



# **ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DE AUDITORÍA**

**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2013**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
TERMINADO el 31 diciembre 2013**

<b>(+) ingresos / Gastos (-)</b>	<b>Año 2013</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios	7.339.463,99
a) Ventas.	1.126.414,83
b) Arrendamientos.	4.807.158,78
c) Prestaciones de servicios.	1.405.890,38
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	-516.645,42
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	311.484,72
4. Aprovisionamientos.	-863.910,52
b) Consumo de terrenos y solares.	-215.738,25
c) Obras y servicios realizados por terceros.	-6.504,79
d) Deterioro valor existencias solares	-641.667,48
5. Otros ingresos de explotación.	3.775.536,35
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	3.714.327,35
b) Subvenciones a la explotación	61.209,00
6. Gastos de personal.	-4.076.723,92
a) Sueldos, salarios y asimilados.	-3.066.944,03
b) Cargas sociales.	-885.053,86
c) Provisiones.	-124.726,03
7. Otros gastos de explotación.	-5.182.031,02
a) Servicios exteriores.	-3.232.622,04
b) Tributos y ajustes por iva (+/-)	-3.227,38
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	-1.946.181,60
8. Amortización del inmovilizado.	-2.117.433,55
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	2.045.092,29
10. Excesos de provisiones.	3.050,16
11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado.	-588.816,83
a) Deterioros inversiones inmobiliarias	-708.184,66
b) Resultados por enajenaciones y otras.	119.367,83
12. Otros resultados (excepcionales)	-78.879,25
<b>A.1 ) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>50.187,00</b>
13. Ingresos financieros.	1.231.169,39
b) De valores negociables y otros instrum. Financier.	
b <sub>2</sub> ) De terceros.	40.708,76
c) Imputación de subvenciones carácter financiero	1.190.460,63
14. Gastos financieros.	-940.872,86
a) Por deudas con entidades crédito	-927.826,96
b) Por deudas con terceros	-13.045,90
<b>A.2 ) RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>290.296,53</b>
<b>A.3 ) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>	<b>340.483,53</b>
17. Impuestos sobre beneficios	-640,27
<b>A.4 ) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.3+17)</b>	<b>339.843,26</b>

**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

<b>ACTIVO</b>	<b>2013</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>97.697.017,40</b>
I. Inmovilizado intangible.	605.094,54
3. Concesiones administrativas	477.395,85
6. Aplicaciones informáticas.	127.698,69
II. Inmovilizado material.	5.667.371,96
1.-Terrenos y construcciones	3.488.194,53
2. Instalaciones técnicas y otro inmov. Material	139.212,11
3. Inmovilizado en curso	2.039.965,32
III. Inversiones inmobiliarias.	89.717.760,60
1. Terrenos.	16.182.559,89
2. Construcciones.	73.535.200,71
V. Inversiones financieras a largo plazo.	1.454.963,44
2.-Créditos a terceros	88.829,20
5.-Otros activos financieros a L/P	1.366.134,24
VI. Activos impto. Diferido.	1.060,41
VII.- Deudores por operac. de Tráfico a L/P	250.766,45
1. Clientes a L/p por ventas y prest. Servicios	250.766,45
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>35.672.106,39</b>
I. Activos no corrientes para la venta	5.207.663,94
II. Existencias.	17.555.285,37
2.-Terrenos y solares	14.264.924,58
3.-Obras en curso	900.202,46
4.-Edificios construidos	2.390.158,33
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	6.183.997,50
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.528.082,83
3. Deudores varios.	24.197,43
4. Personal.	38.335,03
5. Activos por impuesto corriente (I. Socdes.).	101.851,21
6.Otros créditos con las Administraciones Públicas.	4.491.531,00
IV. Inversiones en empresas asociadas a c/p	59.134,11
5. Otros activos financieros.	59.134,11
V. Inversiones financieras a corto plazo	9.684,16
5. Otros activos financieros (fianzas constituidas).	9.684,16
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.	6.656.341,31
1. Tesorería	6.656.341,31
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>133.369.123,79</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2013
<b>A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.3)</b>	<b>99.374.296,67</b>
A-1 ) Fondos propios.	38.596.668,34
I. Capital.	
1. Capital escriturado	1.803.030,00
III. Reservas.	31.462.009,21
1. Legal	361.649,21
2. Otras reservas.	31.100.353,69
3. Diferencia ajuste capital a euros	6,31
VI. Aportaciones socio	4.991.785,87
VII. Resultado del ejercicio	339.843,26
A-2 ) Ajustes por cambios de valor	-352.409,32
II. Operaciones de cobertura.	-352.409,32
A-3 ) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	61.130.037,65
1. Subvenciones de capital	51.540.821,10
2. Cesiones de solares.	9.589.216,55
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>21.808.326,07</b>
I. Provisiones a l/plazo	
1. Provisiones L/P personal	128.609,38
II. Deudas a largo plazo	21.493.913,48
2. Deudas con entidades de crédito.	17.041.575,28
4. Derivados	353.469,73
5. Otros pasivos financieros	4.098.868,47
IV. Pasivos por impuesto diferido.	183.941,14
VI. Acreedores por operaciones tráfico a l/p	1.862,07
1. Anticipos de clientes a l/p	1.862,07
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>12.186.501,05</b>
II. Provisiones a c/p	2.071.052,00
1.- Provisiones por terminación de obras	2.071.052,00
III. Deudas a corto plazo	2.681.435,83
2. Deudas con entidades de crédito.	585.054,37
5. Otros pasivos financieros.	2.096.381,46
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.434.013,22
1. Proveedores.	235.728,10
3. Acreedores varios.	389.917,21
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	221.631,91
5. Pasivos por impuesto corriente.	258.407,58
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	186.308,93
7. Anticipos de clientes.	6.142.019,49
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>	<b>133.369.123,79</b>

Moore Stephens LP S.L.

Fernando el Católico 11, Entlo. Izda

50006 Zaragoza

Tel. 976 56 24 43

Fax. 976 56 34 77

**Nº DE PROTOCOLO:**

**474/14**

**INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES A 31  
DE DICIEMBRE DE 2013 DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA  
VIVIENDA S.L.U.**

**EMITIDO POR:  
MOORE STEPHENS LP, S. L.**



Moore Stephens LP S.L.  
Fernando el Católico 11, Entlo. Izda  
50006 Zaragoza  
Tel. 976 56 24 43  
Fax. 976 56 34 77

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

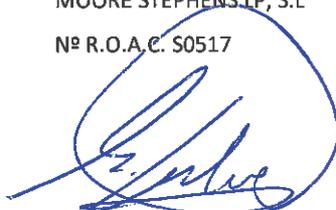
Al Socio Único de **SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.**

- 1.- Hemos auditado las cuentas anuales de la **SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.** que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría de cuentas vigente en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, de los principios y criterios contables utilizados y de las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
- 2.- En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la **SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.** al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones, y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
- 3.- El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Zaragoza a 21 de marzo de dos mil catorce.

MOORE STEPHENS LP, S.L

Nº R.O.A.C. S0517



MANUEL JULVE YUS



Miembro ejerciente:

MOORE STEPHENS SLP

Año 2014 Nº 08/14/00269  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011 de 1 de julio