



ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DE AUDITORÍA

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2014

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO
el 31 diciembre 2014**

(+ ingresos / Gastos (-))	(Debe) Haber
	2014
<u>A) OPERACIONES CONTINUADAS</u>	
1. Importe neto de la cifra de negocios	5.949.489,89
a) Ventas.	26.446,28
b) Arrendamientos.	4.707.080,83
c) Prestaciones de servicios.	1.215.962,78
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	-2.533,57
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	38.184,77
4. Aprovisionamientos.	-6.534,49
c) Obras y servicios realizados por terceros.	-6.534,49
5. Otros ingresos de explotación.	1.131.658,11
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	948.621,99
b) Subvenciones a la explotación	183.036,12
6. Gastos de personal.	-3.737.737,98
a) Sueldos, salarios y asimilados.	-2.884.592,59
b) Cargas sociales.	-859.118,57
c) Provisiones.	5.973,18
7. Otros gastos de explotación.	-2.946.409,88
a) Servicios exteriores.	-3.829.434,51
b) Tributos y ajustes por iva (+/-)	-6.318,60
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	889.343,23
8. Amortización del inmovilizado.	-2.130.625,58
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	2.262.786,68
11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado.	-365.016,68
a) Deterioros inversiones inmobiliarias	-472.092,15
b) Resultados por enajenaciones y otras.	107.075,47
12. Otros resultados (excepcionales)	-24.560,08
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	168.701,19
13. Ingresos financieros.	664.219,55
b) De valores negociables y otros instrum. Financier.	
b ₂) De terceros.	62.728,90
c) Imputación de subvenciones carácter financiero	601.490,65
14. Gastos financieros.	-797.487,07
a) Por deudas con entidades crédito	-780.817,37
b) Por deudas con terceros	-16.669,70
A.2) RESULTADO FINANCIERO	-133.267,52
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	35.433,67
17. Impuestos sobre beneficios	-90,33
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.3+18)	35.343,34

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

ACTIVO	2014
A) ACTIVO NO CORRIENTE	97.130.360,25
I. Inmovilizado intangible.	548.649,68
3. Concesiones administrativas	467.448,06
6. Aplicaciones informáticas.	81.201,62
II. Inmovilizado material.	3.078.497,63
1.-Terrenos y construcciones	2.877.642,89
2. Instalaciones técnicas y otro inmov. Material	166.502,85
3. Inmovilizado material en curso	34.351,89
III. Inversiones inmobiliarias.	91.808.790,91
1. Terrenos.	17.475.227,10
2. Construcciones.	71.907.917,94
3. Inmovilizado en curso	2.425.645,87
V. Inversiones financieras a largo plazo.	1.488.355,25
2.-Créditos a terceros	178.372,88
5.-Otros activos financieros a L/P	1.309.982,37
VI. Activos impto. Diferido.	385,77
VII.- Deudores por operac. de Tráfico a L/P	205.681,01
1. Clientes a L/p por ventas y prest. Servicios	205.681,01
B) ACTIVO CORRIENTE	37.041.262,49
I. Activos no corrientes para la venta	5.296.320,94
1.-Existencias locales	480.700,52
2.-Inversiones financieras en empres. asociadas	4.815.620,42
II. Existencias.	17.287.520,03
2.-Terrenos y solares	13.999.692,81
3.-Obras en curso	907.390,40
4.-Edificios construidos	2.380.436,82
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	5.043.417,46
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.018.141,93
3. Deudores varios.	6.612,99
4. Personal.	35.185,02
5. Activos por impuesto corriente (I. Socdes.).	161.874,15
6.Otros créditos con las Administraciones Públicas.	3.821.603,37
IV. Inversiones en empresas asociadas a c/p	186.687,59
5. Otros activos financieros.	186.687,59
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.	9.217.632,31
1. Tesorería	9.217.632,31
TOTAL ACTIVO (A + B)	134.171.622,74

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2014
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.3)	103.401.574,12
A-1) Fondos propios.	40.625.782,68
I. Capital.	
1. Capital escriturado	1.803.030,00
III. Reservas.	31.801.852,47
1. Legal	361.649,21
2. Otras reservas.	31.440.196,95
3. Diferencia ajuste capital a euros	6,31
VI. Aportaciones socio	6.985.556,87
VII. Resultado del ejercicio	35.343,34
A-2) Ajustes por cambios de valor	-128.202,78
II. Operaciones de cobertura.	-128.202,78
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	62.903.994,22
1. Subvenciones de capital	53.314.777,67
2. Cesiones de solares.	9.589.216,55
B) PASIVO NO CORRIENTE	19.726.879,21
I. Provisiones a l/plazo	
1. Provisiones L/P personal	28.036,11
II. Deudas a largo plazo	19.508.564,10
2. Deudas con entidades de crédito.	15.894.881,89
4. Derivados	128.588,55
5. Otros pasivos financieros	3.485.093,66
IV. Pasivos por impuesto diferido.	189.279,00
VI. Acreedores por operaciones tráfico a l/p	1.000,00
1. Anticipos de clientes a l/p	1.000,00
C) PASIVO CORRIENTE	11.043.169,41
II. Provisiones a c/p	680.759,54
1.- Provisiones por terminación de obras	680.759,54
III. Deudas a corto plazo	3.035.480,71
2. Deudas con entidades de crédito.	820.472,32
5. Otros pasivos financieros.	2.215.008,39
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.326.929,16
1. Proveedores.	272.905,34
3. Acreedores varios.	227.938,32
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	116,75
5. Pasivos por impuesto corriente.	84.966,18
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	76.042,95
7. Anticipos de clientes.	6.664.959,62
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	134.171.622,74

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:

492/15

**INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES A 31
DE DICIEMBRE DE 2014 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 INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la **SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.**, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2014, 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.

Responsabilidad 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 **SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.**, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

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

Opinión

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 SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo indicado en las notas 6 y 10 de la memoria, en las que se indica que, en la elaboración de las cuentas anuales, se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores de la sociedad para determinar el valor razonable de los activos inmobiliarios de la misma. Estas estimaciones se han basado en valoraciones realizadas por expertos independientes. Considerando las desviaciones pasadas de los precios de venta de los activos inmobiliarios, podrían ponerse de manifiesto minusvalías en el valor de realización de dichos activos que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 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 2014. 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 31 de marzo de 2015
MOORE STEPHENS LP, S.L.
Nº R.O.A.C. S0517



Fdo.: Manuel Julve Yus
Pº Fernando el Católico, nº 11, entlo. izda.
50007 Zaragoza



Miembro ejerciente:
MOORE STEPHENS LP, S.L.

Año 2015 Nº 08/15/00089
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