza baliagarria eta amortizazio-metodoa. Hasiera batean ezarritako irizpideetan dauden aldagetak, hala badagokio, zenbatespen-aldaketa gisa aitortzen dira.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio de estimación.

Aktibo bat besterentzearen edo kentzearen ondoriozko mozkina edo galera kalkulatzeko, hala badagokio, salmenta-prezioaren eta aktiboaren kontabilitate-zenbatekoaren arteko diferentzia ateratzen da; hori emaitzen kontuan aitortzen da.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula, en su caso, como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

Sozietatearen administratzaileen ustez, aktiboen kontabilitate-balioak ez du haien balio berreskuragarria gaintitzen; 4.d oharrean azaldukoan oinarrituta kalkulatu da azken hori.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculando éste en base a lo explicado en la Nota 4.d.

Aktibo horien narriaduragatiko galerak eta, hala badagokio, aurreko ekitaldietan erregistratutako narriaduragatiko galeren berreskurapenak aitortzeko irizpideak 4.d oharrean deskribatu dira.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

c) Higiezinaren inbertsioak
c) Inversiones inmobiliarias

Higiezinaren inbertsioak eraikinei eta ondo mantentzen diren beste eraikuntza batzuei dagozkie, babestutako alokairu erregimenean ustiatzeko, salmentan euren merkatu prezioetan etorkizunean

Las inversiones inmobiliarias corresponden a los edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler protegido, bien para obtener una plusvalía en su

Alokabide, S.A.U.**2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018**

ematen diren gorakaden ondorioz plusbaliotasun bat lortzeko edo.

Aktibo horiek aurreko 4.b oharrean, ibilgetu materialari buruzkoan, adierazitako irizpideekin bat etorritik balioesten dira. Era berean, higiezin inbertsioen elementuak sortzen dituzten zerga ez zuzenak lortzeko prezio barruan daude eskusiboki Ogasun Publikoak zuzenean errekuferatu ezin dituztenean. Eskuratze hauetan sortutako zerga ez-zuzenak (BEZ) ez dituzte Ogasun Publikoak zuzenean errekuferatuko, eskuratze guztiei dagokien Balio Erantsiaren gaineko Zerga adierazitako etxebizitzak lortzeko kostuari gehitzen zaio.

Aktibo horiek alokatzeagatik diru-sarrerak 4.e oharrean, alokairuei buruzkoan, azaldutakoari jarraiki aitoritzen dira.

Sozietateak metodo linealari jarraiki higiezinak errentatzeko amortizatzen ditu eta, xede horrekin, erakundearen aktiboak, etxebizitzak eta erantsiak, egituratzen dituzten zenbait osagai kontuan hartzen du. Halaber, osagai desberdinen bizi erabilgarriaren urteei erreparatzen zaie. Erakundearen ustez, erantzen dituen aktiboen arabera higiezin inbertsioen balio-galera kontuan hartuz gero, batez beste bizi erabilgarria 50 urtekoa da.

1. oharrean adierazten den bezala, sozietatearen alokatzeko etxebizitzak parkea azalera eskubideak lortzetik sortua da, bereziki VISESA erakunde publikoari. 75 urteko epean ematen du azalera-eskubidea, Jabetzaren Erregistroan lehenengo aldiz inskribatzen denetik. Lursailen jabetza osoaren titularrak Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazioa da, termino orokorretan.

Higiezin baten hasierako sailkapena sozietatean betetzen duen funtzioa aldatzen duen guztietan aldatzen da. Higiezin salmenta Alokabideren jardura arruntaren zati bat denez, higiezinak higiezin inbertsioetara lekualdatzen dira errentamendu eraginkorra xede dutenean. Beraz,

venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b anterior, relativa al inmovilizado material. Asimismo, los impuestos indirectos que generan los elementos de las inversiones inmobiliarias se incluyen en el precio de adquisición exclusivamente cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública. Dado que los impuestos indirectos (IVA) devengados en estas adquisiciones no van a ser recuperables directamente de la Hacienda Pública, el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente a todas las adquisiciones es incorporado al coste de adquisición de las citadas viviendas.

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.e, relativa a arrendamientos.

La Sociedad amortiza los inmuebles para arrendamiento siguiendo el método lineal, considerando los diversos componentes que configuran los activos de la entidad, viviendas y sus anejos, y en función de los años de vida útil de los distintos componentes. La entidad estima que la consideración de la depreciación de sus inversiones inmobiliarias en función de los diversos activos que incorporan arroja una vida útil promedio de 50 años.

Tal como se indica en la nota 1, el parque de viviendas destinadas al alquiler de la sociedad procede de la adquisición de los derechos de superficie, principalmente a la entidad pública VISESA. El plazo por el que se concede el derecho de superficie es de 75 años, a partir de su primera inscripción en el Registro de la Propiedad. El titular del pleno dominio de las fincas es, en términos generales, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La clasificación inicial de un inmueble se modifica siempre que haya cambiado la función que desempeña en la Sociedad. Dado que la venta de inmuebles forma parte de la actividad ordinaria de Alokabide, los inmuebles se traspasan a inversiones inmobiliarias cuando su finalidad sea el

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

tanteo jarduerarekin lotuta, etxebizitzaren helburua alokatzea bada, sozietateak lortutako etxebizitzak higiezin bezala kalifikatzen ditu dagokion baimena lortu bada.

d) Ibilgetu ukiezinaren, materialaren eta higiezinaren inbertsioen balio-narriadura

Martxoaren 25eko EHA/733/2010 Aginduen arabera (horren bidez, inguruabar jakin batzuetan jarduten duten enpresa publikoen kontabilitate-alderdiak onesten dira), entitatearen administratzaileek sozietatearen ibilgetua osatzen duten elementuak baloratu dituzte eta eskudiruflexurik sortzen ez duten aktibotzat jotzen dira, zeren eta merkataritza-etekina sortzeaz bestelako helburu bat baitute, hala nola aktibo horiek sortzen dituzten eta kolektibitatearen onerakoak diren fluxu ekonomiko eta sozialak, hau da, haien gizarte-onura edo zerbitzu-gaitasuna.

Agindu horren xedapenen arabera, sozietateak gutxienez ekitaldi bakoitzaren amaieran ebaluatzen du haren ibilgetu ukiezinaren, materialaren eta higiezinaren inbertsioen balioa narriatu delako zantzurik, aktibo horien balio berreskuragarriaren kontabilitate-balioa baino zenbateko txikiago batera murrizten duenik, badagoen. Zantzurik egonez gero, aktiboaren balio berreskuragarria zenbatesten da, balio-narriaduragatik egon daitekeen galeraren irismena zehazteko asmoz.

2018ko eta 2017eko ekitaldietan, sozietateak ez zuen ibilgetu ukiezinaren, materialaren narriaduragatik galerarik erregistratu.

e) Errentamenduak

Errentamenduak finantza-errentamendu gisa sailkatzen dira baldin eta haien baldintzetatik ondorioztatzen bada errentariari eskualdatzen zaizkiola funtsean kontratuaren xede den aktiboaren jabetzari datzekion arriskuak eta onurak. Beste errentamenduak errentamendu eraginkor gisa sailkatzen dira.

arrendamiento operativo. Por lo tanto, en relación con la actividad de tanteo, si la finalidad de las viviendas así adquiridas es el alquiler, la sociedad califica las viviendas adquiridas como inmobiliarias una vez se ha obtenido la correspondiente autorización.

d) Deterioro de valor de inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

De acuerdo con la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, los administradores de la entidad han evaluado los elementos que forman el inmovilizado de la Sociedad y se clasifican como activos no generadores de flujos de efectivo, dado que se poseen con una finalidad distinta a la de generar un rendimiento comercial, como pueden ser los flujos económicos sociales que generan dichos activos y que benefician a la colectividad, es decir, su beneficio social o potencial de servicio.

De acuerdo con las disposiciones de dicha Orden, la Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de deterioro de valor de su inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

En los ejercicios 2018 y 2017, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias.

e) Arrendamientos

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

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

Errentamendu eraginkorrak

Errentamendu eraginkorreko eragiketetan, sozietateak errentatzaile jarduten duenean, errentamendu eraginkorreko akordioen ondoriozko diru-sarrerak eta gastuak sortzen diren ekitaldian egozten zaizkio galera-irabazien kontuari. Era berean, alokatutako ondasunaren eskurapen-kostua bere izaeraren arabera aurkezten da balantzean, zuzenean egozgarriak diren kontratuaren kostuen zenbatekoaz handituta, kontratuaren epean gastu gisa aitortzen baitira; irizpide berbera erabiltzen da errentamenduaren diru-sarrerak aitortzeko.

Sozietateak errentari bezala jarduten badu, errentamendu eraginkorreko akordioen ondoriozko gastuak sortzen diren ekitaldian kargatzen dira galera-irabazien kontuan.

Errentamendu eraginkor bat kontratatzean egin daitekeen edozein kobrantza edo ordainketa kobrantza edo ordainketa aurreratutzat jotzen da eta errentamendu-aldian zehar egotziko zaie emaitzei, alokatutako aktiboaren onurak laga edo jaso ahala.

f) Finantza-tresnak

Finantza-tresna bat enpresa batean finantza-aktibo bati eta, aldi berean, beste enpresa batean finantza-pasibo bati edo ondare-tresna bati leku ematen dien kontratu bat da.

Finantza-tresnak hasieran finantza-aktibo, finantza-pasibo edo ondare propioko tresna gisa aitortzen diren unean sailkatzen dira, kontratu-akordioaren funts ekonomikoarekin eta finantza-aktiboaren, finantza-pasiboaren edo ondare-tresnaren definizioekin bat etorritik.

Balioeste aldera, finantza-tresnak kategoria hauetan sailkatzen dira: kobratu beharreko maileguak eta partidak, negoziatzeko eusten zaien finantza-aktiboak eta -pasiboak, galera-irabazien kontuan aldaketak dituzten arrazoizko balioko beste finantza-aktibo eta -pasibo batzuk, iraungi arte eusten zaien inbertsioak, taldeko enpresen, talde anitzen eta elkartutakoen

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Si la Sociedad actúa como arrendataria los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

f) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio propio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de préstamos y partidas a cobrar, activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones en el

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

ondareko inbertsioak, saltzeko eskuragarri dauden finantza-aktiboak eta ordaindu beharreko zordunketak eta kontuak. Aurreko kategorietan sailkatzeko, tresnaren ezaugarriak eta zuzendaritzak hasieran aitortzeko unean dituen asmoak hartzen dira aintzat.

Finantza-tresnak sozietatea kontratu edo negozio juridikoaren betebeharreko alderdi bihurtzen denean aitortzen dira, kontratu edo negozioaren xedapenekin bat etorritik.

f.1) Finantza aktiboak

Sailkapena eta balioespena

Sozietateak dauzkan finantza-aktiboak kategoriatik honi dagokio:

Kobratu beharreko maileguak eta partidak:

Enpresaren trafikoko eragiketarik direla-eta ondasunak saltzean edo zerbitzuak ematean sortutako finantza-aktiboak (merkataritza-eragiketengatik kredituak) edo jatorri komertzialik ez daukaten, ondare-tresnak edo deribatuak ez diren eta munta zehatzeko edo zehaztu daitekeen muntako kobrantzak, merkatu aktibo batean negoziatzen ez direnak, dituztenak (eragiketa ez-komertzialengatik kredituak) dira.

Finantza-aktibo horiek, hasieran, transakzioaren prezioari dagokion arrazoizko balioan erregistratzen dira, kontrako ebidentziarik egon ezean; hori emandako kontraprestazioaren arrazoizko balioa eta zuzenean esleitu ahal zaizkion transakzioaren kostuak batzearen emaitza da. Ondoren, aktibo horiek beren kostu amortizatuan balioesten dira. Sortutako interesak galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuz.

Hala ere, urte bat baino gehiagoko epemugarik eta kontratuzko interes-tasarik ez duten merkataritza-eragiketengatik kredituak, haien zenbatekoa epe laburrean jasotzea espero bada, beren balio nominalean balioesten dira eskudiru-fluxuak ez eguneratzearen ondorioa handia ez denean.

patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, activos financieros disponibles para la venta, y débitos y cuentas a pagar. La clasificación en las categorías anteriores se efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.

Los instrumentos financieros se reconocen cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

f.1) Activos financieros

Clasificación y valoración

Los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con la siguiente categoría:

Préstamos y partidas a cobrar:

Corresponden a activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa (créditos por operaciones comerciales), o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo (créditos por operaciones no comerciales).

Estos activos financieros se registran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Alokabide, S.A.U.*2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018*

Sozietatearen irizpidea da gutxienez ekitaldia bukatzean egitea beharrezko balioespen-zuzenketak, baldin eta hasieran aitortu eta gero gertatu den eta etorkizunerako zenbatetsitako eskudiru-fluxuetan murrizketa edo atzerapena eragiten duen jazoera baten edo gehiagoren ondorioz kreditu baten balioa narriatu delako ebidentzia objektiborik badago; zordunaren kaudimen-gabezia izan daiteke arrazoia. Horrelakoetan, balio-narriaduragatiko galeraren zenbatekoa finantza-aktiboaren kontabilitate-balioaren eta zenbatetsitako etorkizuneko eskudiru-fluxuen balio eguneratuaren arteko diferentzia da, hasieran aitortzeko unean kalkulaturako interes-tasa efektiboari kenduta.

Bezereen kaudimen-gabeziarekin lotutako beharrezko narriadura aurreikusteko sozietateak sail juridiko eta gizarte asistentziako sail bat du (ASEA), errenten kobragarritasuna kudeatzen duena, eta duen esperientzia historikoagatik eta aurreikuspen onenengatik sozietateak erregistratu beharreko kaudimen-gabezietatik sortutako arriskuak proposatzen dituena. Gainera, sozietateak narriatuta bezala jotzen du ondorio hauetarako indarrean ez dagoen edozein alokairu errenta, errentariak ordaindu ez duena, sei hilabete baino gehiagokoa denean edota ordaindu gabeko hiru errenta pilatzen baditu.

Narriaduragatiko balioespen-zuzenketak zein horien lehengoratzeara, galeraren zenbatekoa ondoko gertaera baten ondorioz gutxitzen denean, galera-irabazien kontuko gastu edo diru-sarrera gisa aitortzen dira. Narriaduraren lehengoratzearen muga aktiboek balio-narriaduragatiko galera erregistratu ez balitz edukiko zuten kontabilitate-balioa da.

Empresei emandako kredituak

Balantzearen ohiko aktiboaren "Epe laburrerako finantza inbertsioak - hirugarrenei emandako kredituak" epigrafeak oinarrian bame hartzen du "Etxebizitza Hutsen Programa - Bizigune" programari lotutako etxebizitzaren erreforma obrei dagokion kopurua (1. Oharra), sozietateak etxebizitza horietako jabeen finantzatzeko diana, eta denborarekin errekupekatzen direnak jabeen ordaindutako errentan hilerik kenduz. Kopuru hauek balore nominalen

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Para la estimación del deterioro necesario en relación a insolvencias de clientes la Sociedad dispone de un departamento jurídico y de asistencia social (ASEA) que es quién gestiona la cobrabilidad de las rentas y que en base a su experiencia histórica y a sus mejores estimaciones propone los riesgos derivados de las insolvencias a registrar por la Sociedad. Adicionalmente, la Sociedad considera a estos efectos como deteriorada, toda renta de alquiler vencida, no satisfecha por el inquilino, la cual tenga una antigüedad superior a seis meses y/o si acumula tres rentas sin satisfacer el pago.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de la pérdida disminuye como consecuencia de un evento posterior se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

Créditos a empresas

El epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo - Créditos a empresas" del activo corriente del balance incluye, básicamente, el importe correspondiente a las obras de reforma de viviendas adscritas al "Programa de Vivienda Vacía - Bizigune" (Nota 1), que son financiadas por la Sociedad a los propietarios de las citadas viviendas, y que se recuperaran en el tiempo mediante su deducción mensual en la renta que se satisface a los

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

baloratuta daude, operazio sinpletasunagatik edo garrantzi erlatiboagatik amortizatutako kostearen orde. Emateko datan bi baloreen arteko aldeak kostu handiagoa dakar etxebizitzak jabeen emateagatik, denbora horretan zehar beste alde batetik erregistratu beharko liratekeelarik sortutako finantza diru-sarrerak, kobratu beharreko kontuaren amortizatutako kostua eguneratzen joateko, eta balantzean eta galera eta irabazien kontuan inpaktua ez da oso handia. Era berean, ulertzen da adierazitako aktiboak "Etxebizitza Hutsen Programa - Bizigune" enpresaren jardura operatiboaren barnekoak direla. Hori dela eta, ohiko aktibo gisa erregistratzen dira.

Finantza aktiboetatik jasotako interesak

Hartu ondoren sortutako finantza aktiboen interesak diru-sarrera gisa aitortzen dira galera eta irabazien kontuan. Interesak interes efektiboaren mota metodoaren bidez ezagutzen dira.

Finantza aktiboen hasierako balorazioan modu independentean erregistratzen dira, iraungitzeari kasu eginez, sortutako eta momentu horretan ez iraungitako interes esplizitu kopurua, baita eskuratzeko momentuan eskumena duen organoak adostutako zatikizunen kopurua ere.

Finantza-aktiboen baja

Kasuan kasuko finantza-aktiboaren eskudiru-fluxuen gaineko eskubideak iraungitzen direnean edo laga direnean eta haien jabetzari datxekzion arriskuak eta onurak funtsean eskualdatu direnean ematen die baja sozietateak finantza-aktiboak. Kobratu beharreko kontuen kasu zehatzean, ondorioztatzen da kaudimen-gabezia- eta berandutze-arriskuak eskualdatu direnean gertatzen dela egitate hori oro har.

Finantza aktiboari baja ematen zaionean, transakzio-kostu esleigarrien jasotako kontraprestazio garbiaren eta aktiboaren kontabilitate-balioaren arteko diferentziak, ondare garbian zuzenean aitortu den zenbateko metatu oro gehituta, zehazten du aktibo

propietarios. Estos importes se encuentran valorados a su valor nominal, en lugar de a su coste amortizado por simplicidad operativa y por su importancia relativa. La diferencia entre ambos valores en la fecha de su entrega supone un mayor coste por la cesión de las viviendas de los propietarios, mientras que durante dicho periodo de tiempo deberían registrarse por otro lado, los ingresos financieros devengados para ir actualizando el coste amortizado de la cuenta a cobrar, no siendo el impacto en balance y en la cuenta de pérdidas y ganancias significativo. Asimismo, se entiende que los mencionados activos son afectos a la actividad operativa de la empresa "Programa de Vivienda Vacía - Bizigune" por lo que se registran como activos corrientes.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida

Alokabide, S.A.U.**2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018**

horri baja ematean sortutako irabazia edo galera; hori gertatzen den ekitaldiaren emaitzan biltzen da.

Aitzitik, sozietateak ez die finantza-aktiboei baja ematen eta jasotako kontraprestazioaren zenbateko baliokidea duen finantza-pasibo bat aitortzen du finantza-aktiboen lagapenetan haien jabetzari datzekion arriskuak eta onurak funtsean gordetzen direnean.

f.2) Finantza pasiboak

Sozietatearen finantza pasiboak “Debitoak eta ordaindu beharreko partidak” kategorian sartzen dira, eta enpresaren trafiko operazioetan erositako ondasun eta zerbitzuetan sortutako finantza pasiboak dagozkie (merkataritza operazioengatikoko debitoak), edo merkataritza jatorria izan ez arren deribatutako finantza instrumentutzat jo ezin daitezkeenak (merkataritzakoak ez diren operazioengatikoko debitoak).

Ordaindu beharreko debitu eta partidak, hasieran, transakzioaren prezioari dagokion arrazoizko balioan baloratzen dira, kontrako ebidentziarik egon ezean; hori jasotako kontraprestazioaren arrazoizko balioa eta zuzenean esleitu ahal zaizkion transakzioaren kostuak batzearen emaitza da. Ondoren, pasibo horiek beren kostu amortizatuan balioesten dira. Sortutako interesak galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuz.

Hala ere, urte bat baino gehiagoko epemugarik eta kontratuzko interes-tasarik ez duten merkataritza-eragiketengatikoko debituak, haien zenbatekoa epe laburrean ordaintzea espero bada, beren balio nominalen balioesten dira eskudiru-fluxuak ez eguneratzearen ondorioa handia ez denean.

Sortu dituzten betebeharrak iraungitzen direnean ematen die sozietateak baja finantza-pasiboak. Sozietateak finantza-pasiboaren edo baja ematen zaion zatia kontabilitate-balioaren eta ordaindutako kontraprestazioaren arteko diferentzia aitortzen du, gertatzen den ekitaldiko galera-irabazien kontuan kargatuz edo ordainduz.

surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

f.2) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Sociedad se incluyen en la categoría de “Débitos y partidas a pagar” y corresponden a aquellos pasivos financieros que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa (débitos por operaciones comerciales), o también aquéllos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados (débitos por operaciones no comerciales).

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos pasivos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se da de baja y la contraprestación pagada, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

Kreditu-erakundeekiko zorrak

Interesak sortzen dituzten mailegu, kreditu-lerroak, betebeharrak eta antzekoak hasiera batean jasotako esku-diruagatik erregistratzen dira, sortze kostu zuzenen garbia, sortutako interesen periodifikazioarekin eta iraungitzeke dauden edo ekitaldia ixterakoan ordainketarekin batera, “Kreditu entitateekin zorrak” epigrafean, balantzearen ez-ohiko eta ohiko pasiboarena.

Existitzen diren zorrak berriz negoziatzekotan, finantza pasiboaren oinarritzko aldaketak ematen ez direla ulertzen da mailegu berriaren mailegu emalea hasiera bateko mailegua eman zuen berdina denean, eta esku-diru isuriaren egungo balorea, komisiogarbiak barne, metodo berdinarekin kalkulaturako pasibo originalaren ordaintzeke dauden esku-diru isuriaren egungo baloretik %10 baino gehiago aldentzen ez denean.

Finantza-gastuak, likidazioan ordaintzeko primak eta transakzio-kostuak barne, sortzapean-irizpidearen arabera galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes eraginkorraren metodoa erabiliz, eta tresnaren kontabilitate-zenbakekoari gaineratzen zaizkio, sortzen diren aldian likidatzen ez diren heinean.

Jasotako fidantzak

Sozietatea errentatzailea den higiezinaren errentariengatik jasotako kopuruei dagozkien fidantza horiek ordaindutako edo jasotako kopuruekin erregistratzen dira, arrazoizko baloretik gehiegi aldentzen ez direnak.

Sozietateak, orokorrean, errentariengandik jasotako fidantzak erregistratzen ditu alokatzearen helburu den Sozietatearena den higiezinaren mantentze onaren berme gisa, “Beste finantza pasiboak” epigrafean, ohiko edo ez-ohiko pasiboarena iraungitzea 12 hilabete baino handiagoa edo txikiagoa den arabera.

Fidantzak emandako kopuruan erregistratuta daude, amortizatutako kostuaren lekuan, operazio sinpletasuna dela eta, bi baloreen arteko aldea

Deudas con entidades de crédito

Los préstamos, líneas de crédito, obligaciones y similares que devengan intereses se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de costes directos de emisión, junto con la periodificación de los intereses devengados y pendientes de vencimiento o pago al cierre del ejercicio, en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del pasivo no corriente y corriente del balance.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación y los costes de transacción, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

Fianzas recibidas

Corresponden a los importes recibidos de los arrendatarios de los inmuebles en los que la Sociedad actúa como arrendador. Dichas fianzas son registradas por los importes pagados o recibidos, que no difieren significativamente de su valor razonable.

La Sociedad registra con carácter general, las fianzas recibidas de los inquilinos como garantía de la buena conservación de los inmuebles propiedad de la Sociedad objeto de arrendamiento, en el epígrafe “Otros pasivos financieros” del pasivo no corriente o corriente en función de que su vencimiento sea superior o inferior a 12 meses.

Las fianzas se encuentran registradas al importe entregado, en lugar de a coste amortizado, por simplicidad operativa dado que la diferencia entre

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

emateko datan alokairu diru-sarrera handiagoa suposatuko lukeelako kontratua amaitu arte, baina epe horretan beste leku batetik erregistratu beharko lirateke amortizatutako kosturako fidantzak erregistratzeko sortutako finantza gastuak, eta balantzean eta galera eta irabazien kontuan inpaktua ez da oso handia. Kopuru hauek babestutako alokairuaren indarraldia amaitzean edo errentaria higiezin uztean itzuliko dira, kontratuaren baldintzak betetzen badira, betiere.

f.3) Arrazoizko balioa

Behar bezala informatuta dauden alderdi interesdunen artean, elkarrengandik independenteak izanik, aktibo bat trukatu edo pasibo bat likidatu ahal den zenbatekoa da arrazoizko balioa.

Oro har, arrazoizko balioan balioetsitako finantzatresnak balioestean, sozietateak balio hori merkatu-balio fidagarri bat erreferentzia hartuta kalkulatzeko du, eta merkatu aktibo batean kotizatutako prezioa da arrazoizko balio horren erreferentziarik onena. Merkatu aktiborik ez daukaten tresnetarako, arrazoizko balioa, hala badagokio, balioespen-ereduak eta teknikak aplikatuz lortzen da.

Onartzen da eragiketa komertzialengatiko eta ez-komertzialengatiko kredituen eta zordunketen kontabilitate-balioa haien arrazoizko baliora hurbiltzen dela.

f.4) Finantza-tresna deribatuak eta kontabilitate-estaldurak

Erakunde honen politika finantza-tresna deribatutik ez erabiltzea eta inolako estaldura-eragiketarik ez egotea da.

ambos valores en la fecha de su entrega supondría mayor ingreso de alquiler hasta la finalización del contrato, mientras que durante dicho periodo de tiempo habrían de registrarse por otro lado, los costes financieros devengados para registrar las fianzas a coste amortizado, no siendo el impacto en balance y en la cuenta de pérdidas y ganancias significativos. Estos importes serán devueltos una vez haya terminado el periodo de vigencia del arrendamiento protegido o cuando el inquilino abandone el inmueble, siempre que se cumplan las condiciones del contrato.

f.3) Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales y no comerciales se aproxima a su valor razonable.

f.4) Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

La política de la Entidad es no utilizar instrumentos financieros derivados ni realizar ningún tipo de operación de cobertura.

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

f.5) Ondare propioako tresnak

Sozietateak jaulkitako kapital-tresna guztiak egoera-balantze erantsiko ondare garbiko "Funts propioak" epigrafeko "Kapitala" partidan daude sailkatuta. Ez dago ondare propioko bestelako tresnarik.

Tresna horiek zuzeneko jaulkipen-kostuetatik jasotako zenbateko garbian erregistratzen dira ondare garbian.

Sozietateak bere ondare-tresna propioak eskuratu edo saltzen dituzenean, ordaindutako edo jasotako zenbatekoa ondare garbiko kontuetan zuzenean erregistratzen da eta ez da zenbatekorik aitortzen transakzio horrengeatiko emaitzen kontuan.

g) Izakinak

Atxikitako balantzearen epigrafe honek sozietateak haztatze eta atzera eskuratzeko eskubideetatik lortutako etxebizitzak jasotzen ditu (1. Oharra), eta bere jardunaren ohiko erabilera saltzeko mantentzen dituenak. Entitateak gainontzeko azalera eskubidea eskuratzen du jasotze datan hasiera batean emandako 75 urteen gainean.

Haztatze jardueraren etxebizitzak eskuratze prezioan baloratzen dira. Hala ere, balioespen horiek, hala badagokio, beherantz zuzentzen dira, egikaritze-balio garbiraino, egokitzen diren merkaturatze-gastuak kendutakoan. Gutxienez ekitaldiaren amaieran, izakinen balio garbi bihurtarria ebaluatzen da, egokiak diren balioespen-zuzenketak eginez eta galera-irabazien kontuan gastu bat aitortuz horiek balioespen handiegia jaso dutenean eskurapen-prezioari edo ekoizpen-kostuari dagokionez. Lehen narriaduragatiko galera hori eragin zuten inguruabarrak jadanik existitzen ez direnean edo inguruabar ekonomikoen aldaketa bat dela-eta balio garbi bihurtarria hazi delako ebidentzia argia dagoenean, horren zenbatekoa lehengoratu egiten da eta diru-sarrera bat aitortzen da galera-irabazien kontuan. Balioespen-zuzenketaren lehengoratzearen muga izakinen balio garbi bihurtarri berriaren eta kostuaren balio txikiena da. Existentzien balorearen zuzenketak eta bihurtaketak aitortzen dira, hala

f.5) Instrumentos de patrimonio propio

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

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

Cuando la Sociedad adquiere o vende sus propios instrumentos de patrimonio, el importe pagado o recibido se registra directamente en cuentas de patrimonio neto, no reconociéndose importe alguno en la cuenta de resultados por dichas transacciones.

g) Existencias

Este epígrafe del balance adjunto recoge las viviendas adquiridas por la Sociedad por el derecho de tanteo y retracto (Nota 1) y que mantiene para su venta en el curso ordinario de su actividad. La Entidad adquiere el derecho de superficie restante a la fecha de adquisición sobre los 75 años iniciales concedidos.

Las viviendas de la actividad de tanteos se valoran a su precio de adquisición. No obstante, dichas valoraciones se corrigen, en su caso, a la baja, hasta su valor neto de realización, una vez deducidos los gastos de comercialización que correspondan. Al menos al final del ejercicio, se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias. Las

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

badagokio, galera eta irabazien kontuko “Hornikuntzak - Narriadurak” epigrafean ordainduta.

Saltzeko moduan egoteko urtebete baino gehiago behar duten existentzien kostuan barne hartzen ditu, hala badagokio, hornitzaileak bidalitako finantza gastuak edo maileguei edo kanpoko beste finantziazio mota bati dagozkio, espezifikoa edo orokorra, fabrikazioari edo eraikuntzari zuzenean egokitu ahal zaiona.

Hornitzaileei etorkizuneko hornikuntzen kontura emandako aurrerakinak eman den zenbatekoan balioesten dira.

h) Eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk

Egoera-balantze erantsiko epigrafe honek kuxako eskudirua, kreditu-erakundeetako ageriko gordailuak eta likidezia handiko epe laburreko beste inbertsio batzuk, hiru hilabeteko edo gutxiagoko jatorrizko epemuga dutenak, barne hartzen ditu. Bankuko zorpekoak egoera-balantze erantsiko “Pasibo arrunta” ataleko “Kreditu-erakundeekiko zorrak” epigrafean sailkatzen dira.

i) Mozkinen gaineko zerga

Mozkinen gaineko zergagatiko gastuak edo diru-sarrerak zerga arruntagatiko gastuari edo sarrerari dagokion zatia eta zerga geroratuagatiko gastuari edo diru-sarrerari dagokion zatia barne hartzen ditu.

Zerga arrunta sozietateak ekitaldi bateko mozkinaren gaineko zergaren zerga-likidazioen ondorioz ordaintzen duen kopurua da. Zergaren kuotako kenkariak eta beste zerga-abantaila batzuek, atxikipenak eta konturako ordainketak izan ezik, eta, hala badagokio, aurreko ekitaldietakoak diren eta benetan honetan aplikatu diren zerga-galera konpentsagarriek zerga arruntaren zenbatekoa txikiagotzen dute. Mozkinen gaineko zerga arruntagatiko aktiboak edo pasiboak aurreikuspenei jarraiki ordaindu edo zerga-agintarietatik berreskuratuko diren kopuruen

correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen, en su caso, con abono al epígrafe “Aprovisionamientos – Deterioro” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para aquellas existencias que, en su caso, necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye, en su caso, los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros se valoran por el importe entregado.

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe del balance de situación adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses. Los descubiertos bancarios se clasifican en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del “Pasivo corriente” del balance de situación adjunto.

i) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales,

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

arabera balioesten dira; horretarako, indarrean edo onetsita dauden eta ekitaldia bukatzen den datan argitaratzeke dauden araudia eta zerga-tasak erabiltzen dira.

Indarrean dagoen sozietateen gaineko zergaren arabera, alokairu eta diru-sarreretatik lortutako errenten gaineko % 100eko salbuespena aplikatuko zaio sozietateari beste batzuen etxebizitzak kudeatzeko garaian bitartekari-lanak egin izanagatik (21. oharra). Salbuespen hau dela eta sozietatearen administrariak uste dute ez diren aktibo eta pasiboak erregistratzeko egoerak ematen ekitaldian eta aurreko ekitaldietan sortutako denbora aldeak direla eta (batez ere jasotako diru-laguntzengatik, hornikuntzengatik denbora aldeengatik, edo zerga oinarriengatik erabili gabeko zerga onuren eta zerga dedukzioen aktibazioagatik).

j) Diru-sarreraren eta gastuen aitortpena

Diru-sarrerak eta gastuak sortzapean-irizpidearen arabera egozten dira, hau da, irudikatzen dituzten ondasunen eta zerbitzuen benetako korrontea sortzen denean, horien ondoriozko diru- edo finantza-korronte noiz sortzen den kontuan hartu gabe. Entitatearen diru-sarrerak, bere gizarte helburua dela eta, orokorrean herri-administrazioek zuzenean edo zeharka zehaztutako prezio politikoaren arabera baloratzen dira, Alokabidek zerbitzuak emateagatik eta etxebizitzak alokatzeagatik exijitu beharrekoa. Prezio hauek kopuru murriztua suposatzen dute merkataritza parametroei arreta emanez zehaztuko litzatekeen prezioarekin alderatuta.

Hauek dira sozietateak bere diru-sarrerak eta gastuak erregistratzeko jarraitutako irizpide garrantzitsuenak:

Alokairu operatiboaren akordioetatik sortutako diru-sarrera eta gastuak galera eta irabazien kontuan sartuko dira sortzen diren ekitaldian, eta negozio zifra edo hornikuntza gastu gisa klasifikatzen dira, epigrafe honetan euren etxebizitzaren kudeaketa sozietateari ematen dioten higiezinaren jabeen ordaindutako errentak sartuz, baita beharrezko gastuak eta osagarriak ere, hala nola,

utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

En virtud de la normativa vigente sobre el impuesto sobre sociedades, le es de aplicación a la Sociedad la exención del 100% a las rentas obtenidas de los alquileres y los ingresos por la intermediación en la gestión de viviendas de terceros (Nota 21), por este motivo, los Administradores de la sociedad consideran que no se dan las circunstancias para registrar activos y pasivos por impuestos diferidos por las diferencias temporarias generadas en el ejercicio y en ejercicios anteriores (principalmente por subvenciones recibidas, diferencias temporarias por provisiones, o activación de beneficios fiscales no utilizados por bases imponibles y deducciones fiscales).

j) Reconocimiento de Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos de la entidad, dado su objeto social, se valoran, generalmente, al precio político fijado directa o indirectamente por las administraciones públicas y que Alokabide debe exigir por la prestación de los servicios y por el arrendamiento de las viviendas, estos precios suponen un importe reducido en relación con el precio que se fijaría atendiendo a parámetros comerciales.

Los criterios más significativos seguidos por la Sociedad para el registro de sus ingresos y gastos son los siguientes:

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, y se clasifican como cifra de negocios y como gastos de aprovisionamientos, incluyendo en este epígrafe las rentas satisfechas a propietarios de inmuebles que ceden la gestión de sus viviendas a la sociedad y los gastos necesarios y accesorios como

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

komunitatekoak, ondasun higiezin zergak, mantentzea, etab.

Higiezin unitateak saltzeagatiko diru-sarrerak erosleri ondasunen jabetzaren ondoriozko arrisku eta abantailak eskualdatu zaizkionean aitortzen dira. Higiezin merkatuan, jabetza erosleri ematen zaionean (une hori, oro har, eskritura publikoaren formalizazioarekin bat dator) edo, bestela, saltzaileak higiezina eroslearen esku jartzeko egintzaren bat egiten duenean onartzen da aktiboaren arrisku eta onuren eskualdaketa gertatu dela. Entitatearen gizarte objektua dela eta, haztatzeko eta atzera egiteko eskubidearen arabera azalera eskubideen lekualdatzeengatiko diru-sarrerak negozio zifratzat jotzen dira.

Halaber, zerbitzuak emateari lotutako diru-sarrerak zerbitzua balantzearen datan zein mailatan eman den kontuan hartuta aitortzen dira, baldin eta transakzioaren emaitza fidagarritasunez zenbatetsi ahal bada eta gertagarria bada sozietateak horren ondoriozko etekinak jasotzea.

Gastuak galera-irabazien kontuan aitortzen dira etorkizuneko mozkin ekonomikoetan modu fidagarrian neur daitekeen aktibo baten murrizketarekin edo pasibo baten gehikuntzarekin zerikusia duen jaitsiera bat gertatzen denean. Horrek esan nahi du gastu baten erregistroa pasiboaren gehikuntza edo aktiboaren murrizketa erregistratzen den aldi berean egiten dela. Bestalde, gastu bat berehala aitortzen da ordainketa batek etorkizuneko mozkin ekonomikorik sortzen ez duenean edo aktibo gisa aitortzeko beharrezkoak diren betekizunak betetzen ez ditenean.

Interesengatiko eta antzeko kontzeptuengatiko diru-sarrerak eta gastuak, oro har, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuz aitortzen dira kontabilitateari dagokionez.

son los de comunidad, impuestos de bienes inmuebles, mantenimiento, etc...

El reconocimiento de los ingresos por la venta de unidades inmobiliarias se produce cuando se han transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes. En el mercado inmobiliario la transferencia de los riesgos y beneficios del activo se entiende producida cuando se produce la entrega de la propiedad al comprador, momento que coincide, en general, con la formalización de la escritura pública, o en su defecto, cuando el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador. Dado el objeto social de la entidad, los ingresos por transmisiones de los derechos de superficie en función de los derechos de tanteo y retracto se consideran como cifra de negocios.

Los ingresos asociados a la prestación de servicios se reconocen igualmente considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad y es probable que la Sociedad reciba los rendimientos económicos derivados de la misma.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado 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 la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

Lo ingresos y gastos por intereses y conceptos similares, con carácter general, se reconocen contablemente por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

k) Hornidurak eta kontingentziak

Sozietatearen administratzaileek, urteko kontuak formulatzean, honako hauek bereizten dituzte:

- **Hornikuntzak:** egungo betebeharrak, legezkoak, kontratuzkoak, inplizituak zein isilbidezkoak, iraganeko gertakizunen ondoriozkoak, estaltzen dituzten saldo hartzekodunak; gertagarria da horiek ezerezteak baliabide-irteera bat eragitea, baina zehaztugabeak dira zenbatekoari edo ezerezte-uneari dagokionez.

- **Kontingentziak:** iraganeko gertakizunen ondorioz sortutako litezkeen betebeharrak; sozietatearen asmoaren menpe ez dagoen etorkizuneko jazoera bat edo batzuk gertatzea edo ez gertatzea da etorkizunean gauzatzeko baldintza.

Betebeharrari erantzun behar izateko probabilitatea kontrakoa baino altuagoa dela zenbatestea ekartzen duten eta zenbatekoaren arrazoizko zenbatespena egin ahal zaien hornidura guztiak biltzen dituzte urteko kontuek. Haien zuzkidura erantzukizuna edo betebeharra sortzean egiten da, betebeharraren izaeraren arabera egokitzen den emaitzen kontuaren epigrafearen kargura.

Hornidura likidatzeko beharrezkoa den ordainketaren zati bat hirugarren batek itzuliko duela aurreikusten denean, itzulketa aktibo independente gisa aitortzen da, baldin eta ia ziurra bada jasoko dela.

Kontingentziak ez dira urteko kontuetan aitortzen; aitzitik, memoriako oharretan ematen da horien berri, urruntzat jotzen ez diren heinean.

Hornidurak betebeharra ezerezteko edo besterentzeko beharrezkoa den zenbatekoaren zenbatespen onenaren balio eguneratuan balioesten dira, gertakariari eta haren inguruabarrei buruz eskuragarri dagoen informazioa kontutan hartuta, eta hornidura horiek eguneratzeagatik sortzen diren doikuntzak finantza-gastu gisa erregistratzen da, sortu ahala. Dena den, urtebeteko edo gutxiagoko

k) Provisiones y contingencias

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

- **Provisiones:** saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, 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.

- **Contingencias:** 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 y que se pueda realizar una estimación razonable del importe de las mismas. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación con cargo al epígrafe de la cuenta de resultados que corresponda según la naturaleza de la obligación.

Quando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Las contingencias no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre las mismas en las notas de la memoria, en la medida en que no sean consideradas como remotas.

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 de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. No obstante, tratándose de provisiones

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

epemuga duten hornidurak direnez eta finantza-efektua ez denez nabarmena, ez da inolako deskonturik egiten.

Betebeharra ezerezteko baliabide-irteera bat egoteko aukera aurkakoa gertatzeko aukera baino txikiagoa denean eragiten diete hornidurek emaitzei.

Sozietatearen irizpidea da higiezinak konpontzeko eta mantentzeko urteko hornikuntzak eraikitzea, eta horien azalera titulartasuna du mantentze egoera ezin hobean mantentzeko asmoz etxebizitzaren metro karratu erabilgarri bakoitzeko indarrean dagoen eraikuntza moduluaren %1eko kopuruagatik (eraikuntzen bizitza erabilgarriaren gorakada sortzen ez dutenean, betiere), Eusko Jaurlaritzarekin batera (eraikuntzak etorkizunean itzuliko diren lurraren jabea) horretara behartuta dagoelako, eskuratzeko momentuan hartutako konpromisoei jarraiki.

Jabeekin sinatutako kontratuetatik sortutako etorkizuneko betebeharrak

Sozietateak, bere estrategia eta erabilera publikoko jardura garatzean, jabe eta errentariekin kontratu irmoak egiten ditu, eman eta jaso beharreko kuoten emaitza garbia defizitarioa izanik. Sozietatea, Etxebizitza alorreko Politika eremuaren barruan, Eusko Jaurlaritzaren erreminta da Bizigune urte askotako Programa garatzeko. Hori dela eta, administratzaileek uste dute existitzen den defizit hori indarrean dauden kontratuekin lotuta ordaindutako eta kobratutako errenten arteko aldeak egin beharreko defizit hori Eusko Jaurlaritzak bermatzen duela, eta hori da instrumentalizatzeko modua, urtean egindako aurrekontu orokorren bidez. Hori dela eta, ez dira hornikuntzak erregistratzen ekitaldi bakoitzaren itxieran formalizatutako kontratuetatik sortutako defizitekin lotuta, eta edozein kasutan ezin da modu fidagarrian zenbatu kontrolatu ezinezko faktoreen menpekoea delako, adibidez programari atxikitako errentarien gertatzeko epea eta errenten aldakortasuna errentarien urteko diru-sarreraren arabera, beste alderdi batzuen artean.

con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

Las provisiones revierten en resultados cuando es menor la posibilidad de ocurrencia de que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación que de lo contrario.

La Sociedad sigue el criterio de constituir provisiones anuales para reparaciones y mantenimiento de los inmuebles de los que goza titularidad superficiaria en aras a mantenerlos en perfecto estado de conservación por importe de un 1% anual del módulo de construcción vigente por cada metro cuadrado útil de vivienda (siempre que no impliquen un aumento de la vida útil de las construcciones), puesto que está obligada a ello con el Gobierno Vasco (propietario del suelo a quién revertirán en el futuro las construcciones) de acuerdo con los compromisos adquiridos en el momento de la adquisición.

Obligaciones futuras derivadas de los contratos firmados con propietarios

La Sociedad en el desarrollo de su actividad estratégica y de utilidad pública, formaliza contratos en firme con propietarios e inquilinos, siendo el resultado neto de las cuotas a entregar y a recibir, deficitario. La Sociedad es el Instrumento del Gobierno Vasco para desarrollar, dentro del ámbito de Política en materia de Vivienda, el Programa plurianual Bizigune, por lo que los Administradores entienden que ese déficit existente a incurrir por el desfase entre rentas pagadas y cobradas en relación a los contratos en vigor está asegurado por el Gobierno Vasco, siendo, la forma de instrumentalizarlo, vía presupuestos generales de forma anual. Por esta razón, no se registran provisiones en relación a los déficits que se derivan de los contratos formalizados al cierre de cada ejercicio, no siendo en todo caso cuantificable el mismo con fiabilidad al depender de factores no controlables, como son el plazo de permanencia de los inquilinos adscritos al programa y la variabilidad de las rentas en función de los ingresos anuales de los inquilinos, entre otros aspectos.

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

l) Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak

Diru-laguntzak

Diru-laguntza, dohaintza eta legatu itzulezinak, oro har, zuzenean ondare garbian aitortutako diru-sarrera gisa kontabilizatzen dira hala badagokio horien emakida ofiziala lortzen denean eta emakidarako baldintzak bete direnean edo ez dagoenean horiek jasoko direlako arrazoizko zalantzarik, eta diru-sarrera gisa aitortzen dira galera-irabazien kontuan, horien ondoriozko gastuekin erlazionatuta. Kapitaleko diru-laguntzak, hala badagokio, ekitaldiko emaitzari egozten zaizkie, horien bidez finantzatutako aktiboei dagokien amortizazioarekin proportzioan, edo, hala badagokio, besterentzen direnean, baja ematen denean edo horien narriaduragatik balioespena zuzentzen denean.

Jaso diren eta ekitaldia bukatzen den datan eman ziren jarduerak, proiektuak edo ekintzak gauzatzeke egoteagatik itzulezintzat jotzeko beharrezkoak diren betekizunak betetzen ez dituzten diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak pasibo gisa erregistratzen dira balantzeko "Epe laburreko zorrak - Beste finantza-pasibo batzuk" epigrafean izaera hori lortu arte.

Diruzko diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak emandako zenbatekoaren arrazoizko balioan balioetsiko dira.

Diru-laguntza, dohaintza eta legatu itzulezinak haien helburuak kontuan hartuta egozten zaizkie emaitzei.

Sozietateak kapitalaren diru-laguntzak jasotzen ditu Eusko Jaurlaritzatik etxebizitza soziala alokatzeko ibilgetua lortzeko laguntza gisa. Diru-laguntza horiek emandako kopuruagatik baloratzen dira eta espermentatutako jaitsieraren ehunekoaren emaitzei egozten zaizkie, diru-laguntza horiek finantzatutako aktiboen epea bitartean (50 urte).

l) Subvenciones, donaciones y legados recibidos

Subvenciones

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan, con carácter general, como ingresos reconocidos directamente en patrimonio neto cuando se obtiene, en su caso, la concesión oficial de las mismas y se han cumplido las condiciones para su concesión o no existen dudas razonables sobre la recepción de las mismas, y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos de forma correlacionada con los gastos derivados de las mismas. Las subvenciones de capital, en su caso, se imputan al resultado del ejercicio en proporción a la amortización correspondiente a los activos financiados con las mismas o en su caso, cuando se produzca la enajenación, baja o corrección valorativa por deterioro de los mismos.

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos que a la fecha de cierre del ejercicio no cumplan los requisitos necesarios para ser considerados no reintegrables, debido a estar pendientes a fecha de cierre la ejecución de las actividades, proyectos o acciones para las cuales se concedieron, se registran, en su caso, como pasivos hasta que adquieran tal condición en el epígrafe "Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros" del balance.

Las subvenciones, donaciones y legados de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido.

La imputación a resultados de las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se realiza atendiendo a su finalidad.

La Sociedad recibe subvenciones de capital del Gobierno Vasco como ayuda para la adquisición de inmovilizado con destino al alquiler de vivienda social. Dichas subvenciones se valoran por el importe concedido y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada, durante el periodo, en los activos financiados por dichas subvenciones (50 años).

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

Sozietatearen arabera ez dira itzulgarriak kapitalaren diru-laguntza horiek diru-laguntza horri lotutako eraikina eskuratu denean eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Ordezkaritzak bisatutako lehenengo alokairu kontratua sinatzen denean, diru-laguntza horiek Sozietatearen Ondare Garbian erregistratuta.

Gastuak finantzatzeko jasotako diru-laguntza ofizialak ekitaldiko diru-sarreratzat jotzen dira eta galera-irabazien kontuko "Ustiapeneko beste diru-sarrera batzuk - Ekitaldiko emaitzari gehitutako ustiapeneko diru-laguntzak" epigrafean aurkezten dira.

Sozietateak Eusko Jaurlaritzaren diru-laguntza jasotzen du alokairu eta haztatze jardueraren jardun zehatza finantzatzeko.

2011ko maiatzaren 24ko 1/2011 Dekretu Legegilearen 21. artikulua arabera, Sozietateak bere Akziodun Bakarraren akordioz, diru-laguntza horiek gehiegi direlako funtsak jasotzeagatik etekinak izatekotan, ordaindu beharreko kontu bat aitortuko du, Euskadiko Diruzaintza Orokorra itzuliko dena (20. oharra).

Finantziazioaren subsidioa

1. Oharrean aipatutako Finantza Akordioaren markoan subsidiatutako maileguntzat, Sozietateak finantza gastua merkatuaren interes motan oinarrituz zenbatzen du, dagozkion formalizatutako dokumentuetan ezarritako subsidio horren eragina kendu ondoren, finantza irizpide bat jarraituz (18. oharra). Modu honetan, Sozietateak finantza-erakundeen alde sortutako gastuak erregistratu ditu "Finantza gastuak - Zorrak hirugarrenekin" epigrafean kargatuta, eta era berean adierazitako subsidioaren efektua erregistratu du "interesak subsidiatzeagatik sortutako finantza diru-sarrerak" epigrafean, atxikitako galera eta irabazien kontuena.

m) Pertsonal-gastuak

Pertsonal-gastuek une bakoitzean sortutako sozietatearen hartzeko eta betebeharrak sozial guztiak, derrigorrezkoak zein borondatezkoak, barne hartzen

La Sociedad considera como no reintegrables dichas subvenciones de capital cuando se ha adquirido el edificio afecto a dicha subvención y cuando se firma el primer contrato de arrendamiento visado por la Delegación Territorial del Gobierno Vasco, registrándose dichas subvenciones en el Patrimonio Neto de la Sociedad.

Las subvenciones oficiales recibidas para financiar gastos, se consideran ingresos del ejercicio y se presentan en el epígrafe "Otros ingresos de explotación - Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad recibe una subvención del Gobierno Vasco para financiar su actividad específica de arrendamiento y la actividad de tanteos.

De acuerdo al artículo 21 del Decreto legislativo 1/2011 del 24 de mayo de 2011, la Sociedad, con el acuerdo de su Accionista Único, en el caso de que tuviera beneficios como consecuencia de recibir fondos por dichas subvenciones en exceso, reconoce una cuenta a pagar que será devuelta a la Tesorería General del País Vasco (Nota 20).

Subsidio a la financiación

Para los préstamos subsidiados en el marco del Acuerdo Financiero mencionado en la Nota 1, la Sociedad computa el gasto financiero en base al tipo de interés de mercado, una vez descontado el efecto de dicho subsidio estipulado en los correspondientes documentos formalizados siguiendo un criterio financiero (Nota 18). De este modo, la Sociedad registra los gastos devengados a favor de las entidades financieras con cargo al epígrafe "Gastos financieros - Por deudas con terceros", y asimismo registra el efecto del mencionado subsidio en el epígrafe de "Ingresos financieros por subsidiación de intereses" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

m) Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y obligaciones de orden social, obligatorias o voluntarias, de la Sociedad devengadas en cada

Alokabide, S.A.U.**2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018**

dituzte, aparteko ordainsariengatik betebeharrak, oporrak eta ordainsari aldakorrak aitortuz, baita horiei lotutako gastuak ere.

Epe laburreko ordainsariak

Mota horretako ordainsariak, eguneratu gabe, jasotako zerbitzuengatik ordaindu behar den zenbatekoan balioesten dira; oro har, ekitaldiko pertsonal-gastu gisa erregistratzen dira eta egoera-balantzeko pasibo-kontu batean jasotzen da, ekitaldiaren amaieran sortutako guztizko gastuaren eta ordaindutako zenbatekoaren arteko diferentzia kontuan hartuta.

Kargua uzteagatik kalte-ordainak

Indarrean dagoen legeriaren arabera, sozietatea arrazoi justifikaturik gabe kaleratutako enplegatuei kalte-ordaina ematera behartuta dago. Kalte-ordain horiek sozietateak haien kontratua erretiro-data normala baino lehen hutsaltzeko erabakia hartzearen ondorioz edo enplegatuek nahita prestazio horren truke dimititzea onartzen dutenean ordaintzen dira. Plan zehaztu baten arabera, atzera egiteko aukerarik gabe, egungo langileei enplegua uztarazteko konpromisoa edo borondatez uko egitera animatze aldera egindako eskaintza baten ondorioz kargua uzteagatik kalte-ordainak emateko konpromisoa modu fidagarrian hartu duenean aitortzen ditu sozietateak prestazio horiek.

Ekitaldiaren amaieran, ez zegoen langileria murrizteko planik; beraz, ez da beharrezkoa kontzeptu horrengatik hornidurarik sortzea.

n) Langileentzako epe luzeko ordainsariengatik pasiboak

Administrazio publikoarentzat lan egiten duten enplegatuen hitzarmen kolektiboaren arabera, 60 urtetik aurrera erretiro aurreratua hartzeko eskubidea dute, baldin eta sozietatean gutxienez hamar urteko antzinatasuna badaukate (zerbitzu aktiboa edo plaza-erreserba dakarren egoera administratiboa). Hala ere, prestazio hau 2012ko ekitalditik etenda dago.

momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones y retribuciones variables así como los gastos asociados a las mismas.

Retribuciones a corto plazo

Este tipo de retribuciones se valoran, sin actualizar, por el importe que se ha de pagar por los servicios recibidos, registrándose con carácter general como gastos de personal del ejercicio y figurando en una cuenta de pasivo del balance de situación por la diferencia entre el gasto total devengado y el importe satisfecho al cierre del ejercicio.

Indemnizaciones por cese

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. Dichas indemnizaciones se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la fecha normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente dimitir a cambio de esta prestación. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de manera demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta realizada para animar a la renuncia voluntaria.

Al cierre del ejercicio no existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria la creación de una provisión por este concepto

n) Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

De acuerdo con el convenio colectivo de los empleados trabajadores para la Administración Pública, existe el derecho de jubilación anticipada a partir de los 60 años de edad, siempre y cuando tengan una antigüedad mínima en la Sociedad de diez años (servicio activo o situación administrativa que comporte reserva de plaza). Sin embargo, esta prestación se encuentran suspendida desde el ejercicio 2012.

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

Sozietateko langileen adina dela-eta, administratzaileek pentsatzen dute plantillako kide batek ere ez diola erretiro aurreratua hartzeko aukerari helduko; beraz, ez dago kontzeptu horrengatik hornidurarik erregistratu baina, nolahi ere, onura horri hel liezaiokeen taldea kontuan hartuta, sortutako betebeharrak ez litzateke nabarmena izango. Era berean, ez da konpromiso horiei lotutako kopururik atera, gaur egun jardunean dagoen langile bat ere ez delako 1967ko urtarilaren 1a baino lehenago mutualista.

Dada la edad del personal de la Sociedad, los Administradores de la misma estiman que ningún miembro de la plantilla se acogerá a la opción de jubilación anticipada, por lo que no hay registrada provisión alguna por este concepto, si bien, en cualquier caso, considerando el colectivo que potencialmente pudiera acogerse a este beneficio, la obligación devengada no sería significativa. Asimismo, tampoco se ha externalizado cantidad alguna en referencia a estos compromisos dado que ninguno de los trabajadores actuales en activo tiene la condición de mutualistas anteriores al 1 de enero de 1967.

Langileekin erretiro, lan-ezintasuna eta heriotzako kontingentziaren ondorioz hartutako konpromisoak kanpora eramanez dira. Sozietateak hartutako betebeharrak ekonomikoak Itzarri borondatezko gizarte-aurreikuspeneko erakundeari urtero egiten zaizkion ekarpenen ordainketara mugatuta daude; horiek langileekin hartutako konpromisoak arautzen dituzten araudietan ezarritako irizpideak aplikatzearen emaitza dira. Abenduaren 26ko 36/2014 Legea, 2015. urterako estatuko aurrekontu orokorreari buruzkoa, eta urriaren 29ko 48/2015 Legea, 2016. urterako estatuko aurrekontu orokorreari buruzkoa, aplikatuz, kide babesleek erakundearentzako ekarpenak aldi baterako eten zituzten 2016ko eta 2015eko ekitaldietarako; neurria iragankorra zen.

Los compromisos adquiridos con el personal, derivados de las contingencias de jubilación, invalidez laboral y fallecimiento se encuentran externalizados. Las obligaciones económicas contraídas por la Sociedad se encuentran limitadas al pago de las contribuciones anuales a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Itzarri, resultantes de la aplicación de los criterios establecidos en los correspondientes reglamentos reguladores de los compromisos adquiridos con el personal. En aplicación de la Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015 y de la Ley 48/2015, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2016, los socios protectores suspendieron temporalmente sus aportaciones a la Entidad para los ejercicios 2016 y 2015, medida que tuvo un carácter transitorio.

o) Ingurumen-izaerako ondare-elementuak-

Sozietatearen jardueran modu iraunkorrean erabiltzen diren eta ingurumen-inpaktua txikiagotzea eta ingurumena babestu eta hobetzea (etorkizuneko kutsadura murriztea edo kentzea barne) xede nagusia duten ondasunak jotzen dira ingurumen-izaerako aktibotzat.

Sozietatearen jarduerak, bere izaeragatik, ez dauka ingurumen-inpaktu nabarmenik.

o) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo.

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

p) Lotutako alderdiekiko transakzioak

Urteko kontuak prestatzean, taldeko enpresez, elkartuez eta talde anitzaz gain, honako hauek jo dira sozietateari lotutako alderditzat: zuzenean edo zeharka sozietatearen boto-eskubideetan partaidetza daukaten eta, beraz, batan edo bestean eragin nabarmena eduki ahal duten pertsona fisikoak zein haien hurbileko senideak, sozietateko funtsezko langileak (zuzenean zein zeharka enpresaren jardueraren plangintza, zuzendaritza eta kontrolaren gaineko boterea eta erantzukizuna daukaten pertsona fisikoak), besteak beste, administratzaileak eta zuzendaritzakoak, beren hurbileko senideekin batera, baita arestian aipatutako pertsonen eragin nabarmena duten erakundeak ere.

Era berean, sozietatearekin kontseilariren bat edo zuzendaritzako kideren bat partekatzen duten enpresak jotzen dira lotutako alderditzat, salbu eta horrek ez daukanean eragin nabarmenik bien finantza- eta ustiapen-politiketan, baita sozietatearen administratzailearen (pertsona juridikoa) ordezkariaren (pertsona fisikoaren) hurbileko senideak ere.

Orokorrean, sozietateak merkatu-balioetan egiten ditu lotutakoekiko eragiketa guztiak; beraz, sozietatearen administratzaileek uste dute alderdi horrengatik ez dagoela etorkizunean kontuan hartzeko pasiboak sor ditzakeen arrisku nabarmenik.

2018ko ekitaldiko urteko kontuak prestatzean, taldeko enpresatzat jo dira, Eusko Jaurlaritzaz gain (Sozietatearen akziodun bakarra), eragin eremuko entitate publiko eta pribatuak ere (20. oharra).

q) Aktiboak eta pasiboak arrunt eta ez-arrunt gisa sailkatzea

Sozietateak, egoera-balantzea aurkezteko, aktiboak eta pasiboak arrunt eta ez-arrunt gisa sailkatzen ditu.

p) Transacciones con partes vinculadas

En la preparación de las cuentas anuales se han considerado partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, de manera que le permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa.

Asimismo tienen la consideración de partes vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

En general, la Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

En la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2018, se han considerado como empresas del grupo, además de al Gobierno Vasco (accionista único de la Sociedad), a las entidades públicas y privadas pertenecientes a su ámbito de influencia (Nota 20).

q) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

La sociedad presenta el balance de situación clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente.

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

Ildo horretan, aktibo arruntak hauek hartzen ditu barne:

- Ustiapen-ziklo normalari lotuta dauden eta enpresak ziklo horretan saltzea, kontsumitzea edo diru bihurtzea espero duen aktiboak. Ustiaketa ziklo normalizat jotzen da 12 hilabeteko iraupena duena.

- Arestian aipatutakoez bestelakoak diren aktiboak, epe laburrean, hau da, ekitaldia bukatzen den datatik zenbatuta gehienez urtebeteko epean, iraungi, besterendu edo diru bihurtuko direla aurreikusten bada. Ondorioz, aktibo ez-arruntak arrunt gisa sailkatzen dira dagokien atalean.

- Eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk, haien erabilera ez badago mugatuta, gutxienez ekitaldia amaitzen den data eta hurrengo urtean trukatzeko edo pasibo bat ezerezteko erabiltze aldera.

Aktiboaren gainerako elementuak ez-arrunt gisa sailkatzen dira.

Pasibo arruntak hauek hartzen ditu barne:

- Arestian adierazitako ustiapen-ziklo normalari lotuta dauden eta enpresak ziklo horretan likidatzea espero duen betebeharrak.

- Aurreikuspeni jarraiki epe laburrean, hau da, ekitaldia amaitzen den datatik aurrera zenbatuta gehienez urtebeteko epean, bukatu edo iraungiko diren betebeharrak; bereziki, enpresak epe horretan betebeharren ordainketa geroratzeko baldintza gabeko eskubiderik ez badauka. Ondorioz, pasibo ez-arruntak arrunt gisa sailkatzen dira dagokien atalean.

Pasiboaren gainerako elementuak ez-arrunt gisa sailkatzen dira.

r) Akzioetan oinarritutako ordainketak

Sozietateak ez du ondare propioko tresnetan oinarritutako ordainketarik egin.

En este sentido, el activo corriente comprende:

- Los activos vinculados al ciclo normal de explotación que la empresa espera vender, consumir o realizar en el transcurso del mismo. Se considera la duración del ciclo normal de explotación 12 meses.

- Aquellos activos, diferentes a los citados anteriormente, cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera se produzca en el corto plazo, es decir, en el plazo máximo de un año contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio. En consecuencia, los activos no corrientes se clasifican en corrientes en la parte que corresponda.

- El efectivo y otros activos líquidos equivalentes, cuya utilización no esté restringida, para ser intercambiados o usados para cancelar un pasivo al menos dentro del año siguiente a la fecha de cierre del ejercicio.

Los demás elementos del activo se clasifican como no corrientes.

El pasivo corriente comprende:

- Las obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación señalado anteriormente y que la empresa espera liquidar dentro del mismo.

- Las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se espera que se produzca en el corto plazo, es decir, en el plazo máximo de un año, contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio; en particular aquellas obligaciones para las cuales la empresa no disponga de un derecho incondicional a diferir su pago en dicho plazo. En consecuencia, los pasivos no corrientes se clasifican en corrientes en la parte correspondiente.

Los demás elementos del pasivo se clasifican como no corrientes.

r) Pagos basados en acciones

La sociedad no ha realizado pagos basados en instrumentos de patrimonio propio.

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

s) Eskudiru-fluxuen egoera

Eskudiru-fluxuen egoeran, adierazpen hauek zentzu hauetan erabiltzen dira:

- Eskudiru-fluxuak: eskudiruaren eta haren baliokideen sarrerak eta irteerak; horrelakotzat jotzen dira likidezia handiko eta balioa aldatzeko arrisku gutxiko epe laburreko inbertsioak.
- Ustiapen-jarduerak: erakundearen ohiko jarduerak, baita inbertsio- edo finantzaketa-jarduera gisa sailkatu ezin diren beste jarduera batzuk ere.
- Inbertsio-jarduerak: aktibo ez-korronteez bestelako baliabideez eskuratzeko, besterentzeko edo erabiltzekoak eta eskudiruan eta haren baliokideetan barne hartzen ez diren beste inbertsio batzuk.
- Finantziario jarduerak: ondare garbiaren eta finantza-izaerako pasiboen tamainan eta osieran aldaketak eragiten dituzten jarduerak.

5. Finantza-tresnen izaerari eta arrisku-mailari buruzko informazioa

Sozietatearen arriskuen kudeaketa finantza-zuzendaritzan zentralizatuta dago; horrek interes-tasen eta truke-tasen aldaketekiko zein kreditu- eta likidezia-arriskuekiko esposizioa kontrolatzeko beharrezkoak diren mekanismoak ezarrita dauzka. Ondoren, sozietateari eragiten dioten finantza-arrisku nagusiak adieraziko dira:

Kreditu-arriskua:

Sozietatearen kreditu arriskua etxebizitzetako errentarietarako alokairu errentak ez ordaintzearen menpe dago, batez ere. Sozietateak kontrol mekanismo batzuk ditu ezarrita errenta bat ez ordaintzearen kasuan, oinarrian hauek direnak: bezeroari telefono bidezko jakinarazpena egitea lehenengo eta gero zor dituen kantitateak erreklamatzeko gutun bat bidaltzea. Kobratu gabe jarraitzekotan, errentaria etxetik

s) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos, las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: Actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

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

La gestión de los riesgos de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito de la Sociedad viene determinado, básicamente, por el impago de las rentas de alquiler de los arrendatarios de las viviendas. La Sociedad tiene establecidos una serie de mecanismos de control en caso del impago de una renta que consisten, principalmente, primero en una comunicación telefónica al cliente, y segundo en el envío de una carta reclamándole las cantidades adeudadas. En el caso de seguir sin cobrar, se

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

kaleratuko da Epaitegiko Zerbitzuen esku-hartzearekin.

Sozietateak kreditu-maila altuko finantza-erakundeetan dauzka diruzaintza eta aktibo likidoak (13. oharra).

Likidezia-arriskua:

Konprometituta dituen ordainketei edo inbertsio berrien ondoriozko konpromisoari aurre egiteko sozietatearen balizko ezintasunaren arriskua da.

Likidezia ziurtatzeko eta bere jardueraren ondoriozko ordainketa-konpromiso guztiei erantzuteko helburuarekin, sozietateak diruzaintza, balantzea erakusten baitu, eta bere akziodun bakarraren babesa dauka (1. eta 14. Oharrak). Modu osagarrian, memoriaren 1. Oharrean banku-finantzazioaren prozesu guztia deskribatzen da, eraikinak ondoren alokatzeko eskuratzearekin lotuta.

Sozietateak oinarritzko bi tresna erabiltzen ditu diruzaintza-beharrak zehazteko:

1. 12 hilabeteko ikusmuga duen diruzaintza-aurrekontua; hiru hilabetekoa zehaztuta dago eta hilero eguneratzen da.

2. 30 eguneko ikusmuga duen diruzaintza-aurrekontua; egunez egun zehaztuta eta egunero eguneratuta dago, finantza-informazioko sisteman sartutako ordainketa-konpromisoetan oinarrituta egina.

Tresna horien bidez diruzaintzak zenbatekoari eta denborari dagokienez dituen beharrak identifikatu eta finantzaketa-behar berriak planifikatzen dira.

Bizitegirako higiezinaren merkatuaren egoera pixkanaka narriatu da 2007. urtearen erdialdetik. Etxebizitza-eskariak atzera egiteak, gehiegizko eskaintzarekin eta batez ere nazioarteko finantza-krisiarekin batera, azken horrek finantzaketa-baldintzak gogortu baititu eta finantzaketa lortzeko muga gehiago jarri baititu, finantza-arazoak sortu dizkie sektoreko enpresa askori, eta aurreikusten da

procederá al desahucio del inquilino con la intervención de los Servicios Jurídicos.

La Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio (Nota 13).

Riesgo de liquidez:

Se refiere al riesgo de la eventual incapacidad de la Sociedad para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, y del apoyo de su accionista único (Notas 1 y 14). Adicionalmente, en la Nota 1 de la memoria se describe todo el proceso de financiación bancaria relacionado con la adquisición de edificios para su posterior alquiler.

La Sociedad determina las necesidades de tesorería utilizando dos herramientas básicas:

1. Presupuesto de tesorería con horizonte de 12 meses, con detalle trimestral y actualización mensual.

2. Presupuesto de tesorería con horizonte 30 días con detalle diario y actualización diaria, elaborado a partir de los compromisos de pago incorporados al Sistema de Información Financiera.

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

2017ko ekitaldian iraungo dutela. Hala ere, sozietatea Eusko Jaurlaritzaren, akziodun bakarraren, eramailea da 2010-2013ko, 2013-2016ko eta 2018-2020ko Plan Zuzendarietan irudikatutako etxebizitza-politikaren garapenean (1. oharra). Horregatik, sozietateak uste du haren berezitasunak, 1. oharrean azaldutakoaren arabera, 2018ko ekitaldian eragiketak behar bezala finantzatzeko bidea emango duela.

parte de las empresas del sector, que han continuado durante el ejercicio 2018. No obstante, la Sociedad es un vehículo del Gobierno Vasco, accionista único, en el desarrollo de su política de vivienda plasmada en los Planes Directores 2010-2013, 2013-2016, 2018-2020 (Nota 1). Es por ello que la Sociedad entiende que su singularidad según lo explicado en la Nota 1, ha permitido financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2018.

2019ko ekitaldiko diruzaintza-aurrekontua sozietatearen negozio-oinarri errepikarian oinarrituta egin da, eta hauek dira haren neurri nagusiak:

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería para el ejercicio 2019, elaborado sobre la base de negocio recurrente de la Sociedad, son las siguientes:

	Eurotan En euros
Alokatzeko errentak eta zerbitzu emateak / Cobros de rentas y prestación de servicios	29.336.721
Diru-laguntza sarrerak / Cobros de subvenciones	26.000.000
Mailegu berriak / Disposición de nuevos préstamos y líneas de crédito	7.702.542
Diru-laguntza ondasun higiezinak inbertsioak erosteko / Subvención por adquisición de inversiones inmobiliarias	12.000.000
Inbertsioak / Inversiones	(13.066.615)
Bizigune errenta ordaintutak / Pago de rentas a propietarios Bizigune	(30.262.400)
Bizigune errenta ordaintutak / Pago de rentas a propietarios Bizigune	(1.582.192)
Mantentze etxebizitza eta eraikin gastuak / Gastos de mantenimiento de viviendas y edificios	(11.230.953)
Finantza kostua / Coste financiero neto	(1.702.648)
Mailegu itzultzeak / Amortización de préstamos y líneas de crédito	(7.702.542)
Aktibo/Pasibo aldaketak / Variaciones de activo/pasivo	301.553
Beste gastuak / Otros gastos operativos	(10.801.269)
2019ko diru irten-sarrerak / Líquido estimado 2019	(1.007.803)
2019ko hasieran dirua / Líquido inicial 2019	2.660.976
2019ko azkenean estimatuko dirua / Líquido final estimado 2019	1.653.173

Sozietatearen administratzaileek zenbatesten dute 2019ko ekitaldiari dagokion diruzaintza-aurrekontua eta egindako sentikortasun-analisiak berrikusitakoan sozietatea bere eragiketak zentzuz finantzatzeko gai izango dela, higiezin merkatuaren eta finantzaketaren baldintzek gogortzen jarraitzen badute ere. Nolanahi ere, akziodun bakarrak sozietatea finantzarioki eta ondareari dagokionean babesten jarraitzeko asmoa adierazi dute; beraz, emandako finantzaketa epe laburrean eskatu ahal izatea edo finantzaketa gehigarria ematea haiek kutxa-fluxuak sortzearen menpe egongo da, horrek eragiketen garapen

Los Administradores de la Sociedad, estiman que una vez realizada la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2019 y los análisis de sensibilidad realizados, la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose. En todo caso, el accionista único ha manifestado su intención de seguir apoyando financiera y patrimonialmente a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la financiación prestada o la concesión de financiación adicional dependerá de la generación

Alokabide, S.A.U.**2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018**

normala zein konpromisoen betetzea bermatzeko bide eman dezan.

Merkatu-arriskua:

Sozietateak aurre egiten dien merkatu-arriskuen artean, interes-arriskua eta prezio-arriskua gailentzen dira, arauketa-arriskuez gain.

Sozietatearen merkatu-arriskua sektoreko beste enpresa batzuen baina nabariki txikiagoa da, etxebizitza babestua alokatzeko jardura garatzen duelako, hori ez baitago prezioen gorabeheren menpe, etxebizitza libre ez bezala, eta denboran gehiago irauten duen eskaria baitauka, alokairu-prezio baxuagoa dela eta. Kontuan hartu behar da sozietatea Eusko Jaurlaritzaren gizarte-politikarako tresna dela eta, hortaz, Eusko Jaurlaritzak hartzen dituen erabakiek eragin nabarmena dutela sozietatearen eskari, estrategia eta etorkizunean.

Interes-tasako arriskua:

Sozietatearen interes-tasako arriskua, funtsean, kanpoko baliabideetatik sortzen da. Tasa aldakorretan jaulkitako kanpoko baliabideek eskudiru-fluxuen interes-tasako arriskuaren eraginpean jartzen dute sozietatea. Sozietatearen mailegu eta kreditu gehienak Euriborren indexatuta daude.

Dena den, memoria honen 1, 4.1 eta 18. Oharretan deskribatzen den bezala, Sozietateak Eusko Jaurlaritzaren interes motaren subsidioa lortzen du, ekitaldiko interes erreal mota nabarmen murriztea ekartzen duena. Beraz, egoera honek interes arriskuaren sentigarritasuna mugatzen du. Hori dela eta, Sozietatea ez dago interes mota arrisku altu baten menpe, eta ez litzateke bereziki kaltetuko erreferentzia adierazleen aldaketak direla eta. Modu osagarrian eta 1. Oharrean deskribatutakoaren arabera, 2018ko ekitaldirako interes garbi erreal mota %1,26koa (0,43% 2017ean) da subsidiazioa kontuan hartu ondoren, higiezin eskuratzeko berrien kasuan. Beraz, interes motaren aldaketen

de flujos de caja por su parte, de modo que ello permita garantizar el desarrollo normal de las operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

Riesgo de mercado:

Dentro de los riesgos de mercado a los que se enfrenta la Sociedad, destacan el riesgo de interés, y el riesgo de precios, aparte de los riesgos regulatorios.

El riesgo de mercado de la Sociedad es sensiblemente menor comparado con otras empresas del sector, al desarrollar una actividad de alquiler de vivienda protegida, que no está tan sujeta a las fluctuaciones de precios como la vivienda libre, y que tiene una demanda más sostenida en el tiempo por su menor precio de alquiler. Se debe tener en cuenta que la Sociedad es un instrumento del Gobierno Vasco en política social y, por lo tanto, las decisiones que adopte el mismo influyen notablemente en la demanda, estrategia y futuro de la sociedad.

Riesgo de tipo de interés:

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge, básicamente, de los recursos ajenos. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La mayoría de los préstamos y créditos de la Sociedad están indexados al Euribor.

No obstante, y según se describe en las Notas 1, 4.1 y 18 de esta memoria, la Sociedad obtiene un subsidio del tipo de interés por parte del Gobierno Vasco, que hace que disminuya considerablemente el tipo de interés real del ejercicio. La sensibilidad por tanto al riesgo de interés viene limitada por esta situación. Por lo tanto, la Sociedad no está sujeta a un alto riesgo de tipo de interés, ni se vería seriamente afectado por variaciones en los índices de referencia. Adicionalmente y según lo descrito en la Nota 1, el tipo de interés neto real para el ejercicio 2018 es del 1,26% (0,43% en el ejercicio 2017) una vez considerada la subsidiación, en el caso de nuevas adquisiciones de inmuebles, por lo

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

etorkizuneko arriskua ezabatuko litzateke ixteko konpromisoa duen parkeari dagokionean (8. oharra).

que, desaparecerá cualquier riesgo a futuro de variaciones del tipo de interés exclusivamente en lo que respecta al parque cuya adquisición está comprometida al cierre (Nota 8).

Sozietateak ez du finantza-tresna deribaturik erabiltzen interes-tasako arriskutik babesteko.

La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados para cubrirse del riesgo de tipo de interés.

6. Ibilgetu ukiezina
6. Inmovilizado Intangible

Hauek dira 2018ko eta 2017eko abenduaren 31n bukatutako urteko ekitaldietan balantze erantsietako epigrafe honetan egon diren mugimenduak:

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 en este epígrafe de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2018

Eurotan / Euros

	31.12.2017	Gehiketak Adiciones	Erretiroak Retiros	Transferentziak Traspasos	31.12.2018
KOSTUA / COSTE:					
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	3.412	-	-	-	3.412
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones Informáticas	617.662	-	-	-	617.662
Beste batzuk / Otros	-	-	-	-	-
Ibilgetu ukiezina aurrerakinak / Anticipos para inmovilizado intangible	-	-	-	-	-
	621.074	-	-	-	621.074
AMORTIZAZIOA / AMORTIZACIÓN:					
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	(3.279)	(133)	-	-	(3.412)
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones Informáticas	(203.599)	(104.362)	-	-	(307.961)
Beste batzuk / Otros	-	-	-	-	-
	(206.878)	(104.495)	-	-	(311.373)
GARBIA / NETO:					
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Propiedad industrial	133	(133)	-	-	-
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones Informáticas	414.063	(104.362)	-	-	309.701
Beste batzuk / Otros	-	-	-	-	-
Ibilgetu ukiezina aurrerakinak / Anticipos para inmovilizado intangible	-	-	-	-	-
	414.196	(104.495)	-	-	309.701

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

2017

Eurotan / Euros

	31.12.2016	Gehiketak Adiciones	Erretiroak Retiros	Transferentziak Traspasos	31.12.2017
KOSTUA / COSTE:					
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	3.412	-	-	-	3.412
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones Informáticas	163.066	-	-	454.596	617.662
Beste batzuk / Otros	-	-	-	-	-
Ibilgetu ukiezina aurrerakinak / Anticipos para inmovilizado intangible	454.596	-	-	(454.596)	-
	621.074	-	-	-	621.074
AMORTIZAZIOA / AMORTIZACIÓN:					
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	(2.644)	(635)	-	-	(3.279)
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones Informáticas	(121.587)	(82.012)	-	-	(203.599)
Beste batzuk / Otros	-	-	-	-	-
	(124.231)	(82.647)	-	-	(206.878)
GARBIA / NETO:					
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	768	(635)	-	-	133
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones Informáticas	41.479	(82.012)	-	-	414.063
Beste batzuk / Otros	-	-	-	-	-
Ibilgetu ukiezina aurrerakinak / Anticipos para inmovilizado intangible	454.596	-	-	-	-
	496.843	(82.647)	-	-	414.196

2018. ekitaldian ez da eskualdaketarik egon. 2017. ekitaldiko eskualdaketa 2016. ekitaldian egindako inbertsioarekin bat dator. Izan ere, administraziorako sistema informatiko berria ezarri eta garatu zen eta 2017. ekitaldian ipini zen.

No ha habido traspasos en el ejercicio 2018. El traspaso del ejercicio 2017 se corresponde con la inversión realizada en el ejercicio 2016 correspondiente con el proceso de implantación y desarrollo de un nuevo sistema informático para administración, que fue implanatdo en el ejercicio 2017.

Ez dago ibilgetu ukiezinarekin erosteta konpromisorik 2018ko ekitaldia ixterakoan.

No existen compromisos de compra al cierre del ejercicio 2018 de inmovilizado intangible.

2018ko eta 2017eko abenduaren 31n, bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu ukaezineko elementuak, zehatz-mehatz:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, existen elementos del inmovilizado intangible, en estado de uso continuado, que se encuentran totalmente amortizados según el siguiente detalle:

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

	Eurotan / Euros	
	2018	2017
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	3.412	339
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones informáticas	109.225	94.720
	<u>112.637</u>	<u>95.059</u>

li

7. Ibilgetu materiala

Hauek dira 2018ko eta 2017eko ekitaldietan ibilgetu materialaren partidetan, dagozkion amortizazio metatuetan eta narriaduretan egon diren mugimenduak:

7. Inmovilizado Material

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2018 y 2017 en las diferentes partidas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros, han sido los siguientes:

2.018

KOSTUA / COSTE:

Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material

	31.12.2017	Eurotan / Euros		31.12.2018
		Gehiketak Dotaciones	Erretiroak Retiros	
Beste instalazioak / Otras instalaciones	8.024	-	-	8.024
Altzariak / Mobiliario	4.463	-	-	4.463
Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos para procesos de información	120.411	36.599	-	157.010
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	-	-	-	-
	<u>132.898</u>	<u>36.599</u>	<u>-</u>	<u>169.497</u>

AMORTIZAZIOA / AMORTIZACIÓN:

Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material

Beste instalazioak / Otras instalaciones	(4.008)	(1.247)	-	(5.255)
Altzariak / Mobiliario	(4.460)	(3)	-	(4.463)
Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos para procesos de información	(63.904)	(22.487)	-	(86.391)
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	-	-	-	-
	<u>(72.371)</u>	<u>(23.737)</u>	<u>-</u>	<u>(96.108)</u>

GARBIA / NETO:

Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material

Beste instalazioak / Otras instalaciones	4.016	(1.247)	-	2.769
Altzariak / Mobiliario	3	(3)	-	0
Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos para procesos de información	56.507	14.112	-	70.619
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	0	-	-	-
	<u>60.527</u>	<u>12.862</u>	<u>-</u>	<u>73.389</u>

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018
2.017

	Eurotan / Euros		
	31.12.2016	Gehiketak Dotaciones	Erretiroak Retiros
KOSTUA / COSTE:			31.12.2017
Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material			
Beste instalazioak / Otras instalaciones	8.024	-	8.024
Altzariak / Mobiliario	4.463	-	4.463
Informazioa prozesatzeko ekipok / Equipos para procesos de información	97.555	22.856	120.411
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	-	-	-
	<u>110.042</u>	<u>22.856</u>	<u>132.898</u>
AMORTIZAZIOA / AMORTIZACIÓN:			
Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material			
Beste instalazioak / Otras instalaciones	(3.208)	(800)	(4.008)
Altzariak / Mobiliario	(4.015)	(445)	(4.460)
Informazioa prozesatzeko ekipok / Equipos para procesos de información	(41.883)	(22.021)	(63.904)
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	-	-	-
	<u>(49.106)</u>	<u>(23.265)</u>	<u>(72.371)</u>
GARBIA / NETO:			
Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material			
Beste instalazioak / Otras instalaciones	4.816	(800)	4.016
Altzariak / Mobiliario	448	(445)	3
Informazioa prozesatzeko ekipok / Equipos para procesos de información	55.672	835	56.507
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	-	-	-
	<u>60.936</u>	<u>(409)</u>	<u>60.527</u>

Sozietateak Gasteiz, Bilbon eta Donostian dituen bulegoak kokatuta dauden lokalak ez dira haren jabetzakoak; aitzitik, "VISESA" lotutako entitateari alokairu-araubidean okupatuta daude. Horretarako, 2018ko ekitaldian sortutako alokairuengatik 693 milio euro izan dira, (763 milio euro 2017ean) galera-irabazien kontu erantsietako "Kanpoko zerbitzuak" epigrafean daude erregistratuta. Kontratu honen iraupena 5 urterako ezarri zen hasiera batean, 2018ko urrian iraungi behar zelarik, eta aldeek derrigorrez bete behar zutena. Beraz, kontratu honengatik 0,6 milio euroko konprometitutako gutxieneko ordainketak aurreikusten dira 2018an. Kontratu hau 2018. eta 2019. ekitaldietan isilean berritu da.

Los locales en los que se encuentran ubicadas las oficinas de la Sociedad en Gasteiz, Bilbao y Donostia no son de su propiedad, sino que están ocupados en régimen de alquiler a la entidad vinculada "VISESA", registrándose a tal efecto unos gastos por alquileres y gastos accesorios devengados en los ejercicios 2018 por importe de 693 miles de euros (763 miles de euros en 2017), que figuran registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas. La duración de este contrato se fijó inicialmente en 5 años con vencimiento en octubre de 2018, y de obligado cumplimiento por las partes, por lo tanto se estimaron unos pagos mínimos comprometido por este contrato que

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

ascienden a 0,6 millones que se han devengado en el 2018. Este contrato se ha renovado en el ejercicio 2018 y 2019 tacitamente.

Sozietateak zenbait aseguru-poliza dauzka kontratatuta ibilgetu materialeko elementuek dituzten arriskuak estaltzeko. Poliza horien estaldura nahikotzat jotzen da.

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

2018ko eta 2017eko abenduaren 31n, bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu materialeko elementuak, zehatz-mehatz:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, existen elementos del inmovilizado material, en estado de uso continuado, que se encuentran totalmente amortizados, según el siguiente detalle:

	Eurotan / Euros	
	2018	2017
Altzariak / Mobiliario	4.463	-
Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos procesos de información	16.805	13.546
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado	-	-
	<u>21.268</u>	<u>13.546</u>

li

Ez dago erosketa edota ibilgetu finkoaren salmenta konpromiso irmorik.

No existen compromisos en firme de compra y/o venta de inmovilizado fijo.

8. Higiezinaren inbertsioak
8. Inversiones Inmobiliarias

Hauek dira 2018ko eta 2017eko ekitaldietan higiezinaren inbertsioen partidetan eta dagozkien amortizazio metatuetan egon diren mugimenduak:

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2018 y 2017 en las diferentes partidas de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, han sido los siguientes:

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

Li

Eurotan / Euros

2018

	31.12.2017	Gehiketak Dotaciones	Erretiroak Retiros	Transferentziak Traspasos (Nota 11)	31.12.2018
KOSTUA / COSTE:					
Eraikuntzak / Construcciones	307.411.473	17.911.659	-	356.810	325.679.942
Higiezineta inbertsioko aurrerapenak / Anticipos para inversiones inmobiliarias	-	11.923.074	-		11.923.074
AMORTIZAZIOA / AMORTIZACIÓN:					
Construcciones-Derechos de superficie / Eraikuntzak-Gainazal eskubideak	(46.901.575)	(6.165.823)	-	-	(53.067.398)
GARBIA / NETO:					
Eraikuntzak / Construcciones	260.509.898	11.745.836	-	356.810	272.612.544
Higiezineta inbertsioko aurrerapenak / Anticipos para inversiones inmobiliarias	-	11.923.074	-	-	11.923.074

2017

	31.12.2016	Gehiketak Dotaciones	Erretiroak Retiros	Transferentziak Traspasos (Nota 11)	31.12.2017
KOSTUA / COSTE:					
Eraikuntzak / Construcciones	279.654.595	27.687.365	-	69.513	307.411.473
AMORTIZAZIOA / AMORTIZACIÓN:					
Construcciones-Derechos de superficie / Eraikuntzak-Gainazal eskubideak	(41.316.068)	(5.585.507)	-	-	(46.901.575)
GARBIA / NETO:					
Eraikuntzak / Construcciones	238.338.527	22.101.858	-	69.513	260.509.898

Alokabide, S.A.U.**2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018**

2018 eta 2017eko abenduaren 31n, atxikitako balantzeen “Higiezin Inbertsioak-Eraikuntzak-Azalera Eskubideak” epigrafea 1. Oharrea adierazitakoaren arabera alokairura zuzendutako etxebizitza sozialen gainean lortutako azalera eskubideei dagozkie. Higiezin gehienak 75 urteko azalera eskubidea duen ematen erregimenean egiten dira, eta horien titularra “VISESA” saltzailea zen jabearen aurrean, Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioa, eta Sozietateari transmititu dizkienak (Miribilla, Arboleda, Muskiz, Tolosa eta Soralezko higiezinak izan ezik, hirugarrenei hartutakoak 75 urteko azalera eskubidearen emate erregimenean ere, eta jabetza osoa du ere Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioak). Epe hori bukatzen denean, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak eraikitakoa kalte-ordainik gabe bereganatu dezake eta orduan iraungitako azalera-eskubidearen gaineko eskubide pertsonalak edo errealak indargabetuta geratuko lirateke.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el epígrafe “Inversiones inmobiliarias-Construcciones-Derechos de Superficie” de los balances adjuntos se corresponde, a los derechos de superficie adquiridos sobre viviendas sociales destinadas al alquiler según lo indicado en la Nota 1. La mayor parte de los inmuebles se realiza en régimen de cesión del derecho de superficie por 75 años del que era titular la vendedora “VISESA” frente al propietario, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y que ha transmitido a la Sociedad (salvo los inmuebles de Miribilla, Arboleda, Muskiz, Tolosa y Soralece, que fueron adquiridos a terceros, también en régimen de cesión del derecho de superficie de 75 años, siendo el propietario del pleno dominio, igualmente, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco). A la terminación de dicho plazo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá hacer suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido.

Etxebizitzen babes-araubidearen iraupen-epea

Babes ofizialeko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa 2002ko abenduaren 31 baino lehendik duten etxebizitzek abenduaren 26ko 306/2000 Dekretuari, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza-neurriei buruzkoari, men egin behar diote; horren arabera, babes-araubidearen iraupen-epea 20 urte igarotakoan amaituko da, dagokion behin betiko kalifikazioa ematen den egunetik zenbatzen hasita. Hala ere, babes ofizialeko araubidea, hala badagokio, emandako finantza-neurriak guztiz amortizatu arte luzatuko da. Lakua, Mina del Morro, Ibaiondo, Legazpi, Hernani eta Sopuertako etxebizitzek bakarrik abenduaren 26ko 306/2000 Dekretuaren menpe daude. Etxebizitza hauen balore garbia 2018ko abenduaren 31n 25.421 milio eurokoa da (26.179 milio euro 2017eko abenduaren 31n).

Bestalde, babes ofizialeko etxebizitzako behin-behineko kalifikazioa 2002ko abenduaren 31ren ostean jaso duten etxebizitzek abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuari, babes ofizialeko etxebizitzaren

Plazo de duración del régimen de protección de las viviendas

Las viviendas con calificación provisional de vivienda de protección oficial anterior al 31 de diciembre de 2002 están sujetas al Decreto 306/2000, de 26 de diciembre, sobre Régimen de Viviendas de Protección Oficial y Medidas Financieras en materia de Vivienda y Suelo, por el que el plazo de duración del régimen de protección concluirá transcurridos 20 años, a contar desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva. No obstante, el régimen de protección oficial se prorrogará, en su caso, hasta la total amortización de las medidas financieras concedidas. Exclusivamente las viviendas de Lakua, Mina del Morro, Ibaiondo, Legazpi, Hernani y Sopuerta están sujetas al Decreto 306/2000, de 26 de diciembre. El valor neto contable de estas viviendas al 31 de diciembre de 2018 asciende a 25.421 miles de euros (26.179 miles de euros al 31 de diciembre de 2017).

Por otra parte, las viviendas con calificación provisional de vivienda de protección oficial posterior al 31 de diciembre de 2002 están sujetas al Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre

Alokabide, S.A.U.**2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018**

araubideari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza-neuriei buruzkoari, men egin behar diote; horren arabera, aipatutako dekretuarekin bat etorritik behin betiko kalifikazioa jasotzen duten etxebizitzek eta lokalek betiko eutsiko diote kalifikazio horri eta, beraz, babes ofizialeko izaerari. Era berean, 315/2002 Dekretu hori indarrean sartu ostean behin betiko kalifikatutako babes ofizialeko etxebizitzei ezingo zaie gero kalifikazioa kendu, salbu eta ostatu berria emateko etxebizitzaren kasuan, ostatu berria jaso duten pertsonen eskatuta kalifikazioa kendu ahalko baitzaie, behin betiko kalifikazioaren egunetik zenbatuta 20 urte igarotzen direnean. Ondoren, martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak lehen aipatutako guztia berretsi zuen.

Régimen de Viviendas de Protección Oficial y Medidas Financieras en materia de Vivienda y Suelo, por el que las viviendas y locales que sean objeto de calificación definitiva con arreglo a lo previsto en el citado Decreto, mantendrán permanentemente la misma y, por lo tanto, su naturaleza de protección oficial. Asimismo, las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente tras la entrada en vigor del citado Decreto 315/2002, no podrán ser posteriormente descalificadas, salvo en el supuesto de viviendas destinadas a realojos, que podrán ser descalificadas a petición de las personas realojadas, una vez transcurridos 20 años a contar desde la fecha de su calificación definitiva. Con posterioridad el Decreto 39/2008 de 4 de marzo, ratifica todo lo mencionado anteriormente.

2018 eta 2017eko ekitaldietako aldaketa nagusiak**Principales variaciones de los ejercicios 2018 y 2017**

2018. ekitaldian honako aldaketak izan dira: Gasteizko Zabalganan 123 etxebizitzaren gainean erosketa-aukera erabili da. Etxebizitza horiek lehen errentamendu operatiboaren araubidean zeuden (9. oharra). Era berean, Leioan (101 etxebizitza) eta Donostian (70 etxebizitza) azalera-jabetzak erosteko aurrerakinak egin dira. Guztira 11.923 mila euro izan dira. Etxebizitza horiek guztiak lotutako VISESA erakundeari erosi zaizkio. Azkenik, Basaurin etxebizitza bat erosi da.

En el ejercicio 2018 se han producido las siguientes variaciones: se ha ejercitado la opción de compra existente sobre 123 viviendas en Zabalgana Vitoria-Gasteiz (estas viviendas anteriormente se encontraban en régimen de arrendamiento operativo (nota 9). Asimismo se han realizado anticipos para la adquisición de propiedades superficiares por importe de 11.923 miles de euros en Leioa (101 viviendas), y Donostia (70 vivienda). Todas estas viviendas han sido adquiridas a la entidad vinculada VISESA. Por ultimo, se ha adquirido 1 vivienda en Basauri.

2017. ekitaldian "VISESA" sozietate publikoarekin salerosketako kontratu pribatuen eskriturak egin ziren, 27.687 mila euro, guztira, azalera-jabetzak erosteko Irun-Oiartzun (32 etxebizitza) eta Gasteizko Zabalganan (170 etxebizitza).

En el ejercicio 2017 se escrituraron contratos privados de compraventa con "VISESA", por importe total de 27.687 miles de euros, para la adquisición de propiedades superficiares en Irun-Oyartzun (32 viviendas), en Zabalgana Vitoria-Gasteiz (170 viviendas)

2017. ekitaldian ordaintzeke zegoen zenbatekoa ordaindu da. 2016ko ekitaldia itxi zenean, 7.308 milioi euro zen Salburuan, Gasteizen, 2015eko ekitaldian 123 etxebizitza erosteagatik.

Durante el ejercicio 2017 se abonó la cantidad pendiente de pago que a cierre del ejercicio 2016 era de 7.308 miles de euros correspondiente a la compra de 123 viviendas en Salburua, Vitoria-Gasteiz del ejercicio 2015.

Era berean, 2018. ekitaldian lehentasunez erosteko 3 etxebizitza higiezin inbertsioetara pasa dira, alokairurako beren jomuga kontuan hartuta. 2017. ekitaldian lehentasunez erosteko etxebizitza higiezin inbertsioetara pasatu zen.

Asimismo, en el ejercicio 2018 se ha producido el traspaso de 3 viviendas de tanteo a inversiones inmobiliarias en función de su destino de dedicación al alquiler. En el ejercicio 2017 se produjo un traspaso de una vivienda de tanteo a inversiones inmobiliarias.

Alokabide, S.A.U.**2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018**

Finantziazioa

Sozietateak hartutako etxebizitzaren finantziazioarekin lotuta, finantziazio eta jasotako diru-laguntzen erregimena aldatu egin da sozietatearen bizitza bitartean, eta beraz, higiezinaren inbertsioen eskuratzeko finantzatzeko maileguen ezaugarriak, eta jaso diren diru-laguntzak, hala badagokio, ezberdinak dira higiezinaren inbertsioak eskuratu ziren ekitaldiaren arabera. 2018 eta 2017eko ekitaldietan, Eusko Jaurlaritzak zuzenean diruz lagundutako eskuratzeko 29.835 eta 27.687 milioi eurotara igo dira, hurrenez hurren. Era berean, 2017an 7.308 milioi euroko diru-laguntzak jaso dira, 2015. urtean Gasteizko Salburuan erosi ziren 102 etxebizitzengatik. Aurreko ekitaldietan formula ezberdinak egin ziren diru-laguntza edota hipoteka mailegua tartekatzen zutenak, eta hori dela eta higiezinaren inbertsioak hipoteka maileguen zama dute.

Entitateak finantza entitateen funtsak jasotzen ditu kreditu-entitateen eta Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioaren arteko finantza kolaborazio hitzarmenaren babesean etxebizitza eta lur alorrean. Zentzu honetan, egun kreditu entitateen eta Euskadiko Autonomia Erkidegoaren arteko finantza kolaborazio Dekretu berria izapidetzen ari da etxebizitza eta lur alorrean. Bertan, babestu daitekeen jardun bakoitzaren interes mota ezarriko da eta hitzarmen eredu onartuko da. Izapidetzea luzatuko denez, eta jardura babesgarri hauek finantziario kualifikaturik gabe ez geratzeko, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Planifikazio eta Prozesu Operatiboen Zuzendaritzak Sozietateari jakinarazi dio egungo finantza baldintzak luzatutzat jotzen dituztela.

Bermeak

2018 eta 2017eko abenduaren 31n, higiezinaren inbertsio guztiak hipotekaren menpe daude kreditu-erakunde ugariren alde, 139.266 milioi euroko kopuruagatik emandako hainbat maileguen berme

Financiación

En relación con la financiación de las viviendas adquiridas por la Sociedad, el régimen de financiación y de subvenciones recibidas se ha modificado a lo largo de la vida de la sociedad, y por lo tanto, las características de los préstamos para financiar las adquisiciones de las inversiones inmobiliarias, y las subvenciones que, en su caso, se hayan podido recibir, son diferentes según el ejercicio en el que se adquirieron las inversiones inmobiliarias. En los ejercicios 2018 y 2017 las adquisiciones subvencionadas directamente por el Gobierno Vasco han ascendido a 29.835 y 27.687 miles de euros, respectivamente. Asimismo, en 2017 se recibieron subvenciones por importe de 7.308 miles de euros correspondientes a 102 viviendas adquiridas en el ejercicio 2015 en Salburua, Vitoria-Gasteiz. En ejercicios anteriores se articularon diversas fórmulas que combinaban subvención y/o préstamos de carácter hipotecario, por lo que las inversiones inmobiliarias están gravadas con préstamos hipotecarios.

La Entidad obtiene fondos de entidades financieras al amparo del convenio de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo. En este sentido, en la actualidad se está tramitando el nuevo Decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo, en el que se fijarán los tipos de interés aplicables para cada una de las actuaciones protegibles, y se aprobará el modelo de convenio. Puesto que su tramitación se va a prolongar, y con objeto de que estas actuaciones protegibles no se queden sin financiación cualificada, la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda de Gobierno Vasco ha comunicado a la Sociedad que consideran tácitamente prorrogadas las actuales condiciones financieras.

Garantías

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, existen inversiones inmobiliarias, sujetas a garantía hipotecaria a favor de entidades de crédito en garantía de préstamos concedidos cuyo importe

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

gisa (147.133 milioi euro 2017eko abenduaren 31n) (18. oharra).

pendiente de devolución asciende a 139.266 miles de euros al cierre del ejercicio 2018 (147.133 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) (Nota 18).

Higiezin inbertsioak lortzeko jasotako diru-laguntzak

Subvenciones recibidas para adquisición de Inversiones Inmobiliarias

Modu osagarrian, 2018ko abenduaren 31n, Eusko Jaurlaritzatik jasotako diru-laguntzak, Sozietatearen akziodun bakarra (14. Oharra), 2018ko ekitaldian eta aurrekoetan eskuratutako higiezin inbertsioak finantzatzeko, emaitzei egozteko zain daudenak, 150.929 milioi eurokoak dira (123.898 milioi euro 2017eko abenduaren 31n) (15. oharra).

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2018 las subvenciones recibidas del Gobierno Vasco, accionista único de la Sociedad (Nota 14), para financiar las inversiones inmobiliarias adquiridas en el ejercicio 2018 y anteriores, pendientes de imputar a resultados, ascienden a 150.929 miles de euros (123.898 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) (Nota 15).

Beste informazioa

Otra información

Sozietateak zenbait aseguru-poliza dauzka kontratatuta higiezin inbertsioen elementuek dituzten arriskuak estaltzeko. Poliza horien estaldura nahikotzat jotzen da. Ez dago erabat amortizatutako eta erabiltzen ari den elementurik 2018 eta 2017 ekitaldien itxieran. 2018ko ekitaldian higiezinetatik eratorritako onura edo galerak zero eurokoa da, zero eurokoa 2017an etxebizitza baten azalera eskubidea besterentzeagatik sortua.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente. No existen elementos plenamente amortizados y en uso al cierre de los ejercicios 2018 y 2017. El beneficio o pérdida procedente de inmuebles es cero euros en los ejercicios 2018 y 2017, procedentes de la enajenación del derecho de superficie sobre una vivienda.

9. Errentamenduak

9. Arrendamientos

Errentamendu operatiboa - Etxebizitzaren errentatzailea

Arrendamiento operativo—Arrendador de viviendas

Errentatzaile gisa Sozietateak mantentzen dituen errentamendu operatiboaren kontratuak maizterrekin sinatutakoekin bat doaz “Bizigune Programaren” arabera, VISESARI alokatutako etxebizitzak eta Sozietatearen beraren parkearen kudeaketa (“Higiezin inbertsioak”). 2018 eta 2017eko abenduaren 31n alokairura zuzendutako eta okupatu gabeko higiezin xehetasunak, errentarien batez besteko errenta eta alokairuengatik diru-sarrerak, foru lurraldearen eta 2018 eta 2017eko ekitaldietako higiezinaren motaren arabera, honakoak dira:

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad se corresponden con los contratos firmados con los inquilinos en virtud de los “Programa Bizigune”, viviendas de VISESA alquiladas y de la gestión del parque propio de la Sociedad (“Inversiones inmobiliarias”). Los detalles de los inmuebles destinados al alquiler y los inmuebles desocupados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la renta media por inquilino y los ingresos por arrendamientos, en función del territorio foral y del tipo de inmueble de los ejercicios 2018 y 2017, son los siguientes:

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

Ejercicio 2018:	Etxebizitzen batez besteko kopurua		m2	Eurotan / Euros	
	Numero medio de viviendas			Alokairuen batez besteko alokairua	Alokatzeko sarrerak /
	Foru Lurraldea / Territorio Foral	Guztira / Total	Hutsik / Desocupadas	Viviendas disponibles	Renta media por inquilino
Berezko Parkea eta VISESAri alokatuta / Parque propio y Alquilado a VISESA					
Araba	2.856	149	210.373	212	8.693.923
Bizkaia	531	115	35.475	207	1.351.380
Gipuzkoa	888	5	61.914	235	2.922.398
Total	4.275	269	307.762	217	12.967.701
"Programa Bizigune"					
Araba	655	88	46.771	238	1.342.668
Bizkaia	3.333	349	230.200	238	6.969.407
Gipuzkoa	1.337	144	92.183	257	3.147.497
Total	5.325	581	369.154	243	11.459.572
	9.600	850	676.916		24.427.273

Ejercicio 2017:	Etxebizitzen batez besteko kopurua		m2	Eurotan / Euros		
	Numero medio de viviendas			Etxebizitza eskuragarriak	Alokairuen batez besteko alokairua	Alokatzeko sarrerak /
	Guztira / Total	Hutsik / Desocupadas				
Foru Lurraldea / Territorio Foral						
Berezko Parkea eta VISESAri alokatuta / Parque propio y Alquilado a VISESA						
Araba	2.856	215	211.674	210	8.629.818	
Bizkaia	426	7	29.033	212	1.371.501	
Gipuzkoa	887	70	61.828	239	2.828.214	
Guztira / Total	4.169	292	302.536	220	12.829.533	
"Programa Bizigune"-						
Araba	514	44	37.513	236	1.309.050	
Bizkaia	2.678	230	187.276	245	7.284.560	
Gipuzkoa	1.125	115	79.441	262	3.263.116	
Guztira / Total	4.317	389	304.229	248	11.856.726	
	8.486	681	606.765		24.686.259	

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

2013ko ekainetik, kontratuak urtebeteko iraupena dute, gehienez 3 urtez luzatu daitezkeenak, eta kobratu beharreko errenta errentariaren urteko diru-sarreraren arabera aldatzen da, bizikidetz-unitatearen diru-sarreraren %30eko mugarekin.

Desde junio de 2013, los contratos tienen una duración de 1 año, prorrogables tácitamente hasta un máximo de 3 años, y la renta a cobrar varía en función de los ingresos anuales del inquilino con el límite del 30% de los ingresos de la unidad convivencial.

Hauek ziren, 2018ko eta 2017eko ekitaldien amaieran, errentariekin kontratatutako gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalen), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, gehienez 3 urtez luzatu daitezkeen berritzeak kontuan izanda, gastu komunak, KPIgatik etorkizuneko gehikuntzaren eta kontratuz itundutako errenten etorkizuneko eguneratzeen ondorena kontuan hartu gabe:

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor teniendo en cuenta renovaciones tácitas anuales hasta un máximo de 3 años y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, son los siguientes:

		Eurotan / Euros	
		31.12.2018	31.12.2017
Parque propio Alokabide			
Lehen urte /Primer año	8.857.690	8.083.958	
Bigarren urte / Segundo año	5.134.646	5.938.254	
Hirugarren urte / Tercer año	1.199.667	2.097.780	
Laugarren urte / Cuarto año	7.985	-	
Bostgarren urte / Quinto año	7.985	-	
Seigarren urte / Sexto año	29.045		
	<u>15.237.018</u>	<u>16.119.991</u>	
"Programa Bizigune"			
Lehen urte /Primer año	10.021.086	8.634.844	
Bigarren urte / Segundo año	5.712.376	5.113.482	
Hirugarren urte / Tercer año	1.737.655	2.039.312	
Laugarren urte / Cuarto año	8.100	-	
Bostgarren urte / Quinto año	8.100	-	
Seigarren urte / Sexto año	4.275		
	<u>17.491.592</u>	<u>15.787.638</u>	
	<u>32.728.610</u>	<u>31.907.629</u>	

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

Arrentamendu operatiboa - Errentaria-Bizigune Programa

Errentari gisa, Sozietateak alokairu kontratuak ditu “Bizigune Programaren” etxebizitzetako jabeekin. 2013ko ekainetik kontratuak 6 urtekoak dira eta jabe bakoitzari ordaindu beharreko gehieneko errenta hilean 600 eurokoa zen (KPIaren igoerak salbu), etxebizitza hori maizter bati alokatu bazaio eta 2013ko abenduaren 31 baino lehen egindako kontratuetan. Data honen ostean, abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuan ezarritakoaren arabera, gehieneko errenta 450 eurotan ezarri zen. 2017ko utarrilaren 1etik aurrera ordaindu beharreko gehieneko errenta hilean 525 eurotan ezarri da. 2018ko utarrilaren 1etik aurrera ordaindu beharreko gehieneko errenta hilean 600 eurotan ezarri da. 2018ko abenduaren 31n Sozietateak 4.044 kontratu ditu indarrean jabeekin (4.317 kontratu 2017eko abenduaren 31n).

Hauek ziren, 2018ko eta 2017eko ekitaldien amaieran, sozietateak errentatzaileekin “Bizigune Programaren” barruan kontratatuta zituen gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, KPIgatikotorkizuneko gehikuntzak eta kontratuz itundutako errenten etorkizuneko eguneratzeak kontuan hartu gabe:

Arrendamiento operativo – Arrendatario-Programa Bizigune

En su posición de arrendatario, la Sociedad mantiene contratos de arrendamiento con los propietarios de las viviendas del “Programa Bizigune”. Desde junio del 2013, los contratos son por 6 años y la renta máxima a pagar a cada propietario era de 600 euros mensuales (excluidas subidas de IPC), siempre que dicha vivienda esté o haya estado arrendada a un inquilino y para contratos formalizados antes del 31 de diciembre de 2013. Con posterioridad a esta fecha, según lo establecido en el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, la renta máxima se estableció en 450 euros y con efecto 1 de enero de 2017, el importe máximo quedó fijado en 525 euros. Con efecto 1 de enero de 2018 el importe máximo quedó fijado en 600 euros. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene 4.044 contratos en vigor con propietarios (4.317 contratos al 31 de diciembre de 2017).

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores, propietarios de las viviendas en el marco del “Programa Bizigune”, las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Eurotan / Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Lehen urte / Primer año	26.878.923	19.482.658
Bigarren urte / Segundo año	24.327.890	15.862.817
Hirugarren urte / Tercer año	21.406.586	13.941.133
Laugarren urte / Cuarto año	17.660.209	10.997.645
Bostgarren urte / Quinto año	13.322.711	7.317.248
Seigarren urte / Sexto año	6.660.500	2.893.259
Zaspigarren urte / Séptimo año	114.576	
	<u>110.371.395</u>	<u>70.494.759</u>

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

**Errentamendu operatiboa - Errentaria-Kontratuak
VISESAREKIN**

2016ko urtarrilean Alokabidek, lotutako entitatea den Visesarekin 314 etxebizitza alokatzeko kontratua sinatu zuen, azalera eskubidea erosteko aukera dutenak. Kontratuaren iraupena 10 urtekoa da, hileroko errenta hilean 450 eurokoa da eta erosteko aukera etxebizitza bakoitzeko 100 eurokoa. 2018an kontratu hau kitatu da 123 etxebizitzaren gainean erosteko aukera gauzatu denean. 2017. eta 2016. ekitaldietan erosteko aukera 170 eta 21 etxebizitzetan gauzatu zen, hurrenez hurren, eta entitatearen parke propioan sartu ziren.

2018ko abenduan Administrazio Kontseiluak lotutako VISESA erakundearekin babes ofizialeko 52 etxebizitzaren gainean erosteko aukerarekin errentamendu-kontratua formalizatzea baimendu du. Kontu hauek formulatzean, ez da eragiketa burutu.

10. Kategorien araberako Finantza Aktiboak

Finantza-aktiboen kategoriak

2018 eta 2017eko abenduaren 31n, kategoria eta moten arabera finantza aktiboen klasifikazioa, esku-dirua eta antzeko beste aktibo likido batzuk kontuan hartu gabe (13. Oharra), baita herri-administrazioetako saldoak ere, ondoren zehaztuko dira:

**Arrendamiento operativo – Arrendatario-
Contratos con VISESA**

En enero de 2016 Alokabide firmó con la entidad vinculada Visesa un contrato de arrendamiento de 314 viviendas con opción de compra del derecho de superficie. La duración del contrato es de 10 años, con una renta mensual establecida en 450 euros/mes, y con un valor de la opción de compra de 100 euros por vivienda. En 2018 se ha cancelado este contrato con la ejecución de la opción de compra sobre las 123 viviendas pendientes. En los ejercicios 2017 y 2016 se ejecutó la opción de compra sobre 170 y 21 viviendas, respectivamente, que pasarán al parque propio de la entidad.

En diciembre de 2018 el Consejo de administración ha autorizado la formalización de un contrato de arrendamiento con opción de compra de 52 viviendas de protección oficial con la entidad vinculada Visesa. A la formulación de estas cuentas, no se ha realizado esta operación.

10. Activos Financieros por Categorías

Categorías de activos financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13), así como los saldos con Administraciones Públicas, se detalla a continuación:

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

31.12.2018:

Eurotan / Euros			
Finantzazko bitartekoak / Instrumentos financieros			
Kredituak, eratorriak besterik / Créditos, Derivados y Otros			
Epe luzera / A largo plazo	Epe laburrera / A corto plazo		
Kategoriak / Categorías	Finantza inbersioak epe luzera / Inversiones financieras a largo plazo	Finantza inbersioak epe laburrera / Inversiones financieras a corto plazo	Merkataritzako zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar
			Guztira / Total
Kobratzeko maileguak eta partidak / Préstamos y partidas a cobrar	2.617	26.646	897.377
			926.640

31.12.2017:

Eurotan / Euros			
Finantzazko bitartekoak / Instrumentos financieros			
Kredituak, eratorriak besterik / Créditos, Derivados y Otros			
Epe luzera / A largo plazo	Epe laburrera / A corto plazo		
Kategoriak / Categorías	Finantza inbersioak epe luzera / Inversiones financieras a largo plazo	Finantza inbersioak epe laburrera / Inversiones financieras a corto plazo	Merkataritzako zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar
			Guztira / Total
Kobratzeko maileguak eta partidak / Préstamos y partidas a cobrar	18.575	7.563	922.214
			948.352

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

Sozietatearen administratzaileen ustez, aurreko taulan zehaztutako finantza-aktiboen kontabilitate-balioa haien arrazoizko balioaren hurbilketa onargarria da.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los activos financieros detallados en el cuadro anterior constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

Epe laburrerako finantza inbertsioak

“Epe laburrerako finantza inbertsioak - hirugarrenen emandako kredituak” epigrafeak oinarrian barne hartzen du “Etxebizitza Hutsen Programa - Bizigune” programari lotutako etxebizitzaren erreforma obrei dagokion kreditua barne hartzen du (1. Oharra), sozietateak etxebizitza horietako jabeen finantzatzeko, eta denborarekin erreperatzen direnak jabeen ordaindutako errentan hilerok kenduz (4.f.1 oharra). 2018. urtean 5.763 euro epaitegiko gordailuei dagozkie, etxebizitzaren jabeen erreklamatzeko.

Inversiones financieras a corto plazo

El epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo – Créditos a empresas” recoge los créditos a propietarios por las obras de reforma de viviendas adscritas al “Programa de vivienda vacía - Bizigune” (Nota 1), que son financiadas por la Sociedad a los propietarios de las citadas viviendas, y que se recuperarán mediante su deducción en la renta que a la Entidad le corresponde pagar a los propietarios (Nota 4.f.1). En el 2018, 5.763 euros corresponden a depósitos realizados en el juzgado por reclamaciones de los propietarios de las viviendas.

2018 eta 2017eko abenduaren 31n atxikitako balantzearen ohiko aktiboaren “Hirugarrenen kredituak” kapituluaren sartutako kopuruen irautgintzen klasifikazioa honakoa da:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la clasificación por vencimientos de los importes incluidos en el capítulo “Créditos a terceros” del activo corriente del balance adjunto, es como sigue:

31.12.2018:

Kategoriak / Categorías	Eurotan / Euros			Guztira Total
	2019	2020	2021	
Enpresekiko kredituak / Créditos a empresas	20.883	-		20.883

31.12.2017:

Kategoriak / Categorías	Eurotan / Euros			Guztira Total
	2018	2019	2020	
Enpresekiko kredituak / Créditos a empresas	1.500	-	-	1.500

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018
11. Izakinak

Hauek dira 2018ko eta 2017eko ekitaldietan egon diren mugimenduak eta balantze erantsietako epigrafe honen osaketa:

11. Existencias

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2018 y 2017 y la composición de este epígrafe de los balances adjuntos, son los siguientes:

2018:

		Eurotan / Euros		
	Gehiketak	Transferentziak / Traspasos	Erretiroak	
31.12.17	Adiciones	(Nota 8)	Retiros	31.12.18
Erositako eraikinak / Edificios adquiridos y tanteos	512.906	(356.810)	(156.096)	-
Hornitzaileei emandako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	2.188		(2.188)	-
	515.094	(356.810)	(158.284)	-

2017:

2017:	Eurotan / Euros				
		Gehiketak	Transferentziak / Traspasos	Erretiroak	
	31.12.16	Adiciones	(Nota 8)	Retiros	31.12.17
Erositako eraikinak / Edificios adquiridos y tanteos	650.883	32.726	(69.513)	(101.190)	512.906
Hornitzaileei emandako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	18.550	-	-	(16.362)	2.188
	669.433	32.726	(69.513)	(117.552)	515.094

2018 eta 2017eko abenduaren 31n, Sozietateak ez zuen etxebizitzak erosteko edo saltzeko konpromiso irmorik. Haztatze eta atzera egiteko eskubidearen bidez lortutako higiezinak (4. G oharra), babes ofizialeko etxebizitzaren gaineko azalera eskubideen arabekoak dira. Entitatearen existentzien izaera dela eta, hauek interesen edota aldaketa ezberdintasun gisa ez dute kopururik barne hartzen.

Sozietateak zenbait aseguru-poliza dauzka kontratatuta haztatze etxebizitzek dituzten arriskuak estaltzeko.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no tenía compromisos firmes de compra o de venta de viviendas. Los inmuebles adquiridos por el derecho de tanteo y retracto (Nota 4.g) se corresponde con derechos de superficie sobre viviendas de protección oficial. Dada la naturaleza de las existencias de la entidad, éstas no incluyen importe alguno en concepto de intereses y/o diferencias de cambio.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetas las viviendas de tanteo.

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

12. Salmenten eta zerbitzuen emate bezeroak

Sozietatearen aldeko merkataritza kredituak 2018 eta 2017eko abenduaren 31n, bezeroei dagozkienak, atxikitako balantzean aurkeztzen dira ondorengo xehetasunen arabera:

12. Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios

Los créditos comerciales a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017 correspondientes a clientes, se presentan en el balance adjunto según el siguiente detalle:

Eurotan / Euros						
31.12.2018			31.12.2017			
	Epe laburrera / Corto Plazo	Zuzenketak / Correcciones por deterioro	Garbia / Neto	Epe laburrera / Corto Plazo	Zuzenketak / Correcciones por deterioro	Garbia / Neto
Bezeroak / Clientes	3.626.715	(2.784.164)	842.551	4.454.627	(3.588.005)	866.622

2018ko abenduaren 31n kobratu beharreko kontuak iraungi ziren 3.579.327 eurogatik, maizterrei kobratutako errentetatik sortutakoak (3.870.939 euro 2017eko abenduaren 31n). Beraz, Sozietateak, 4.f.1 Oharrean adierazitako narriadura irizpidea kontuan izanda, 2018ko abenduaren 31n kobratu beharreko kontuen narriadurari dagokiona osatu du 2.784.164 eurogatik (3.588.005 euro 2017eko abenduaren 31n).

Al 31 de diciembre de 2018, habían vencido cuentas a cobrar por importe de 3.579.327 euros procedentes de rentas giradas a inquilinos (3.870.939 euros al 31 de diciembre de 2017), por lo que la Sociedad, teniendo en cuenta el criterio de deterioro señalado en la Nota 4.f.1, al 31 de diciembre de 2018 tiene constituido el correspondiente deterioro de cuentas a cobrar por importe de 2.784.164 euros (3.588.005 euros al 31 de diciembre de 2017).

Hauxe da kostu amortizatuan balioetsitako salmentengatiko eta zerbitzuak emateagatiko bezeroen kreditu arriskua dela medio errentamendu operatiboko kontratuengatik, dituzten zuzenketa-kontuen mugimenduaren analisisa:

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de los clientes por contratos de arrendamiento operativo, valorados a coste amortizado, es como sigue:

Eurotan / Euros		
	2018	2017
Hasierako saldoa / Saldo inicial	3.588.005	3.106.849
Hornidurak / Dotaciones	2.784.164	3.588.005
Aplikazioak / Aplicaciones	(3.588.005)	(3.106.849)
Amaierako saldoa / Saldo final	2.784.164	3.588.005

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

Modu osagarrian, Sozietateak 2018 eta 2017eko ekitaldietan atxikitako galera eta irabazien kontuen “Ohiko kudeaketaren beste gastuak -Galerak, narriadura eta merkataritza operazioengatiko hornidura aldaketa” epigrafean kobratzeko, 1.619.211 euro eta 357.544 euro, hurrenez hurren, kobratu ezintzat jotako maizterren saldoak direla eta.

Adicionalmente, la Sociedad ha registrado durante los ejercicios 2018 y 2017 con cargo al epígrafe “Otros gastos de gestión corriente – Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas 1.619.211 euros y 357.544 euros, respectivamente, por saldos con inquilinos considerados incobrables.

Sozietatearen administratzaileen ustez, ordaindu beharreko zordunketak eta kontuak direlakoan kontabilitate-zenbatekoa haien arrazoizko baliora hurbiltzen da.

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

13. Eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk

13. Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

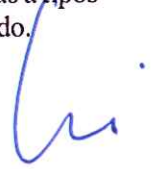
Hauze zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2018ko eta 2017eko abenduaren 31n:

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2018 y 2017 adjuntos, es la siguiente:

	Eurotan / Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Altxortegia / Tesorería		
Kutxa / Caja	617	361
Finantza erakundeak / Cuentas corrientes a la vista	2.660.976	9.667.964
	<u>2.661.593</u>	<u>9.668.325</u>

Sozietateak dituen kontu korronteak xedapen askekoak dira eta merkatuko interes-tasetan ordainduta daude, saldoaren arabera.

Las cuentas corrientes mantenidas por la Sociedad son de libre disposición y están remuneradas a tipos de interés de mercado en función de su saldo.



Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

14. Funts propioak

Kapitala

2018 eta 2017eko abenduaren 31n kapital soziala bakoitzak 6,010121 euroko balore nominala duen 2.000.000 akzioengatik ordezkatuta dago, Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioak -Eusko Jaurlaritzak erabat sinatutakoak.

Ondare egoera

Kapitalaren Sozietateen Legearen Testu Bateginaren 363. artikulua arabera, desegiteko arrazoia izango da galerak ondare garbia kapital sozialaren erdia baino txikiagoa den kantitate batera murriztu dutenean, hura nahiko handitu edo murrizten ez baldin bada. Era berean, Kapitalaren Sozietateen Legearen Testu Bateginaren 327. artikulua arabera, ondare garbia kapital sozialaren zifraren bi herenen azpitik jaisten bada kapitala murrizteko arrazoia izango da ekitaldi bat igaro ostean ondarea errekuperatu ez bada.

2018 eta 2017eko abenduaren 31n, aipatutako Kapitalaren Sozietateen Legearen Testu Bateginaren 363 eta 327. artikuluen ondorioetarako zenbatu daitekeen ondare garbia ondoren zatituko dena da. Beraz, Sozietatea ez dago aurretik aipatutako kasuetan:

Ondare garbia / Patrimonio neto

Ondasun garbia guztira / Patrimonio neto computable

14. Fondos Propios

Capital

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social está representado por 2.000.000 acciones de 6,010121 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi – Gobierno Vasco.

Situación patrimonial

De acuerdo con el artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que este se aumente o se reduzca en la medida suficiente. Asimismo, de acuerdo con el artículo 327 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la disminución del patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital social es causa de reducción de capital si transcurrido un ejercicio no se hubiese recuperado el patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 363 y 327 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital es el que se desglosa a continuación, no encontrándose por tanto la Sociedad incurso en ninguna de las causas mencionadas anteriormente:

	31.12.2018	31.12.2017
Ondare garbia / Patrimonio neto	140.323.920	116.522.690
Ondasun garbia guztira / Patrimonio neto computable	140.323.920	116.522.690



Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018
Legezko erreserba

Kapital-sozietateei buruzko testu bateginaren 274. artikulua araberak, sozietateek ekitaldiko mozkinaren % 10 xedatuko dute legezko erreserbarako, harik eta erreserba hori, gutxienez, kapital sozialaren % 20ra heldu arte.

Legezko erreserba kapitala handitzeko erabili ahalko da, jadanik handitutako kapitalaren % 10 gainditzen duen saldoaren zatian. Arestian aipatutako helbururako izan ezik, eta kapital sozialaren % 20 gainditzen ez duen bitartean, erreserba hori galerak konpentsatzeko soilik erabili ahalko da, baldin eta horretarako bestelako erreserba eskuragarriak nahikoak ez badira.

Reserva legal

De acuerdo con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 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.

Beste erreserba batzuk

2018 eta 2017eko abenduaren 31n, "beste erreserbak" epigrafearen saldoa "Fusio erreserbarekin" bat doa osotasunean, 2011ko ekitaldian egindako "Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler / Etxebizitza Alokairuetako Sozietate Publikoa, S.A." (SPGVA) fusio bidez xurgatzearen ondorioz sortutakoa. Merkataritza legeriak saldo hori erabiltzeko baimena ematen du, eta ez du haren eskuragarritasunaren gaineko berariazko mugarik ezartzen.

Otras reservas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo del epígrafe "Otras reservas" se corresponde íntegramente con la "Reserva de fusión" surgida como consecuencia de la fusión por absorción de "Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler / Etxebizitza Alokairuetako Sozietate Publikoa, S.A." (SPGVA), que se llevó a cabo en el ejercicio 2011. La Legislación mercantil permite la utilización de dicho saldo y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad del mismo.

15. Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak

2018ko eta 2017eko abenduaren 31n, hauek ziren balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera eta data horietan bukatutako urteko ekitaldietan egondako mugimenduak:

15. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición del saldo de este epígrafe de los balances adjuntos, así como los movimientos producidos en los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, se muestran a continuación:

2018	Eurotan / Euros
	Saldoa / Saldo
2017eko abenduraren 31n / 31 diciembre 2017	124.303.537
Diru-laguntza ondasun higiezinak inbertsioak erosteko / Adiciones por Adquisición de Viviendas	29.834.734
Emitzen imputazioa / Imputación a resultados	(2.804.064)
2018ko abenduaren 31n / 31 diciembre 2018	151.334.207



Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

2017	Eurotan / Euros
	Saldoa / Saldo
2016eko abenduraren 31n / 31 diciembre 2016	91.455.341
Diru-laguntza ondasun higiezinetak inbertsioak erosteko / Adiciones por Adquisición de Viviendas	34.995.923
Emitzen imputazioa / Imputación a resultados	(2.147.727)
2017ko abenduaren 31n / 31 diciembre 2017	124.303.537

2018. eta 2017. ekitaldietan azalera-eskubideak erosteko kapitalaren diru-laguntza guztiak, sozietateak jasotakoak, akziodun bakarretik datoz (14. oharra), Eusko Jaurilaritza, Ogasun eta Finantza Saila.

2018ko eta 2017ko abenduaren 31n higiezin inbertsioak finantzatzeko diru-laguntzetatik kobratzeke dagoen zenbatekoa zero da (21 oharra).

Modu osagarrian, 2018ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldia bitartean eta 2017etan zehar, Sozietateak ustiatzeko diru-laguntzak jaso ditu entitateak 23.500.000 euroko zenbatekoagatik (2017 ekitaldiko 24.000.000 eurogatik) kudeatutako jarduera eta programa ezberdinek sortutako ustiaketa defizita finantzatzeko, eta ez dago egindako gizarte lan ezberdinetara esleitutako kopuru espezifikorik.

Azkenik, 2018. ekitaldian, erakundeak Eusko Jaurilaritzaren eskutik ustiaketa diru-laguntzak (325 mila euro) jaso ditu alokairu sozialerako parke publikoari dagokionez ZEB - Energia Birgaitzeari buruzko Plan Zuzendaria ekimenaren barruan. Jardueren planak 2018-2020 epealdia aurrez ikusten du burutzeko.

Bestalde, eta Sozietateari dagokionean, Euskadiko Autonomia Erkidegoan 2018. ekitaldiko aurrekontuak luzatu ostean, 2019. ekitaldirako ustiaketa gastuak finantzatzeko ustiaketa diru-laguntzak barne hartzen dira, eta higiezin inbertsioak eskuratzerazuzendutako kapitalaren diru-laguntzak 26.000 eta 12.000 mila eurogatik, hurrenez hurren.

En los ejercicios 2018 y 2017 la totalidad de las subvenciones de capital para adquisición de construcciones-derechos de superficie, recibidas por la sociedad provienen de su accionista único (Nota 14), Gobierno Vasco, Departamento de Hacienda y Finanzas.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la cantidad pendiente de cobro por las subvenciones recibidas para la financiación de las inversiones inmobiliarias asciende a cero (Nota 21).

Adicionalmente, durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad ha recibido subvenciones de explotación para financiar el déficit de explotación generado por las diferentes actividades y programas gestionados por la entidad por importe de 23.500.000 euros (24.000.000 euros en el ejercicio 2017), no existiendo importes específicos asignados a las diferentes labores sociales realizadas.

Por ultimo, en el ejercicio 2018, la Entidad ha recibido subvenciones de explotación por importe 325 miles de euros correspondientes a la Iniciativa ZEB- Plan Director de Rehabilitación Energética del parque público de alquiler social, por parte del Gobierno Vasco. El plan de actuaciones contempla el horizonte 2018-2020 para su realización.

Por otro lado y por lo que se refiere a la Sociedad, para el ejercicio 2019, tras la prorroga del presupuesto para la Comunidad Autónoma de Euskadi del ejercicio 2018, se incluyen subvenciones de explotación destinadas a financiar los gastos de explotación, y subvenciones de capital destinadas a adquisiciones de inversiones inmobiliarias por importes de 26.000 y 12.000 miles de euros, respectivamente.

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

16. Hornidurak eta kontingentziak

Epe luzerako hornidurak

Hauek dira 2018ko eta 2017eko ekitaldietan balantze erantsietako epigrafe honetan egon diren mugimenduak:

2018

	Eurotan / Euros		
	2017	Gehiketak / Adiciones	Erretiroak / Retiros
Epe luzerak hornidurak / Provisiones a largo plazo			
Eginbeharrak langileentzako epe luzerako prestazioengantik / Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	9.605	12.934	(9.605)
Konponketetarako hornidurak / Provisiones para reparaciones y mantenimiento de bienes inmuebles	1.824.158	298.427	-
	<u>1.833.763</u>	<u>311.361-</u>	<u>(9.605)</u>
			<u>2.135.519</u>

2017:

	Eurotan / Euros		
	2016	Gehiketak / Adiciones	Erretiroak / Retiros
Epe luzerak hornidurak / Provisiones a largo plazo			
Eginbeharrak langileentzako epe luzerako prestazioengantik / Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	932	9.605	(932)
Konponketetarako hornidurak / Provisiones para reparaciones y mantenimiento de bienes inmuebles	1.554.911	269.247	-
	<u>1.555.843</u>	<u>278.852</u>	<u>(932)</u>
			<u>1.833.763</u>

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

Konponketetarako hornidurak:

2018 eta 2017eko abenduaren 31n “Epe luzerako hornikuntzak - ondasun higiezin konponketa eta mantentzerako hornikuntzak” epigrafeak, 4.k Oharrean deskribatutako irizpidearen arabera, azalera titulartasuna duen higiezin konponketa eta mantentzerako hornikuntzak jasotzen ditu, horiek mantentze egoera egokian mantentzeko Eusko Jaurlaritzarekin horiek eskuratzeko momentuan hartutako konpromisoaren arabera. Administrazioaren ustez, hornidura hori, 2018ko abenduaren 31n, nahikoa zen eta ez zen gehiegizkoa.

Konpromiso honen arabera, Sozietateak 2018 eta 2017eko ekitaldietan aldaketa garbia erregistratu du 298.427 euro eta 269.247 eurogatik hurrenez hurren, atxikitako galera eta irabazien kontuen “Beste ustiaketa gastuak- Kanpoko zerbitzuak” epigrafean kobratzeko.

Kontingentziak

Urteko kontuak formulatzeko datan, administrazioarek ez dituzte sozietatea auzietan nahas dezaketen pasibo kontingenteak ezagutzen, beraz, 2018ko abenduaren 31n ondare garbian ondorio esangarriekin zigorak eta zehapenak ez dira jarriko.

17. Kategorien arabera Finantza Pasiboak***Finantza-pasiboen kategoriak***

Hemen zehazten da 2018ko eta 2017eko abenduaren 31ko finantza-pasiboen kategorien eta moten arabera sailkapena, baita haien kontabilitate-balioa ere:

Provisiones para reparaciones y mantenimiento de bienes inmuebles:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el epígrafe “Provisiones a largo plazo – Provisiones para reparaciones y mantenimiento de bienes inmuebles” recoge, de acuerdo con el criterio descrito en la Nota 4.k, las provisiones para reparaciones y mantenimiento de los inmuebles de las que goza de titularidad superficiaria para mantenerlas en perfecto estado de conservación de acuerdo con el compromiso adquirido con el Gobierno Vasco en el momento de su adquisición. Los Administradores estiman que dicha provisión es, al 31 de diciembre de 2018, suficiente y no excesiva.

De acuerdo con este compromiso, la Sociedad ha registrado en los ejercicios 2018 y 2017 la variación neta por importes 298.427 euros y 269.247 euros respectivamente con cargo al epígrafe “Otros gastos de explotación – Servicios exteriores” de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

Contingencias

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los Administradores no tienen conocimiento de pasivos contingentes que puedan involucrar a la Sociedad en litigios o suponer la imposición de sanciones o penalidades con efecto significativo en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2018.

17. Pasivos Financieros por Categorías***Categorías de pasivos financieros***

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:



Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

31.12.2018:

		Eurotan / Euros			
Kategoria / Categoría	(Nota 18)	Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	Beste finantzazko pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	Zorrak epe laburrera taldeko eta kideetako enpresekin / Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto	Merkataritzako hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar
				plazo (Nota 20)	Guztira / Total
Ordaindu beharreko kontuak / Débitos y partidas a pagar					
Ez arrunta / No corriente	129.732.203	1.352.006	-	-	131.084.209
Arrunta / Corriente	9.608.902	622.878	-	3.732.141	13.963.921
	<u>139.341.105</u>	<u>1.974.884</u>	<u>-</u>	<u>3.732.141</u>	<u>145.048.130</u>

31.12.2017:

		Eurotan / Euros			
Kategoria / Categoría	(Nota 18)	Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	Beste finantzazko pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	Zorrak epe laburrera taldeko eta kideetako enpresekin / Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto	Merkataritzako hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar
				plazo (Nota 20)	Guztira / Total
Ordaindu beharreko kontuak / Débitos y partidas a pagar					
Ez arrunta / No corriente	139.445.078	1.123.630	-	-	140.568.708
Arrunta / Corriente	7.768.315	961.265	-	3.621.068	12.350.648
	<u>147.213.393</u>	<u>2.084.895</u>	<u>-</u>	<u>3.621.068</u>	<u>152.919.356</u>

2018 eta 2017ko abenduaren 31n “Beste finantza pasiboak” epigrafeak honakoa jasotzen du:

- Entitatearen parke propioagatik eta “Bizigune Programagatik” jasotako errentamenduen fidantzak, alokairu kontratu hauek urtebeteko iraupena dute, eta iraungitzean urte beteko epeetan luzatuko da alokairua gutxienezko 3 urteko iraupena izan arte. 2018ko ekitaldian fidantzen zenbatekoa 1.975 mila eurokoa zen; 2017. urtean, berriz, 2.085 mila eurokoa zen.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el epígrafe “Otros pasivos financieros” del pasivo corriente y no corriente recoge:

- las fianzas recibidas de los arrendamientos de viviendas por el parque propio de la entidad y por el “Programa Bizigune”, estos contratos de arrendamiento tienen una duración estipulada de un año, llegado el vencimiento se prorrogará por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de 3 años. El importe de las fianzas en el ejercicio 2018 es de 1.975 miles de

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

euros mientras que en el 2017 era de 2.085 miles de euros.

Sozietatearen administratzaileen ustez, "Ordaindu beharreko zordunketak eta kontuak" direlakoan kontabilitate-zenbatekoa haien arrazoizko baliora hurbiltzen da.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los "Débitos y partidas a pagar" se aproxima a su valor razonable.

Finantza-pasiboak epemugen arabera sailkatzea

Clasificación por vencimientos de los pasivos financieros

Honela sailkatzen dira finantza-pasiboak epemugen arabera:

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos es como sigue:

31.12.2018:

	Eurotan / Euros						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024 y siguientes	Guztira / Total
Zorrrak epe luzera / Deudas a plazo							
Kreditu erakundeekiko zorrrak / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	9.608.902	10.286.852	10.684.681	11.527.442	11.726.536	85.506.692	139.341.105
Beste finantzazko pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	622.878	757.626	567.158	21.827	3.734	1.661	1.974.884
	10.231.780	11.044.478	11.251.839	11.549.269	11.730.270	85.508.353	141.315.989
Zorrrak epe laburrera taldeko eta kide-tutako enpresek / Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	-	-	-	-
Merkataritzako hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Hornitzaileak / Proveedores	1.927.807	-	-	-	-	-	1.927.807
Hornitzaileak, taldeko eta kide-tutako enpresek / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	453.576	-	-	-	-	-	453.576
Hartzekodunak / Acreedores varios	1.350.441	-	-	-	-	-	1.350.441
Langileak (ordaintzeko dauden lansariak) / Personal (remuneraciones pendientes de pago)	317	-	-	-	-	-	317
Bezeroen aurrerakinak / Anticipo de clientes	-	-	-	-	-	-	-
	3.732.141	-	-	-	-	-	3.732.141
	13.963.921	11.044.478	11.251.839	11.549.269	11.730.270	85.508.353	145.048.130

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

31.12.2017:

Eurotan / Euros

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 y siguientes	Guztira / Total
Zorrak epe luzera / Deudas a plazo							
Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	7.768.315	9.427.682	10.178.878	10.574.877	11.415.521	97.848.120	147.213.393
Beste finantzazko pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	971.432	438.475	674.989	-	-	-	2.084.895
	8.739.747	9.866.157	10.853.867	10.574.877	11.415.521	97.848.120	149.298.288
Zorrak epe laburrera taldeko eta kide tutako enpresekin / Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	-	-	-	-
Merkataritzako hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Hornitzaileak / Proveedores	1.365.056	-	-	-	-	-	1.365.056
Hornitzaileak, taldeko eta kide tutako enpresekin / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	832.452	-	-	-	-	-	832.452
Hartzekodunak / Acreedores varios	1.388.694	-	-	-	-	-	1.388.694
Langileak (ordaintzeko dauden lantzerak) / Personal (remuneraciones pendientes de pago)	195	-	-	-	-	-	195
Bezeroen aurrerakinak / Anticipo de clientes	34.671	-	-	-	-	-	34.671
	3.621.068	-	-	-	-	-	3.621.649
	12.360.815	9.866.157	10.853.867	10.574.877	11.415.521	97.848.120	152.919.356

Li

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

18. Kreditu-erakundeekiko zorrak

2018 eta 2017eko abenduaren 31n Sozietateak kreditu entitateekin dituen zorrak honakoak dira:

Hipoteka maileguak

Hipoteka mailegu 23 urteko, 15-23 urte bitartean, gehieneko iraupena dute, mailegu kontratua sinatzen denetik aurrera zenbatuta, data beretik aurrera zenbatuta hiru edo zortzi urteko gabezi epearekin, gainontzeko 15 edo 20 urteak amortizazio epealdia direlarik.

31.12.2018:

31.12.2018:	Eurotan / Euros			
		Muga eguna / Vencimiento		
		Epe		
	Muga / Límite	laburrera / Corto plazo	Epe luzera / Largo plazo	Guztira / Total
Hipoteka maileguak / Préstamos hipotecarios				
Kutxabank, S.A.		7.470.289	108.901.680	116.371.969
Caja Laboral Popular, S.Coop.		2.063.201	20.830.523	22.893.724
		9.533.490	129.732.203	139.265.693
Kreditu lerroak / Líneas de crédito				
Kutxabank, S.A.	1.740.000	-	-	-
Caja Laboral Popular, S.Coop.	260.000	-	-	-
		-	-	-
Interesengatikozorra / Deuda por intereses		75.412	-	75.412
		9.608.902	129.732.203	139.341.105

31.12.2017:

31.12.2017:	Eurotan / Euros			
	Muga eguna / Vencimiento			
	Muga / Límite	Epe laburrera / Corto plazo	Epe luzera / Largo plazo	Guztira / Total
Hipoteka maileguak / Préstamos hipotecarios				
Kutxabank, S.A.		6.265.865	121.728.884	127.994.749
Caja Laboral Popular, S.Coop.		1.421.745	17.716.194	19.137.939
		7.687.610	139.445.078	147.132.688
Kreditu lerroak / Líneas de crédito				
Kutxabank, S.A.	1.740.000	-	-	-
Caja Laboral Popular, S.Coop.	260.000	-	-	-
		-	-	-
Interesengatikozorra / Deuda por intereses		80.705	-	80.705
		7.768.315	139.445.078	147.213.393

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

Kreditu lerroak

Entitateak diruzaintza kudeatzeko kreditu lerroak ditu, urtebeteko iraupena dutenak. 2018ko eta 2017ko abenduaren 31n saldo eskuragarria 2 milioi eurokoa zen. 2 milioi euroko kreditu-lerroak, indarrean daudenak, urtebeteko epemuga dute eta urtero berri daitezke gehienez 3 urtera arte.

Kreditu lerroei eta hipoteka maileguei ezarri ahal zaion interes mota Euriborrari erreferentzia egiten dion mota aldagarri batean.

Modu osagarrian, Eusko Jaurlaritzaren eta Sozietatearen arteko Kolaborazio Hitzarmenaren arabera, etxebizitza sozialak eskuratzeko lortutako finantziazioak subsidioa lortuko dute, kreditu entitateekin Finantza Kolaborazio Hitzarmenean aurreikusitako mota efektiboa lortuko duen kopuruaren interes motarekin, edo, hala badagokio, hipoteka mailegu kontratuan adostutako ohiko interes motari dagokiona, hori guztia adierazitako hitzarmenaren interes mota kalkulatzeko ondorengo erregelen arabera:

Sortutako interesak

Abenduaren 22ko 628/2009 Dekretua indarrean sartu aurretik sinatutako maileguak kreditu administrazioen eta Euskadiko Autonomia Erkidegoaren arteko Finantza Kolaborazioarena.

Maileguaren bizitzaren lehenengo urtean entitate guztien IRPH erreferentzia indizeagatik %85 biderkatzearen emaitza den interes eraginkor mota ezarriko da. Adierazitako urtebeteko epealdia igaro ostean, interes motaren sei hilabeteko eguneraketa egingo da.

Sei hileko bakoitzean ezar daitekeen urteko interes nominal mota, edo hilabetekoa, 2008tik aurrera kontratatutako mailegu horientzat, finantzieroki 1991eko otsailaren 4ko Diruzaintza eta Finantza Politikaren Zuzendaritza Orokorraren Ebazpenean definitutako "entitateak guztira" erreferentziaren motaren %89 ezartzetik sortutako mota efektiboari

Líneas de crédito

La entidad dispone de líneas de crédito para gestión de su tesorería de duración anual. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo disponible era de 2 millones de euros. Las líneas de crédito en vigor por 2 millones de euros tienen vencimiento de un año prorrogable anualmente hasta 3 años máximo.

El tipo de interés aplicable a las líneas de crédito y a los préstamos hipotecarios en un tipo variable referenciado al Euribor.

Adicionalmente, en virtud del Convenio de Colaboración entre el Gobierno Vasco y la Sociedad, la financiación obtenida para adquisiciones realizadas de viviendas sociales van a obtener subsidio del tipo de interés cuya cuantía alcanzará el tipo efectivo previsto en el Convenio de Colaboración Financiera con las entidades de crédito, o en su caso, hasta una cuantía equivalente al tipo de interés ordinario acordado en el contrato de préstamo hipotecario, todo ello según las siguientes reglas de cálculo del tipo de interés del citado convenio:

Intereses devengados

Préstamos suscritos con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 628/2009 de 22 de diciembre de Colaboración Financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco-

Durante el primer año de vida del préstamo se aplicará el tipo de interés efectivo resultante de multiplicar el 85% por el índice de referencia IRPH Conjunto de entidades. Superado el citado periodo de un año, se procederá a la actualización semestral del tipo de interés.

El tipo de interés nominal anual aplicable en cada periodo semestral, o mensual, para aquellos préstamos contratados de 2008 en adelante, es el financieramente equivalente al tipo efectivo que resulte de aplicar el porcentaje del 89% del tipo de referencia de "total entidades" definido en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

dagokiona. "Entitateak guztirako" %89ko ehuneko hau urte baterako EURIBOR erreferentzia motaren eta urte baterako EURIBOR gehi 1,25 gehitzearen arteko tartean egotekotan. Aipatutako %89ko ehunekoa "entitateak guztira" erreferentzia motarena, EURIBOR erreferentzia mota baino txikiagoa izatekotan, azken EURIBOR erreferentzia mota honi ezartzen zaio. Aipatutako %89ko ehunekoa EURIBOR erreferentzia mota baino handiagoa gehi 1,25 izatekotan, azken EURIBOR gehi 1,25 erreferentzia mota hau ezarriko da.

Abenduaren 22ko 628/2009 Dekretua indarrean sartu ondoren sinatutako maileguak kreditu administrazioen eta Euskadiko Autonomia Erkidegoaren arteko Finantza Kolaborazioarena.

Subsidiazioaren emaitza den zorraren urteko interes efektibo mota %1ekoa da.

Hipoteka mailegu nagusiaren itzulketa eta ezar daitezkeen interesena, aurretik aipatutakoaren arabera subsidiazioa kontuan hartuta, hileroko edo sei hilabeteko kuotetan egingo da, maileguaren bizitzan zehar dagokionaren arabera gabezi epealdia igaro ostean. Hasierako gabezi epealdia hiru edo zortzi urtekoa da eta maileguen gehieneko iraupena 23 urtekoa da.

Emandako bermeak

Arestian deskribatutako maileguek eta kredituek klausula batzuk betetzeko eskatzen dute, eta sozietatearen administratzaileen arabera guztiz bete dira. Beraz, 2018 eta 2017eko abenduaren 31ko balantzean klasifikatu daitezke.

Galdu-irabazien kontuan duen ondorioa

Sozietatetik kanpoko finantziazioagatik 2018ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldia bitartean sortutako interesen finantza gastuak 2.141.722 euro dira (2.251.656 euro 2017eko ekitaldian), eta

Política Financiera de fecha 4 de febrero de 1991, en el caso de que este porcentaje del 89% de "total de entidades" esté incluido en el intervalo comprendido entre el tipo de referencia EURIBOR a un año y el resultado de sumar EURIBOR a un año más 1,25. En el supuesto de que el citado porcentaje del 89% al tipo de referencia "total entidades" sea inferior al tipo de referencia EURIBOR, se aplica este último tipo de referencia EURIBOR. En el supuesto de que el citado porcentaje del 89% sea superior al tipo de referencia EURIBOR más 1,25, se aplica este último tipo de referencia EURIBOR más 1,25.

Préstamos suscritos con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 628/2009 de 22 de diciembre de Colaboración Financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco-

El tipo de interés efectivo anual de la deuda resultante con la subsidiación es del 1%.

La devolución del principal del préstamo hipotecario, y de sus intereses aplicables, teniendo en cuenta la subsidiación según lo señalado anteriormente, se efectúa en cuotas mensuales o semestrales según corresponda a lo largo de la vida del préstamo una vez transcurrido el periodo de carencia. El periodo de carencia inicial es de tres u ocho años y la duración máxima de los préstamos es de 23 años.

Garantías otorgadas

Los préstamos y créditos anteriormente descritos conllevan el cumplimiento de una serie de cláusulas, que los Administradores de la Sociedad entienden que se cumplen en su totalidad, de modo que resulta adecuada su clasificación en el balance al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias

Los gastos financieros por intereses devengados durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2018 por la financiación ajena concedida a la Sociedad han ascendido a 2.141.722 euros (2.251.656 euros en el ejercicio 2017), y

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

atxikitako galera eta irabazien kontuaren “finantza gastuak” epigrafean erregistratuta daude.

figuran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Sortutako interesak diru-sarreraren ordezkapenagaitik
Ingresos por subsidiación de intereses devengados

Modu osagarrian, Sozietateari emandako kanpoko finantziarioko 2018ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldia bitartean sortutako interesen subsidiarioa dela eta sortutako diru-sarrerak 1.236.759 euro dira (1.433.257 euro 2017eko ekitaldian), eta atxikitako galera eta irabazien kontuko “Finantza diru-sarrerak - negoziatu daitezken baloreen eta beste finantza instrumentuena - interesak subsidiatzeagatik finantza diru-sarrerak” epigrafean erregistratuta daude, eta 2018ko abenduaren 31n 396.722 euro kobratzeke daude (512.474 euro 2017eko abenduaren 31n) (21. oharra).

Adicionalmente, los ingresos por subsidiación de intereses devengados durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2018 por la financiación ajena concedida a la Sociedad han ascendido a 1.236.759 euros (1.433.257 euros en el ejercicio 2017), y figuran registrados en el epígrafe “Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – Ingresos financieros por subsidiación de intereses” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, estando pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2018 un importe de 396.722 euros (512.474 euros al 31 de diciembre de 2017) (Nota 21).

19. Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko aldiari buruzko informazioa
19. Información sobre el Periodo Medio de Pago a Proveedores

Indarrean dagoen araudiaren arabera, erakundeari buruzko informazio honek egiaztatzen du sozietateak egindako ordainketa-geroratzek legeak ezartzen dituen mugaren barruan daudela:

De acuerdo con la normativa en vigor, la información relativa a la Entidad que acredita que los aplazamientos de pago efectuados por la Sociedad se encuentran dentro de los límites de la ley, es la siguiente:

	2018	2017
	<u>Egunak / Días</u>	<u>Egunak / Días</u>
Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko epea / Periodo medio de pago a proveedores	11	13
Ordaindutako eragiketen ratioa / Ratio de las operaciones pagadas	11	13
Ordaintzeko geratzen diren eragiketen ratioa / Ratio de las operaciones pendientes de pago	13	18
	<u>Eurotan / Euros</u>	<u>Eurotan / Euros</u>
Ordaindutakoa guztira / Total pagos realizados	43.299.290	40.237.678
Erabaitako ordainketak pendienteak / Total pagos pendientes	1.163.524	785.926

Informazioa Kontabilitate eta Kontu Auditoretzako Institutuaren 2016ko urtarilaren 29ko ebazpenarekin, urteko kontuen memorian hornitzaileei merkataritza-

Esta información se ha preparado de acuerdo con la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

eragiketetan ordaintzeko batez besteko aldiari lotuta sartu beharreko informazioari buruzkoarekin, bat etorritu da.

Taldeko erakundeekin saldoak ez dira kontuan hartu. Nolanahi ere, batez besteko ordainketa denboraldiek indarreko legeria betetzen dute.

información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. No se han considerado los saldos con entidades de grupo, cuyos periodos medios de pago, en cualquier caso, cumple con la legislación en vigor.

20. Lotutako alderdiekiko saldoak eta eragiketak
Lotutako alderdiekiko saldoak

2018ko eta 2017eko abenduaren 31n, hauek ziren, zehatz-mehatz, lotutako erakundeekiko hartzekodun eta zordun nagusiak:

20. Saldos y Operaciones con Partes Vinculadas
Saldos con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los detalles de los principales saldos acreedores y deudores con entidades vinculadas, son los siguientes

31.12.2018:

Eurotan / Euros

Deudor / (Acreedor)

Administrazio Publikoekin bestelako hartzekoak / Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)	Hornitzaileak, taldeko enpresak eta elkartuak / Proveedores empresas del grupo y asociadas	Hartzekodunak / Acreedores varios	Administrazio Publikoekin bestelako zorrak / Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 21)
Subsidiación de intereses			Exceso de Subvenciones

Lotutako sozietateak / Entidades vinculadas

"VISESA"

-

(453.576)

-

-

-

(453.576)

-

-

Akziodunak / Accionistas

Gobierno Vasco

396.180

-

(1.285.609)

(1.206.695)

396.180

(453.576)

(1.285.609)

(1.206.695)

31.12.2017:

Eurotan / Euros

Deudor / (Acreedor)

Administrazio Publikoekin bestelako hartzekoak / Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)	Hornitzaileak, taldeko enpresak eta elkartuak / Proveedores empresas del grupo y asociadas	Hartzekodunak / Acreedores varios	Administrazio Publikoekin bestelako zorrak / Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 21)
Subsidiación de intereses			Exceso de Subvenciones

Lotutako sozietateak / Entidades vinculadas

"VISESA"

-

(832.452)

-

-

-

(832.452)

-

-

Akziodunak / Accionistas

Gobierno Vasco

512.474

-

(1.336.640)

(1.206.695)

512.474

(832.452)

(1.336.640)

(1.206.695)

Li

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018
Lotutako alderdiekiko eragiketak

Sozietateak 2018 eta 2017eko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldia bitartean erregistratutako transakzio nagusiak lotutako aldeekin, 8. Oharrear adierazitakoen modu osagarrian, higiezin inbertsioak eskuratzeko, 15. Oharrear Eusko Jaurlaritzatik jasotako finantzazioa, ondoren zehazten direnak dira:

Operaciones con partes vinculadas

Las principales transacciones registradas por la Sociedad durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 con partes vinculadas, adicionalmente a las señaladas en la Nota 8 para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias y en la Nota 15 para la financiación recibida de Gobierno Vasco para dichas adquisiciones, son las que se detallan a continuación:

2018

Eurotan / Euros

Sarrerak eta gastuak / Ingreso (Gasto)

	Emandako zerbitzuak / Prestaciones de servicios	Ekitaldiko emaitzara egotzitako ustiapeneko diru-laguntza / Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	Kanpoko zerbitzuak / Servicios Exteriores	Alokatzeko irteerak eta beste gastu batzuk / Gastos por arrendamientos (nota 9) y otros gastos asociados	Finantzazko sarrerak / Ingresos financieros por subsidiación de intereses
Lotutako sozietateak / Entidades vinculadas					
"VISESA"	-	-	(873.399)	(758.822)	-
	-	-	(873.399)	(758.822)	-
Akziodunak / Accionistas					
Gobierno Vasco	2.485.154	23.825.000	-	-	1.236.759
	2.485.154	23.825.000	(873.399)	(758.822)	1.236.759

2017

Eurotan / Euros

Sarrerak eta gastuak / Ingreso (Gasto)

	Emandako zerbitzuak / Prestaciones de servicios	Ekitaldiko emaitzara egotzitako ustiapeneko diru-laguntza / Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	Kanpoko zerbitzuak / Servicios Exteriores	Alokatzeko irteerak eta beste gastu batzuk / Gastos por arrendamientos y otros gastos asociados	Finantzazko sarrerak / Ingresos financieros por subsidiación de intereses
Lotutako sozietateak / Entidades vinculadas					
"VISESA"	-	-	(1.023.544)	(1.764.023)	-
	-	-	(1.023.544)	(1.764.023)	-
Akziodunak / Accionistas					
Gobierno Vasco	1.024.460	24.000.000			1.433.257
	1.024.460	24.000.000	(1.023.544)	(1.764.023)	1.433.257

li

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

“Beste ustiaketa gastuak - Kanpoko zerbitzuak” epigrafeak, beste kontzeptu batzuekin batera jasotzen du “VISESA” lotutako sozietatearen birfakturazioa, horrek lurra okupatzeko koefiziente batzuetan oinarritutako zentralizatutako kostu batzuetan, baita Sozietateak haren jarduna garatzeko bulego batzuetako lokalak alokatzeko ere (1 eta 7. oharak). Hauek dira jasanarazitako kostu nagusiak: garbiketa, mantentzea, harrera-zerbitzu zentralak, idazkaritza, zerbitzu ekonomiko eta finantzarioa, zerbitzu juridikoak, informatika eta zerbitzu orokorrak, baita prozesu eta sistemen arlokoak ere. Emandako zerbitzuak alderdien arteko kontratu pribatu batean azaldu dira; horren bidez, emandako zerbitzuak eta horiengatik zerbitzu-sariak zehazten dira.

Orokorrean, sozietateak merkatu-balioetan egiten ditu lotutakoekiko eragiketa guztiak; beraz, sozietatearen administratzaileek uste dute alderdi horiengatik ez dagoela etorkizunean kontuan hartzeko pasiboak sor ditzakeen arrisku nabarmenik.

Administratzaileen eta goi-mailako zuzendaritzako langileen ordainketak eta beste prestazio batzuk

2018ko eta 2017eko ekitaldietan, administrazio kontseiluko kideek ez dute ez kontseilari izateagatik ordainsaririk ez beste motatakorik jaso.

Era berean, 2018ko eta 2017eko ekitaldietan ez da administrazio-kontseiluko kideentzako kargua uzteagatik kalte-ordainik egon, ezta ondare-tresnen bidezko ordainketarik ere. Gainera, 2018ko eta 2017eko ekitaldietan, administrazio-kontseiluko kideek ez dute ez sozietatearekin eta lotutako elkarteekin trafiko arruntez kanpoko eragiketarik egin, ezta merkatukoez bestelako baldintzak dituenik ere.

Bestalde, 2018ko eta 2017eko abenduaren 31n ez zegoen emandako aurrerakinik edo krediturik, ezta pentsioei edo bizi-aseguruei edo ardura zibilekoei buruz hartutako betebeharririk ere, sozietateko administrazio-kontseiluko kideei dagokienez, eta ez da berme-tituluan haien konturako betebeharririk hartu.

El epígrafe "Otros gastos de explotación – Servicios exteriores" recoge, junto con otros conceptos, la refacturación de la sociedad vinculada “VISESA” de una serie de costes centralizados por parte de la misma en base a unos coeficientes de ocupación de suelo, así como al arrendamiento de locales de oficinas en las que la Sociedad desarrolla su actividad (Notas 1 y 7). Los principales costes repercutidos son de limpieza, mantenimiento y servicios centrales de recepción, secretaría, servicio económico-financiero, servicios jurídicos, informática y servicios generales así como del área de procesos y sistemas. Los servicios prestados se han plasmado en un contrato privado entre las partes que especifican los servicios prestados y los honorarios por los mismos.

En general, la Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y personal de alta dirección

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los miembros del Consejo de Administración no han obtenido retribución alguna por su condición de consejeros.

Asimismo, durante los ejercicios 2018 y 2017 no han existido indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, durante los ejercicios 2018 y 2017 los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con sociedades vinculadas operaciones ajenas al tráfico ordinario ni en condiciones distintas a las de mercado.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida o de responsabilidad civil respecto de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

Administrazio-kontseiluak goi-zuzendaritzako funtzioak eta botereak esleitzen dizkion sozietateko kargu bakarra zuzendari nagusiarena da, zeren eta, haren aburuz, erakundearen jarduerak planifikatu, zuzendu eta kontrolatzeko agintea eta erantzukizuna dituen pertsona bakarra delako; beraz, ez da bidezkoa memoria honetan ordainsari osagarriak banakatzea, indarrean dagoen araudiaren arabera. 2018ko ekitaldiko Zuzendari Orokorraren ordainketa 70.699 eurokoa izan da (71.606 euro 2017eko ekitaldian), eta era berean, 2018ko ekitaldian pentsio-planari (Itzarri) 426 euroko ekarpenak egin zaizkio (0 euro 2017. ekitaldian).

El único cargo de la Sociedad a quien el Consejo de Administración atribuye funciones y poderes de Alta Dirección es el cargo de Director General, quien a su vez es miembro del Consejo de Administración, por entender que es la única persona que tiene autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, por lo que no procede desglose de retribuciones adicionales en la presente memoria de acuerdo a la normativa en vigor. La retribución del cargo de Director General durante el ejercicio 2018 ha ascendido a 70.699 euros (71.606 euros en el ejercicio 2017), y asimismo, durante el ejercicio 2018 se han realizado aportaciones a un plan de pensiones (Itzarri) por importe de 426 euros (0 euros en el ejercicio 2017).

Administratzaileen interes-gatazkako egoerei buruzko informazioa

Kapital-sozietateei buruzko legearen 229.3 artikuluan xedatutakoaren arabera, jakinarazten da 2018ko ekitaldian ez sozietatearen administratzaileek ez haiei lotutako pertsonak ez dutela eduki inolako gatazka-egoerarik, ez zuzenean ez zeharka, sozietatearen interesarekin.

Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que durante el ejercicio 2018 ni los Administradores de la Sociedad ni las personas vinculadas a ellos han tenido situación alguna de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

Kontratuen aldaketa edo ebazpena

Abenduaren 2ko 602/2016 Errege Dekretuan ezarritakoaren arabera, ez da Sozietatearen eta haren akziodunen edo administrariaren edo horien kontura jarduten duen pertsonaren arteko kontratuen aurretiko amaiera, aldaketa edo iraungitzerik eman, Sozietatearen ohiko trafikotik kanpoko eragiketei eragiten diena edo ohiko baldintzetan eman ez dena.

Modificación o resolución de contratos

De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, no se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de ningún contrato entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, que afecte a operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se haya realizado en condiciones normales.

21. Zerga-egoera

Sozietatea Arabako Lurralde Historikoan indarrean dagoen sozietateen zergari buruzko araudiaren menpe dago, abenduaren 13ko 37/2013 Foru Araua, Sozietateen Zergari buruzkoa, eta zerbitzu publikoak emateagatik prestazioetan lortutako errenten %100eko salbuespena ezarri ahal zaio entitateari, zergadunaren irizpide subjektiboak betetzeagatik eskusiboki publikoa den kapitalarekin (14. oharra), eta zerbitzu lokalak emateagatik zerbitzuak egiteagatik lortutako errenten ezarpen helburuen

21. Situación Fiscal

La sociedad está sujeta a la normativa sobre impuesto de sociedades vigente en el Territorio Histórico de Araba-Álava, Norma Foral 37/2013, de 13 de diciembre, del Impuesto de Sociedades, siendo de aplicación a la entidad la exención del 100% respecto de las rentas obtenidas por la prestación de servicios públicos, al cumplirse los requisitos subjetivos de contribuyente con capital exclusivamente público (nota 14) y los requisitos objetivos de aplicación sobre rentas obtenidas por la realización de servicios de

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

irizpideak, kasu honetan, etxebizitza sozialen eta babes ofizialeko etxebizitzaren kudeaketatik sortutako errendimenduekin lotuta.

prestación de servicios locales, en este caso, en relación con los rendimientos derivados de la gestión de viviendas sociales y de protección oficial.

Sozietateak, eskuarki, azken lau ekitaldiak dauzka zerga-ikuskaritzarako zabalik, aplikatu ahal zaizkion zerga guztietarako.

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

2018ko eta 2017eko abenduaren 31n, administrazio publikoekiko saldoek kontzeptu hauek zeuzkaten:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Zordunak /Deudores	Hartzekodunak /(Acreedores)	Zordunak /Deudores	Hartzekodunak /(Acreedores)
Arrunta / Corriente				
Beste zor batzuk Administrazio Publikoekin / Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas				
Diru laguntza ondasun higiezinetak inbertsioak erosteko / Exceso Subvenciones para adquisición de Inversiones inmobiliarias	-	(1.206.695)	-	(1.206.695)
Subsidiación de intereses (Nota 18)	396.180	-	512.474	-
Ondasun higiezinetak erosketak / Adquisición de inversiones inmobiliarias (Nota 15)	-	-	-	-
Ustiapeneko diru-laguntak / Subvenciones de explotación (Nota 15)	-	-	-	-
	<u>396.180</u>	<u>(1.206.695)</u>	<u>512.474</u>	<u>(1.206.695)</u>
Hacienda Pública, por IVA	-	(5.015)	-	(3.746)
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(87.809)	-	(68.253)
Organismos de la Seguridad Social		(96.574)	10.938	(85.191)
Otros	542	-	(110)	-
	<u>542</u>	<u>(189.398)</u>	<u>10.828</u>	<u>(157.190)</u>
	<u>396.722</u>	<u>(1.396.093)</u>	<u>523.302</u>	<u>(1.363.885)</u>

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018
Mozkinen gaineko zerga

Hemen aurkezten dira 2018ko eta 2017eko ekitaldietako diru-sarreraren eta gastuen zenbateko garbiaren arteko berdinkatzeak, ekitaldi horietako sozietateen gaineko zergako zerga-oinarriekin batera:

Impuesto sobre Beneficios

Las conciliaciones entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2018 y 2017 con las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios, se muestran a continuación:

2.018

	Eurotan / Euros		
	Galera eta Irabazien kontua / Cuenta de pérdidas y ganancias	Ondare garbiari zuzenean egotzitako diru sarrera eta gastuak/ Ingreso y gastos imputados al patrimonio neto	Guztira / Total
Urtaldiko sarrera eta gastuen saldoa / Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(3.229.440)	27.030.670	23.801.230
Sozietateen gaineko zerga Impuesto sobre sociedades	-	-	-
<u>Diferenzia iraunkorrak / Diferencias Permanentes:</u>	-	-	-
Desberdintasun iraunkorreatatik igoerak / Aumentos por diferencias permanentes	28.258	(27.030.670)	(27.002.412)
<u>Denborazko diferentziak / Diferencias temporarias:</u>			
Urtaldiaren aldi baterako desberdintasunengatik igoerak / Aumentos por diferencias temporarias del ejercicio			
Hornidurak / Provisiones	1.223.737	-	1.223.737
Aldi baterako desberdintasunengatik igoerak beste urte batzuetan / Aumentos por diferencias temporarias otros años			
Hornidurak / Provisiones	-	-	-
Urtaldiaren desberdintasun iraunkorreatatik jaisteak / Disminuciones por diferencias temporarias del ejercicio			
Diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	-	-	-
Urtaldiaren desberdintasun iraunkorreatatik jaisteak / Disminuciones por diferencias temporarias otros años			
Baliozko hondatzeagatik galera garbiak / Pérdidas netas por deterioro de valor	(956.476)	-	(956.476)
Ez aktibatutako zerga-oinarri negatiboak / Bases imponibles negativas no activadas	-	-	-
Zerga-oinarria / Base imponible (Resultado fiscal)	(2.933.921)	-	(2.933.921)

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018
2017

	Eurotan / Euros		
	Galera eta Irabazien kontua / Cuenta de pérdidas y ganancias	Ondare garbiari zuzenean egotzitako diru sarrera eta gastuak/ Ingreso y gastos imputados al patrimonio neto	Guztira / Total
Urtaldiko sarrera eta gastuen saldoa / Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(79.221)	32.848.196	32.768.975
Sozietateen gaineko zerga Impuesto sobre sociedades	-	-	-
<u>Diferentzia iraunkorrak /Diferencias Permanentes:</u>	-	-	-
Desberdintasun iraunkorreatatik igoerak / Aumentos por diferencias permanentes	34.847	(32.848.196)	(32.813.349)
No integración de rentas por promoción y gestión de V.P.P. (artículo 39,1 NFIS)	(433.117)	-	(433.117)
<u>Denborazko diferentziak / Diferencias temporarias:</u>			
Urtaldiaren aldi baterako desberdintasunengatik igoerak / Aumentos por diferencias temporarias del ejercicio			
Hornidurak / Provisiones	277.919	-	277.919
Aldi baterako desberdintasunengatik igoerak beste urte batzuetan / Aumentos por diferencias temporarias otros años			
Hornidurak / Provisiones	956.476	-	956.476
Urtaldiaren desberdintasun iraunkorreatikoko jaisteak / Disminuciones por diferencias permanentes del ejercicio			
Baliozko hondatzeagatik galera garbiak / Pérdidas netas por deterioro de valor	(756.904)	-	(756.904)
Diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados		-	-
Ez aktibatutako zerga-oinarri negatiboak / Bases imponibles negativas no activadas			
Zerga-oinarria / Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	-

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

2018 eta 2017eko abenduaren 31n "Ogasun Publiko Zorduna (Hartzekoduna), Sozietateen gaineko zergagatik" kontuaren saldoarekin lotuta egindako kalkuluen xehetasuna ondorengo da:

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública Deudora (Acreedora), por Impuesto sobre Sociedades" al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
Zerga oinarria / Base imponible (resultado fiscal)	(2.933.921)	433.117
Salbuespen 100 % / Exención 100%	-	(433.117)
Kuota 26% / Cuota al 26%	-	-

Indarrean dagoen legerian ezartzen denaren arabera, zergak ezin dira behin betiko likidatutzat jo harik eta aurkeztutako adierazpenak zerga-agintariek ikuskatu arte edo lau urteko preskripzio-epea igaro arte. Sozietatearen administratzaileen aburuz, ez da aurreikusten zerga-arau aplikagarrietatik egin daitezkeen interpretazio desberdinen ondoriozko etorkizuneko ikuskapenengatik zerga-pasiborik; ondorioz, 2018ko ekitaldiko urteko kontuek ez dute kontzeptu horrengatik hornidurarik islatzen.

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. En opinión de los Administradores de la Sociedad, no se esperan pasivos fiscales derivados de futuras inspecciones como consecuencia de las diferentes interpretaciones que puedan hacerse de las normas fiscales aplicables y, en consecuencia, las cuentas anuales del ejercicio 2018 no reflejan provisión alguna por este concepto.

Zerga geroratuengatik aktiboak eta pasiboak

Aurretik adierazi den moduan, sozietateak lortutako errentei ezartzen zaion %100eko salbuespenaren arabera, bai alokairuan baita etxebizitza propioan ere, Bizigune programan zein besteren parkearen kudeaketan, eta haztatzea gauzatzean, "etxebizitzaren promozio eta kudeaketa" eremu subjektiboaren barruan sartuko liratekeenak ikuskapenerako irekitako ekitaldietan (2014tik 2018ra), 2017an bakarrik aplikatu da salbuespen hori (433 mila euro), beste ekitaldi batzuetan ez delako zerga-oinarririk sortu salbuespena/hobaria aplikatzeko.

Activos y Pasivos por impuestos diferidos

Tal como se ha indicado anteriormente en virtud de la exención del 100% que aplica a las rentas obtenidas por la sociedad tanto en el alquiler de vivienda propia, en el Programa Bizigune como en la gestión de parques ajenos, y en el ejercicio del tanteo, que entrarían dentro del ámbito subjetivo de "promoción y gestión de viviendas", en los ejercicios abiertos a inspección (2014 a 2018), solamente en 2017 se ha aplicado esta exención (433 miles de euros), al no haberse generado, en otros ejercicios, bases imponibles para aplicar la exención/bonificación.

Salbuespen hau dela eta sozietatearen administrariak uste dute ez diren aktibo eta pasiboak erregistratzeko egoerak ematen ekitaldian eta aurreko ekitaldietan

Por motivo de esta exención los Administradores de la sociedad consideran que no se dan las circunstancias para registrar activos y pasivos por

Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

sortutako denbora aldeak direla eta (batez ere jasotako diru-laguntzengatik, hornikuntzengatik denbora aldeengatik, edo zerga oinarriengatik erabili gabeko zerga onuren eta zerga dedukzioen aktibazioagatik).

impuestos diferidos por las diferencias temporarias generadas en el ejercicio y en ejercicios anteriores (principalmente por subvenciones recibidas, diferencias temporarias por provisiones, o activación de beneficios fiscales no utilizados por bases imponibles y deducciones fiscales).

22. Diru-sarrerak eta gastuak

Hemen banakatzen da 2018ko eta 2017eko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe batzuen edukia:

22. Ingresos y Gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Negozio-zifraren zenbateko garbia
Importe neto de la cifra de negocios

2018ko eta 2017eko ekitaldietan egindako salmentengatik diru-sarrerak Euskal Autonomia Erkidegoan banatzen dira osorik. Honela banakatzen dira jardura-motaren arabera:

Los ingresos por las ventas realizadas durante los ejercicios 2018 y 2017 se distribuyen íntegramente en el País Vasco. El desglose por tipo de actividades, presenta el siguiente desglose:

	Eurotan / Euros	
	2018	2017
Alokatzeko sarrerak, berezko parkea / Ingresos por arrendamientos, parque propio (Nota 9)	12.967.701	12.829.533
Zerbitzu emateak - Kudeaketa beste etxebizitza-parke batzuk / Prestaciones de servicios - Gestión otros parques de viviendas	2.611.651	1.195.563
Bizigune errenta sarrerak / Ingresos por rentas del "Programa Bizigune" (Nota 9)	11.459.572	11.856.726
Tanteos aktibitatea / Actividad de Tanteos	154.210	101.190
Guztira / Total	27.193.134	25.983.012

Hornikuntzak
Aprovisionamientos

2018ko eta 2017eko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe honek kontzeptu hauek biltzen ditu:

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017, recoge los siguientes conceptos:

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

	Eurotan / Euros	
	2018	2017
Lehengaien eta bestelako hornikuntzak / Consumo de materias primas y otros aprovisionamientos		
Etxebizitza erosketak / Compra de viviendas de Tanteo (Nota 11)	-	32.726
Mantentze etxebizitza eta eraikin gastuak / Aprovevisionamientos de las viviendas (Gastos de comunidades, IBI, mantenimientos, etc...)	12.371.547	9.457.646
Izakinen aldaketak / Variación de existencias de viviendas de Tanteo (Nota 11)	512.906	137.977
	12.884.453	9.628.349
Bizigune errenta ordaintutak / Costes por rentas del "Programa Bizigune"	26.019.513	25.706.115
Guztira/Total	38.903.966	35.334.464

Pertsonal-gastuak

Hauek dira 2018ko eta 2017eko ekitaldietan sortutako
pertsonal-gastuak, zehatz-mehatz:

Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal devengados
durante los ejercicios 2018 y 2017, es el siguiente:

	Eurotan / Euros	
	2018	2017
Soldatak, lansariak eta antzekoak / Sueldos, salarios y asimilados		
Soldatak eta lansariak / Sueldos y salarios	3.307.491	3.212.241
Kalte ordainketak / Indemnizaciones	2.812	2.494
	3.310.303	3.214.735
Karga sozialak / Cargas Sociales		
Enpresaren kontu gizarte-segurantzak / Seguridad social a cargo de la empresa	871.161	840.432
Beste gastu sozial batzuk / Otros gastos sociales	67.836	60.157
	938.997	900.589
	4.249.300	4.115.324

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

23. Ingurumenari buruzko informazioa

Sozietatea aritzen den jarduera dela-eta, sozietateak ez dauka haren ondareari, finantza-egoerari eta emaitzei dagokienez garrantzitsua izan litekeen ingurumenari lotutako erantzukizunik, gasturik, hornidurarik edo kontingentziarik. Horregatik, urteko kontu hauen memorian ez da ingurumen-kontuei buruzko informazioari dagokion banakatzerik barne hartu.

Berotegi-efektuko gasak isurtzeko eskubideei buruzko informazioa

2018ko eta 2017eko ekitaldietan, sozietateak ez du berotegi-efektuko gasak isurtzeko eskubiderik eduki.

24. Bestelako informazioa

24.1 Auditoretzako zerbitzu-sariak

2018ko ekitaldian, sozietatearen auditoreak emandako auditoretza-zerbitzuei dagozkien zerbitzu-sariak 17.280 euro izan dira (17.280 euro 2017eko ekitaldian).

Modu osagarrian, 2018. eta 2017. ekitaldietan auditoretza-enpresari lotutako sozietateek ez dute zerbitzurik eskaini.

24.2 Plantilla

Hauxe zen 2018ko eta 2017eko ekitaldietan enplegatuen batez besteko kopurua, kategoriatan banatuta:

23. Información sobre Medio Ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la memoria de estas cuentas anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales.

Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Durante los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

24. Otra Información

24.1 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad han ascendido a 17.280 euros (17.280 euros en el ejercicio 2017). Adicionalmente, durante los ejercicios 2018 y 2017, no se han prestado servicios por sociedades vinculadas a la firma auditora.

24.2 Plantilla

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2018 y 2017, distribuido por categorías, es el siguiente:



Alokabide, S.A.U.
2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

Kategoriak / Categorías	Enplegatu Zk ertaina / N° medio de empleados		Ezgaitasunarekiko pertsonetako Zk ertaina / N° medio de personas con discapacidad (*)	
	2018	2017	2018	2017
Goi zuzendariak / Altos directivos	1	1	-	-
Zuzendariak / Directores	6	5	-	-
Teknikariak / Técnicos	28	29	-	-
Administrariak / Administrativos	52	48	-	-
	<u>87</u>	<u>83</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(*)Ezgaitasun handiago edo ehuneko hogeita hamahiru bezalakoagoarekiko pertsonetako Zk ertaina / N° medio de personas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento

Gainera, 3/2007 Lege Organikoak eskatutakoa betez, hemen sozietateko langileen eta administratzaileen sexu-banaketa adierazten da, 2018ko eta 2017eko abenduaren 31koak, hurrenez hurren, kategoriaka banakatua:

Adicionalmente, en cumplimiento de lo requerido por la Ley Orgánica 3/2007, a continuación se indica la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, del personal de la Sociedad y de los Administradores, desglosado por categorías:

Kategoria / Categoría	31.12.2018			31.12.2017		
	Pertsona Zk / N° de personas			Pertsona Zk / N° de personas		
	Gizon Zk / N° Hombres	Emakume Zk / N° Mujeres	Guztira / Total	Gizon Zk / N° Hombres	Emakume Zk / N° Mujeres	Guztira / Total
Administratzaileak / Administradores	5	2	7	5	2	7
Goi zuzendariak / Altos Directivos	-	1	1		1	1
Zuzendariak / Directores	2	4	6	4	1	5
Teknikariak / Técnicos	11	20	31	11	19	30
Administrariak / Administrativos	9	49	58	7	46	53
	<u>27</u>	<u>76</u>	<u>103</u>	<u>27</u>	<u>69</u>	<u>96</u>

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2018

24.3 Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren berezko baliabidea.

9/2017 Legeak, azaroaren 8koak, sektore publikoaren kontratuei buruzkoak, 32.2. artikulua xedatutakoa betetzeko, erakundearen jarduerari dagokion % 80tik gora berezko baliabidea den administrazioak eskatzen dio. Ehunekoa betetzen da, bai negozio-zifraren zenbateko garbian oinarritutako jarduera-parametroak erabilita, bai ustiaketa-gastuak kontuan hartuta. Gauza bera gertatzen da kudeatutako etxebizitza kopurura joz gero. Nolanahi ere, analisiaren ikuspegitik erakundearentzat azkenekoa jardueraren adierazle garrantzitsua da. Ildo horri jarraiki, negozio-zifraren zenbateko garbia ezagututa kalkulaturako ehunekoa, azken hiru ariketetara kontatuta dira 2018ko % 99,5etako, 2017ko % 99,3tako eta 2016ko % 99,6tako.

25. Itxi osteko egitateak

Itxi ostean ez da urteko kontu hauetan jakinarazteko moduko egitate garrantzitsurik gertatu, aurreko oharretan aipatutakoaz gain.

24.3 Medio propio de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

En cumplimiento del artículo 32.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público se informa que mas del 80% de la actividad de la Entidad es encargada por la Administración de la que es medio propio. Este porcentaje se cumple tanto utilizando parámetros de actividad basados en el importe neto de la cifra de negocios, como respecto a los gastos de explotación, y tambien utilizando el número de viviendas gestionadas, indicador de actividad relevante analíticamente para la Entidad. En este sentido, los porcentajes calculados en base al importe neto de la cifra de negocios, referido a los tres últimos ejercicios son del 99,5% en el 2018, del 99,3% en el 2017 y del 99,6% en el 2016.

25. Hechos Posteriores al Cierre

No se ha producido ningún hecho relevante con posterioridad al cierre que sea susceptible de informarse en las presentes cuentas anuales distinto de lo comentado en las notas anteriores.

Li.

Alokabide, S.A.U.

2018ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2018

**2018ko URTALDIKO
KUDEAKETAREN TXOSTENA**

**INFORME DE GESTIÓN DEL
EJERCICIO 2018**

Li

Alokabide, S.A.U.

2018ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2018

1. NEGOZIOAREN BILAKAERA:

2018ko ekitaldian ALOKABIDE sozietate publikoa EAEko babestutako alokairura bideratutako kudeatzaile nagusia izan da, eta Eusko Jaurlaritzaren kolaboratzaile nagusia ere bai, etxebizitzaren politikak eta 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzari buruzkoa, garatzean.

Momentu honetan, ekintza publikoaren lehentasunetako bat da etxebizitzaren alorrean alokairuko etxebizitza publikoaren garapenean. Hori dela eta, ALOKABIDE ezinbestekoa da hura gauzatzeko instrumentu eraginkor eta espezializatu bat izateko, Eusko Jaurlaritzako Plan Gidariak markatzen dituen oinarritzko zuzentarauekin bat doana, EAEko alokairu sozialaren sustatzaile gisa egonkortuz, baita alokairu erregimeneko etxebizitza publikoen parkeen eta etxebizitza hutsen mugikortasun programen kudeaketako erreferente ere, babestutako alokairuan erabiltzeko, alokairuan aholku emanez, lagunduz, eta alokairua EAEko gizartean etxebizitza bat eskuratzeko bide bezala sustatuz. Bere esperientzia autonomia erkidegoko instituzio eta administrazio publiko ezberdinentzat bide eta erreminta da.

ALOKABIDEK BIZIGUNE etxebizitza hutsen programaren kudeaketan duen esperientzia Eusko Jaurlaritzarentzat oinarritzko pieza izan da ASAP Programa egonkortzeko, titulartasun pribatuko etxebizitzak alokairu merkatuan sartzea erraztea helburu duena, errentarientzako prezio eskuragarri batean, Homologatutako Agente Kolaboratzaile gisa erregistratuz.

Gainera, babestutako etxebizitzaren erosketa salmenta eragiketetan parte hartu dute, ALOKABIDEK haztatze eta atzera egiteko eskubidearen gauzatzearen jarduna duelako EAEko administrazioaren alde komunitateko babestutako etxebizitzaren parkeen gainean, eta babestutakoak izendatutako etxebizitzak transmititzeko eragiketetan bitartekaritza ere.

1. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO:

En el ejercicio 2018 la sociedad pública ALOKABIDE ha sido la principal gestora de viviendas destinadas al arrendamiento protegido de la CAPV y el colaborador principal del Gobierno Vasco en el desarrollo de las políticas de vivienda y de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

En este momento, constituye una de las prioridades, sino la principal, de la acción pública en materia de vivienda el desarrollo de la vivienda pública en alquiler por lo que resulta imprescindible ALOKABIDE para contar con un instrumento eficaz y especializado para su ejecución, alineada con las directrices fundamentales que marca el Plan Director Vivienda del Gobierno Vasco, consolidándose como la sociedad impulsora del alquiler social en la CAPV, así como el referente en gestión de parques de viviendas públicas en régimen de alquiler y programas de movilización de vivienda vacía para su puesta en arrendamiento protegido, asesorando, acompañando, ayudando y apoyando el alquiler como medio de acceso a una vivienda a la sociedad de la CAPV. Su experiencia sirve de medio y herramienta para diferentes instituciones y administraciones públicas en toda la comunidad autónoma.

Por la experiencia de ALOKABIDE en la gestión del programa de vivienda vacía BIZIGUNE, ha sido una pieza fundamental para el Gobierno Vasco en la consolidación del Programa ASAP, que tiene como objeto facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias., registrándose como Agente Colaborador Homologado.

Además, ha intervenido en las operaciones de compra – venta de vivienda protegida, ya que ALOKABIDE tiene encomendado el ejercicio del derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la CAPV sobre el parque de vivienda protegida de la comunidad y la intermediación en operaciones de transmisión de viviendas calificadas como protegidas.

Alokabide, S.A.U.
2018ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2018

2018ko eragiketa nagusiak hauek izan dira:

a) 13.223 alokairu erregimeneko etxebizitzaren kudeaketa itxi da. Parke edota programek kudeatutako etxebizitzaren banaketa honakoa da:

1. Parque propioa: 4.275
2. Gobernu Parkea: 3.326
3. Bizigune programa: 5.325
4. ASAP programa: 146
5. Beste batzuk: 151

b) 124 etxebizitza berri erosi dira jabetzan: Araban 123 etxebizitza Gasteizen eta bat Basaurin.

c) Gobernu parkea 20 etxebizitzetan handitu da.

d) 638 etxebizitza berri sartu ziren Bizigune programan, 796 usufruktu kontratu berriak ziren eta 1.371 alokairu kontratu sinatu ziren.

e) ASAP programa 50 etxebizitzekin txikitu da.

2. GURE KUDEAKETA SISTEMAN AURRERA EGINEZ

Eusko Jaurlaritzaren menpeko sozietate publikoa da Alokabide, etxebizitzak gizartean betetzen duen eginkizuna garatzen duena, alokairurako politikaren bidez, eta halaxe jaso dugu gure eginkizunean: "Zerbitzuak eskaintzea, etxebizitza behar duten taldeek etxebizitza baliatzen dutela bermatzea errentamenduaren bidez, betiere Eusko Jaurlaritzarekin eta EAEn inplikatuak dauden beste eragile publiko zein pribatu batzuekin koordinatuz eta iraunkortasun irizpideetan oinarrituz, 2018-2020ko Etxebizitzaren Plan Zuzendariari erantzuna emateko".

Era berean, "Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza politika garatzeko funtsezko eragilea (2018-2020ko Etxebizitzaren Plan Zuzendaria) eta babestutako alokairuaren kudeaketan erreferentzia izan nahi dugu, etxebizitzaren gizarte erabilera hobetzen lagunduz".

A lo largo del año 2018, destacamos las principales realizaciones:

a) Se cierra el ejercicio con la gestión de 13.223 viviendas en régimen de alquiler. La distribución de viviendas gestionadas por parques y/o programas es la siguiente:

1. Parque Propio: 4.275
2. Parque Gobierno: 3.326
3. Programa Bizigune: 5.325
4. Programa ASAP: 146
5. Otros: 151

b) Se han adquirido 124 nuevas viviendas en propiedad: en Araba, 123 viviendas en Vitoria-Gasteiz y una en Basauri.

c) Se incrementa el parque de Gobierno en 20 viviendas y anejos.

d) Se incorporaron 638 nuevas viviendas al programa Bizigune, se renovaron 796 contratos de usufructo y se firmaron 1.371 contratos de arrendamiento.

e) Se reduce en 50 viviendas el programa ASAP

2. AVANZANDO EN NUESTRO SISTEMA DE GESTIÓN

En Alokabide, como sociedad pública dependiente del Gobierno Vasco, tenemos como objetivo desarrollar la función social de la vivienda a través de la política de alquiler y así lo recogemos en nuestra misión "Ofrecer servicios para garantizar la cobertura de las necesidades de vivienda de aquellos colectivos que las precisen a través del arrendamiento, de forma coordinada con el departamento de vivienda del Gobierno Vasco y otros agentes público-privados implicados de la CAE y bajo criterios de sostenibilidad para dar respuesta al PDV 2018-2020".

Aspiramos en nuestra Visión a "ser agente clave para el desarrollo de la política de vivienda del Gobierno Vasco (Plan Director de Vivienda 2018-2020) y referente en la gestión del alquiler protegido contribuyendo a optimizar el uso social

Alokabide, S.A.U.

2018ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2018

Hots, Zerbitzuak eskaintzea, etxebizitza behar duten taldeek etxebizitza baliatzen dutela bermatzea errentamenduaren bidez, betiere Eusko Jaurlaritzarekin eta EAEn inplikatuak dauden beste eragile publiko zein pribatu batzuekin koordinatuz eta iraunkortasun irizpideetan oinarrituz, 2018-2020ko Etxebizitzaren Plan Zuzendariari erantzuna emateko.

Pertsonak Alokabiden garrantzitsuak dira: adjudikaziodunak, errentariak, jabeak, baita beste erakunde eta enpresa batzuetako gainerako pertsonak ere. Halaber, garrantzitsuak gara Alokabiden lanean dihardugun pertsonak; hain zuzen ere, kalitatezko alokairu publikoa eskaintzeko ahaleginean dihardugun pertsonak.

Herritarrekiko gure zerbitzu-bokazioa betetzeko, gure intereseko taldeari arreta eskaintzeko, gure zeregina eta ikuspegia garatzeko eta gure estrategia lortzeko, Alokabidek konpromisoa du kudeaketa sistema integratua diseinatu, ezarri eta hobetzearekin. Horretan honako baldintza hauek sartuko dira: kalitatea, lan arriskuen prebentzioa, ingurumena, bikaintasuna, iraunkortasuna, gobernu ona, gardentasuna eta gure jarduera garatzen laguntzen duten bestelako alderdiak.

Gure kudeaketa sistema integratua garatzean honako helburuak lortu nahi dira:

- Pertsonengan proiektu partekatuen kide izatearen sentimendua sorraraztea.
- Erakundea bezeroekiko orientatzea eta, horretarako balio ekarpen desberdina egitea.
- Erakundearen eremu guztietan berrikuntza aplikatzea.
- Gizartearekin konpromisoa sendotzea, lehiarako gaitasun aipagarrien hornitzaile garrantzitsua baita.
- Epe luzerako ikuspegia sortzea eta argi eta garbi definituta dagoen strategiaren bidez gauzatzea.
- Modu orekatu eta iraunkorrean talde interesgarri desberdinentzat emaitza onak lortzea.

de la vivienda". Es decir, ofrecemos servicios para garantizar la cobertura de las necesidades de vivienda de aquellos colectivos que las precisen a través del arrendamiento, de forma coordinada con el departamento de vivienda del Gobierno Vasco y otros agentes público-privados implicados de la CAE y bajo criterios de sostenibilidad para dar respuesta al PDV 2018-2020

Las personas son importantes en Alokabide: Lo son los adjudicatarios y adjudicatarias, inquilinos e inquilinas, propietarios y propietarias, así como el resto de personas de otras instituciones, empresas y entidades. Y lo somos también las personas que trabajamos en Alokabide; personas que nos esforzamos por ofrecer un alquiler público de calidad.

Para cumplir con nuestra vocación de servicio a la ciudadanía, la atención a nuestros grupos de interés, el desarrollo de nuestra misión y visión y la consecución de nuestra estrategia, en Alokabide estamos comprometidos con el diseño, implantación y mejora de un Sistema Integrado de Gestión que incluya requisitos de Calidad, Prevención de Riesgos Laborales, Medio Ambiente, Excelencia, Sostenibilidad, Buen Gobierno, Transparencia y aquellos otros aspectos que contribuyan al desarrollo de nuestra actividad.

El desarrollo de nuestro sistema integrado de gestión pretende:

- Generar en las personas un sentimiento de pertenencia a un proyecto compartido.
- Orientar la organización hacia los clientes realizando una aportación diferencial de valor.
- Aplicar la innovación en todos los ámbitos de la organización.
- Potenciar el compromiso con la sociedad, importante suministrador de capacidades competitivas relevantes.
- Generar una visión de largo plazo que se materialice mediante una estrategia claramente definida.
- Alcanzar resultados satisfactorios para los diferentes grupos de interés de manera sostenida y equilibrada.

Alokabide, S.A.U.

2018ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2018

Hori guztia lan sistematikak berraztertu eta kudeaketa beharrei doitzeko PDCA logikaren eta helburuak, ikuspegia, hedadura, ebaluazioa eta ikuskapena finkatzeko REDER logikaren gainean. Izan ere, Alokabidek eskainitako zerbitzua hobetzeko funtsezkotzat jotzen ditu eta, beraz, bere helburuak lortzeko ezinbestekoak dira.

Hala, herritarrei eskaintzen diegun zerbitzua eta emandako zerbitzuen zorroa dira gure zerbitzuaren ardatza, erabiltzaileen beharrak eta igurikapenak, baita etengabe hobetzen eta berritzen jarraitzeko nahia ere, gure lanaren kalitatea hobetu ahal izateko, betiere berrikuntzaren eta enpresaren gizarte erantzukizunaren ikuspegitik.

Horren erakusgarri dira 2018. urtean buruturiko proiektuak eta egintzak, ondoren nabarmenduko direnak. Hauxe izan da horien xedea: herritarrei emandako zerbitzua, eraginkortasuna eta ALOKABIDEn emaitzak hobetzea:

- 2018-2020ko Plan Estrategiko berria egitea, onestea eta jakinaraztea, Etxebizitzaren Plan Zuzendari berriaren ildotik.
- Gaztelagun programa berria kudeatzeko beharrezko baliabideak ezartzea (egitura, pertsonak, kanpoko komunikazioa, espazioak egokitzea...)
- Prozesu Mapa berriko prozesu guztiak hedatzea.
- ISO 9001 eta ISO 14001 ziurtagiriak berritzea.
- Gure kudeaketari buruzko txostena argitaratzea.
- Posta elektronikoa EJIera migratzea.
- Kudeaketa sistema (operatiba, oinarrien agiria, barne-prestakuntza...) eta Kontratuen Lege berriaren aplikazioak egokitzea.
- BIM metodologia Etxebizitza Sailarekin eta Visiarekin elkarlanean ezartzeko ikuspegiaren eta ondorioen analisia.

Todo esto sobre una lógica PDCA de revisión y ajuste de sistemáticas de trabajo a las necesidades de gestión y la lógica REDER de fijación de objetivos, enfoque, despliegue, evaluación y revisión de los mismo en cada uno de los aspectos de trabajo, y que Alokabide sigue considerando clave para la mejora del servicio prestado y por tanto de la consecución de los objetivos que tiene encomendados.

De esta manera tenemos como foco el servicio que prestamos a la ciudadanía y la cartera de servicios prestados, las necesidades y expectativas de las personas usuarias, así como un afán de mejora y continua e innovación que permita mejorar la calidad de nuestro trabajo, todo desde el prisma de la innovación y la responsabilidad social empresarial.

Muestra de ellos son los proyectos y acciones desarrollados en 2018 que se destacan a continuación y cuyo objetivo ha sido mejorar el servicio a la ciudadanía, la eficacia y la eficiencia así como los resultados de ALOKABIDE:

- Elaboración, aprobación y comunicación del nuevo Plan Estratégico 2018-2020 alineado con el nuevo Plan Director de Vivienda
- Implantación de los recursos necesarios para gestionar el nuevo programa Gaztelagun (estructura, personas, comunicación externa, adecuación espacios...)
- Despliegue a todos los procesos del nuevo Mapa de Procesos
- Renovación de los certificados ISO 9001 e ISO 14001 adaptados a las nuevas versiones de las normas
- Publicación de nuestra memoria de gestión
- Migración del correo electrónico a EJI
- Adaptación del sistema de gestión (operativa, pliegos, contratos, formación interna...) y aplicaciones a la nueva Ley de Contratos
- Análisis de implicaciones y enfoque para la implantación de la metodología BIM en colaboración con el Departamento de Vivienda y Visesa

Alokabide, S.A.U.
2018ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2018

- Bezeroa kudeatzeko aplikazio integrala ezartzeko lizitazioa argitaratzea.
- Gizarte Kontabilitateari buruzko lan-taldeko kidea, Ekonomialarien Euskal Elkargoak eta GEAccounting-ek bultzatua.
- Udal Bizigune programa abiaraztea udalentzat, Bizigune programaren erakundeetara bideratua.
- Gizarte Alokairuko Parke Publikorako Energia Birgaikuntzaren Plan Zuzendaria sortzeko proiektua abiaraztea, ZEBren ekimen estrategikoaren baitan (Eraikinen birgaikuntza adimenduna, Kontsumo Ia Nuluko Energiaren irizpideen arabera), Kontsumo Ia Nuluko etxebizitza publikoen parkea lortzeko. Planaren diseinua erronka handia da antolamenduaren, teknologiararen eta eragileen arteko koordinazioaren aldetik, eta horren ondorioz, Alokabide erreferentzia izango da energia iraunkortasunean eta gizarte babeseko etxebizitzaren eskuragarritasunean, alokairuko etxebizitza parke publikoa mantentzea eta kontserbatzea bultzatuta. Plana garatzeko, ibilbide-orria proposatu da, 2 zutabetan oinarrituta:
 - ✓ Aktiboak kontrolatzeko berrikuntza teknologikoak, parkea ezaugarrituz, tipologiak definituz eta kontsumoak monitorizatuz, erabiltzaile-profilak zehazteko.
 - ✓ Energia zaintzarako, kontrolerako eta kudeaketarako plataforma ezartzea.
 - ✓ Eraikinetako modelizazio digitala.
 - ✓ Aukeren eta irtenbideen simulazioa.
 - ✓ Pobrezia energetikoko egoerak eta eskuragarritasunaren gaineko arazoak identifikatzea.
 - ✓ Kontsumoa murriztearen eraginez sentsibilizatzea maizterrak.
 - ✓ Esperientzia beste erakunde eta parke publiko eta pribatu batzuei jakinaraztea.
- AUGÉ Taldeak (AutoGestión Energética) 2017. urtean eginiko proiektu pilotutik bildutako
 - Publicación de la licitación para implantación de una aplicación integral para gestión del cliente
 - Miembro del Grupo de trabajo sobre Contabilidad Social, promovido por el Colegio Vasco de Economistas y GEAccounting
 - Puesta en marcha del Programa Udal Bizigune, como derivada institucional del Programa Bizigune, dirigido a los Ayuntamientos.
 - Puesta en marcha del proyecto para la creación del Plan Director de Rehabilitación Energética del Parque Público de Alquiler Social, enmarcado en la iniciativa estratégica de nZEB (Rehabilitación inteligente de edificios bajo criterios de Consumo de Energía casi Nulo), con el objetivo de conseguir un parque de vivienda pública de Consumo casi Nulo. El diseño del Plan es un gran reto en organización, tecnología y coordinación entre distintos agentes y que hará de Alokabide un referente en sostenibilidad energética y accesibilidad de la vivienda de protección social, impulsando el mantenimiento y conservación del parque público de vivienda en alquiler. Para el desarrollo del Plan se ha planteado un hoja de ruta, que se apoya en 2 pilares:
 - ✓ Innovación tecnológica del control de activos, caracterizando el parque, definiendo tipologías, y monitorizando consumos, para la definición de perfiles de usuario.
 - ✓ Implantación de una Plataforma de vigilancia, control y gestión energética.
 - ✓ Modelización digital de los edificios.
 - ✓ Simulación de opciones y soluciones.
 - ✓ Identificación de situaciones de pobreza energética y problemas de accesibilidad.
 - ✓ Sensibilización de inquilinos/as sobre el impacto de la reducción de consumos.
 - ✓ Comunicación de la experiencia a otros entes y parques públicos y privados.
 - Derivado de los buenos resultados recogidos del proyecto piloto realizado en 2017

Alokabide, S.A.U.**2018ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2018**

emaitza onen ondorioz, pobrezia energetikoaren aurka jarduteko sistema ezarri da Alokabideko Gizarte Zerbitzuek detektaturiko kasuetan.

- Gizarte-hezkuntzako laguntzarako proiektu pilotua Irunen emandako etxebizitzetan, maizterrei eta finken administratzaileei laguntzeko Erkidegoa martxan jartzeko, horniduren altetan eta beharrezko gainerako gestioetan, Erkidegoaren integrazio ona eta gizarte kohesioa lortzeko helburu orokorrarekin.
- Alokairuko Produktuaren Batzordean parte hartzea, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzarekin eta Viserekin batera, 0 Fase berrikusteko eta aholkuak emateko gizarte alokairuko etxebizitzak sustatzeko proiektuetan eta eraikinak gizarte alokairuaren beharretarako hobetzea. Obra amaierako fasean, berriz, abiaraztea eta eraikinak eta etxebizitzak ematea hobetzeko.
- Alokabidek, Patricia Val zuzendari nagusiaren bitartez, etxebizitzari buruzko foroetan hartu du parte. Nabarmentzekoa da Bilbon eginiko jardunaldia, "Etxebizitza eskubidea eraikiz alokairuko etxebizitzaren parke publikoen bidez" izenekoa, eta Zarautzen eginiko jardunaldia, "Etxebizitza hutsa mugiarazteko gakoak".

3. PERTSONEN KUDEAKETA

Alokabidek bere pertsonen garapen pertsonala eta profesionala sustatzen eta errazten du, haien esku zenbait neurri hartzea, esate baterako: prestakuntzako jarduerak, barne-promozioak, ordutegi malgutasuna, senideak zaintzeko erraztasunak, bizilekutik gertuen dagoen zentroan lan egiteko aukera eta abar, lantaldeak ahalik eta motibazio handienarekin lan egin dezan eta enpresaren estrategiarekin bat eginez. Ildo horretan, 2018an berdintasunari buruzko beste diagnostiko bat egin da eta, handik abiatuz, Alokabideren Gizon eta Emakumeen arteko Berdintasunaren aldeko II. Plana egingo da.

por el Equipo AUGÉ (AutoGestión Energética), en el ejercicio 2018 se ha implantado la sistemática de actuaciones contra la pobreza energética en los casos detectados por los Servicios Sociales de Alokabide.

- Proyecto piloto de Acompañamiento Socioeducativo en la entrega de viviendas en Irún, para la colaboración con inquilinos/as y Administrador de Fincas en la puesta en marcha de la Comunidad, alta de suministros, y demás gestiones necesarias, con el objetivo general de una buena integración y cohesión social de la Comunidad.
- Participación en el Comité de Producto Alquiler, en colaboración con la Dirección de Vivienda del Gobierno Vasco y Visesa, para la revisión y asesoramiento en la Fase 0 en los proyectos de promoción de viviendas para alquiler social y para la optimización de los edificios a las necesidades del alquiler social, y en la Fase de Fin de obra, para la mejora en la puesta en marcha y entrega de los edificios y viviendas.
- Alokabide, a través de su Directora General D. Patricia Val, ha participado en diferentes foros sobre vivienda, destacando la jornada celebrada en Bilbao sobre "Construyendo el derecho a la vivienda desde los parques públicos de vivienda en alquiler", y la jornada celebrada en Zarautz sobre "Claves para la movilización de la vivienda vacía"

3. GESTIÓN DE PERSONAS:

Alokabide fomenta y facilita el desarrollo personal y profesional de sus personas, poniendo a su disposición medidas tales como actividades de formación, promociones internas, flexibilidad horaria, facilidades para el cuidado de familiares y la posibilidad de trabajar en el centro más cercano al lugar de residencia, con el objetivo de disponer de un equipo de personas motivado y alineado con la estrategia de la empresa. En este sentido, durante este año 2018 se ha realizado un nuevo diagnóstico de igualdad, a partir del cual, se realizará el II Plan para la Igualdad entre Hombres y Mujeres de Alokabide.

Alokabide, S.A.U.**2018ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2018**

2018an komunikazio bideak eta lankidetzarako lan espazioak hobetzeko lan egin da, aurreko urteetan zehaztutakoak, eta haien helburua barne komunikazioa nahiz pertsonen garapeneko koordinazioa erraztea da.

Bi urtean behin, lan giroaren eta arrisku psikosozialen inkestak egiten dira pertsonen asebetetze maila ezagutzeko, eta horien arabera hobetzen jarraitzeko jarduerak definitzen dira. 2018aren hasieran 2017aren amaieran egindako inkestan eskuratutako emaitzak aurkeztu ziren; eta alderdi askotan argi eta garbi ikusi zen aurreko urteetan ezarritako jarduera zuzentzaileetatik lortutako hobekuntza. 2019an jarduketa ildo berriak zehaztuko ditugu hautemandako asebetetze ezaren egoerak murrizteko edota desagertzeko.

2018an aldaketak egin dira sozietatearen organigraman eta, horri esker, antolakuntza egituraren oreka handiagoa dago, bai eta sozietateko funtzio estrategikoen banaketa hobe ere. Aldaketa horien azken xedea sozietatearen antolakuntza-eskema ordenatu eta sendotzea da, pertsonak era sistemikoan harmonizatuz; hala, aurreko urteetan proposatutako kultur aldaketa finkatuko da, antolakuntzako lan prozesuak hobetuz eta sozietateak dituen baliabideak optimizatuz.

2018an Alokabidek proiektu solidarioak martxan jartzen laguntzen jarraitu du erakundeak, proiektu horietan erakundeko pertsonen parte-hartzea sustatuz.

4. SOZIEATEAREN AURREIKUS DAITEKEEN BILAKAERA

Alokabideren oinarritzko helburua da EAEko gizarte alokairuko etxebizitza parkeen kudeatzaile gisa

Durante el 2018 se ha trabajado en mejorar los canales de comunicación y espacios de trabajo colaborativo, definidos en años anteriores, cuyo objetivo es el favorecer la comunicación interna y la coordinación en el desarrollo de las personas.

Con una periodicidad bienal realizamos encuestas de clima laboral y de riesgos psicosociales, para conocer el grado de satisfacción de las personas, a partir de las cuales se definen acciones, con el objetivo de mejora continua. A principios del año 2018 se presentaron los resultados obtenidos de la encuesta realizada a finales del año 2017, visibilizándose en muchos de los aspectos cuestionados la mejora obtenida de la implementación de acciones correctoras en los años anteriores. Durante el próximo año 2019 volveremos a definir nuevas líneas de actuación para reducir y/o eliminar las situaciones de insatisfacción detectadas.

Durante el 2018 se han realizado cambios en el organigrama de la sociedad, que han permitido un mayor equilibrio de la estructura organizativa y una mejor distribución de las funciones estratégicas de la sociedad. El fin último de esos cambios no es otro más que ordenar y afianzar el esquema organizativo de la sociedad, logrando alinear a las personas de forma armonizada en clave sistémica, logrando que se consolide el cambio cultural propuesto en años anteriores, mejorando los procesos operativos de la organización y optimizando los recursos con los que cuenta la sociedad.

Durante el año 2018, Alokabide ha seguido apoyando la puesta en marcha de proyectos solidarios en la organización y fomentando la participación de las personas de la organización en dichos proyectos.

4. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD:

El objetivo fundamental para ALOKABIDE será seguir siendo el referente como gestor de

Alokabide, S.A.U.**2018ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2018**

erreferente izaten jarraitzea, besteren artean Etxebizitza Hutsen Programa -Bizigune Programari lotutako etxebizitzaren parkea, Gobernu parkea eta gure kolaborazioa eskatzen eta behar duten instituzio edo sozietateen eta udalen parkea kudeatzen duen sozietatea izaten jarraitzea.

Alokabide lotuta dagoen Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak egokitzen jotzen dituen gizarte etxebizitzaren promozio horiek eskuratzen jarraituko du.

Bizigune parkearen etxebizitzaren gorakada aurreikusten da. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren helburu nagusia kuantitatiboki jauzi handia ematea da, eskuragarri dauden etxebizitzaren osotasunean, alokairu erregimeneko etxebizitza eskaerari eta Etxebizitzaren Legean jasotakoari erantzuna emateko.

Eusko Jaurlaritzako ASAP bitartekaritza programan kolaboratzaile gisa parte hartzen jarraituko du.

ALOKABIDEREN apustu estrategikoa produktu eta zerbitzuen dibertsifikazio handiagoa lortzera bideratuta dago, bezeroen behar eta aurreikuspenen arabera kalitate erduekin, baita berrikuntzak eta hobekuntzak sartuz ere, jasangarritasunari gero eta protagonismo handiagoa emanez eta kudeaketa bezeroaren asebetetzera bideratuz.

Enpresaren beste helburu estrategikoetako bat da eragile ezberdinekin dituen aliantzak sustatzen jarraitzea, kudeaketan malgutasun eta eraginkortasun handiagoa lortzeko.

5. AKZIO PROPIOAK

Ekitaldia ixterakoan, ALOKABIDEK ez zuen karteran azkio propiorik.

parques de viviendas en alquiler social en la CAPV, continuar siendo la sociedad que gestione, entre otros, el parque de viviendas adscritas al Programa de Vivienda Vacía – Bizigune, el parque de Gobierno y el de aquellos ayuntamientos, instituciones o sociedades que soliciten y precisen nuestra colaboración.

Continuará adquiriendo aquellas promociones de viviendas sociales que el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, al cual se encuentra adscrita ALOKABIDE, entienda oportuno.

Se prevé un importante incremento de viviendas del parque Bizigune. El objetivo principal del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda es dar un importante salto cuantitativo, en el total de viviendas disponibles para dar respuesta a la demanda de una vivienda en régimen de alquiler y en respuesta a lo recogido en la Ley de Vivienda.

Seguirá participando como agente colaborador en el programa de intermediación ASAP del Gobierno Vasco.

La apuesta estratégica de ALOKABIDE está dirigida a conseguir una mayor diversificación de productos y servicios con estándares de calidad acordes a las necesidades y expectativas de los clientes, así como a la introducción de mejoras e innovaciones dando cada vez mayor protagonismo al tema de la sostenibilidad y orientando la gestión cada vez más a la satisfacción del cliente.

Otro de los objetivos estratégicos de la empresa sigue siendo potenciar las alianzas con diferentes agentes para conseguir mayor agilidad y eficiencia en la gestión.

5. ACCIONES PROPIAS

Al cierre del ejercicio, ALOKABIDE no tenía en cartera acciones propias.

Alokabide, S.A.U.

2018ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2018

6. IKERKETA ETA GARAPEN ARLOKO JARDUERAK

2018Ko ekitaldian ez dira eremu honetan jarduera aipagarririk burutu.

7. ITXI OSTEKO EGITATEAK

Ekitaldia itxi ondoren ez da gertakari aipagarririk eman.

8. FINANTZA ARRISKUARI BURUZKO GOGOETAK

628/2009 Dekretua argitaratu aurretik sinatutako maileguak, 2009ko abenduaren 30eko tipoena, Euriborra gehi %1eko diferentzial batekin finantzatu dira. Data horren ondoren sinatutako maileguak Euribor + %1,8 tipoan finantzatu dira. Mailegu batzuen eta besteen arteko interesen subsidiazioa ezberdina da. 2009Ko abenduaren 30 aurreko maileguetan subsidiazioa IRPH du erreferentzia. Erreferentzia tipoen garapena (Euribor eta IRPH) historikoki paraleloa da, beraz, zorraren kostua mugatuta dago. Data horren ondorengo maileguetan, subsidiazioa Euriborra du erreferentzia, beraz, mailegu horiek ALOKABIDERENTZAT finantza gastu eraginkorraren gaineko zalantza dagoela uste dugu, %0,99aren tipo eraginkorra izango dena eraginkor nominal motakoa, eta Ingurumen, Lurralde Antolaketa eta Etxebizitza Sailak ordainduko du ezberdintasuna. Kontuan hartu behar da ALOKABIDE %100ean sozietate publikoa denez, malgutasun, jasagarritasun eta kaudimen handia ematen dion finantziario marko batean funtzionatzeko aukera ematen diola. Testuinguru horretan, enpresak inbertsio eta finantza gaitasun indartsua du, eta herri-administrazioaren babesa dauka, zehazki Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailarena, eta Sailaren beraren urteko aurrekontuetan eta EAeko Aurrekontu Orokorretan leku bat dauka.

6. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio 2018 no se han desarrollado actuaciones dignas de mención en esta materia.

7. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido hechos significativos después de la fecha de cierre del ejercicio.

8. CONSIDERACIONES ACERCA DEL RIESGO FINANCIERO

Los préstamos firmados con anterioridad a la publicación del Decreto 628/2009 de tipos de 30 de Diciembre de 2009 se financian al Euribor más un diferencial del 1%. Los préstamos suscritos a partir de esa fecha se financian a un tipo de Euribor + 1,8%. La subsidiación de intereses en unos y otros préstamos es diferente. En los préstamos anteriores a 30 de Diciembre de 2009, la subsidiación está referenciada al IRPH. La evolución de los tipos de referencia (Euribor e IRPH) es paralela históricamente por lo que coste efectivo de la deuda está acotado. En los préstamos posteriores a esa fecha, la subsidiación está referenciada al Euribor, por lo que consideramos que hay certidumbre sobre el gasto financiero efectivo de estos préstamos para ALOKABIDE, que será un tipo efectivo del 0,99% de tipo efectivo nominal, sufragando el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda la diferencia. Es importante tener en cuenta que el hecho de que ALOKABIDE sea una sociedad pública 100%, permite funcionar en un marco de financiación que le dota de gran agilidad, sostenibilidad y solvencia. En este contexto, la empresa cuenta con una fuerte capacidad inversora y financiera que se encuentra respaldada por la Administración Pública, concretamente por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, obteniendo su parcela dentro de los Presupuestos anuales del propio Departamento y en el conjunto de Presupuestos Generales de CAPV.

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuen formulazioa / Formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2018

**URTEKO KONTUEN
FORMULAZIOA
KUDEAKETAREN TXOSTENA

2018ko URTALDIA**

**FORMULACIÓN DE LAS
CUENTAS ANUALES
E INFORME DE GESTIÓN

EJERCICIO 2018**

li

Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuen formulazioa / Formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2018

**URTEKO KONTUEN FORMULAZIOA ETA
KUDEAKETAREN TXOSTENA**

Vitoria-Gasteizen, 2019ko apirilaren 3an gaur bertan izandako Administrazioaren Kontseiluaren batzarrean hastutako erabakiaren arabera, zeinen bidez aho batez 2018ko Urteko Kontuen formulazioa eta Baltzuaren Kudeaketaren Txostena onartu baitira, Alokabide, S.A. kide bakarreko sozietatearen Administrazioaileek Baltzuaren 2018ko urtaldiko Kontuak izenpetu dituzte, non, dena batuta, Balantzea, Irabazi eta Galeren Kontua, Ondare garbiko aldaketen egoera, Ekudiruaren joan-etorrien egoera, Memoria eta Kudeaketaren Txostena sartzen diren. Eta ados daudela erakusteko, Diligentzia hau izenpetu dute kontseilukide guztiek.

Osatzen duten 102 orrialdeetako bakoitza Kontua Urterokoak eta Kudeaketa-Txostena ikuskatuta dute Idazkariagatik Ez Administrazio Kontseiluaren Kontseilaria

**FORMULACION DE LAS CUENTAS
ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**

En Vitoria-Gasteiz, a 3 de Abril de 2019, y conforme al Acuerdo del Consejo de Administración adoptado en reunión celebrada en esta misma fecha, por el que se aprueba por unanimidad la formulación de las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2018, los Administradores de Alokabide, S.A (Sociedad Unipersonal) firman las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2018, que comprenden como una unidad, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria y el Informe de Gestión, firmando en señal de conformidad esta Diligencia.

Cada una de las 102 páginas que componen las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión han sido visadas por el Secretario No Consejero del Consejo de Administración.



Alokabide, S.A.U.

2018ko Ekitaldiaren urteko kontuen formulazioa / Formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2018

Sinatzaileak / Firmantes:

D. Iñaki Arriola López Jn.
(Lehendakaria / Presidente)



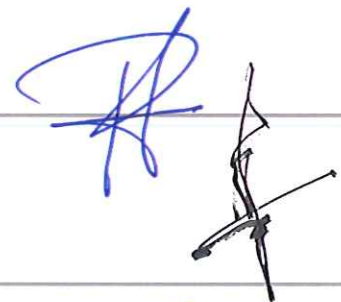
D. Pedro Javier Jauregui Fernández Jn.
(Lehendakariordea / Vicepresidente)



D^a Patricia Ainhoa Val Hevia And.
(Kontseilukidea / Vocal)



D^a Paloma Usatorre Mingo And.
(Kontseilukidea / Vocal)



D. Mario Yoldi Dominguez
(Kontseilukidea / Vocal)



D. Pablo Garcia Astrain
(Kontseilukidea / Vocal)



D. Javier Losa Ziganda
(Kontseilukidea / Vocal)



D. Alberto Arzamendi Ceciaga
(Idazkaria Ez Kontseilaria / Secretario No Consejero)

