



Informe de Auditoría independiente

AP HOTELES Y SERVICIOS DE PARKING, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Auditoría del Ejercicio 2025

Julio - 2026

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de AP HOTELES Y SERVICIOS DE PARKING, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad AP HOTELES Y SERVICIOS DE PARKING, S.A., que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los hechos descritos en los párrafos de "*Fundamento de la opinión con salvedades*" las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad AP HOTELES Y SERVICIOS DE PARKING, S.A. a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

1.- Tal y como se indica en la nota 4 de la memoria y se refleja en el epígrafe A.II del activo del balance de situación abreviado, la sociedad tiene registrado el inmovilizado material de su propiedad, cuyo valor neto asciende a cierre de ejercicio a 684.393,95 €. No se ha podido analizar la documentación necesaria para obtener evidencia de auditoría suficiente sobre los saldos del inmovilizado material anteriores al ejercicio 2019 y de su amortización acumulada. El valor neto de este inmovilizado asciende a 232.279,77 €

2.- En los importes activados como inmovilizado material se incluyen las actualizaciones de valor realizadas que de acuerdo con el epígrafe A-1).III del balance de situación abreviado, relativo al patrimonio neto de la Sociedad, se han registrado como mayor valor

de las reservas y que ascienden a 464.098,97 €. No se ha dispuesto de la documentación necesaria para verificar este saldo.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoria 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 auditoria de cuantas anuales* de nuestro informe.

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

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



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 13 de la memoria abreviada del ejercicio 2025 que describe el inicio y actual desarrollo del expediente de expropiación de una franja de terreno propiedad de la sociedad. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos, que según nuestro juicio profesional, pudieran ser considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de 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 estos, y no expresamos una opinión por separado de estos riesgos.

Excepto por las cuestiones descritas en la sección “*fundamento de la opinión con salvedades*”, hemos determinado no existen aspectos relevantes de la auditoria que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el Administrador Único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad 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 sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de cuentas anuales.



Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de 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 durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debidas 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 el en el caso de una incorrección material debida a error, ya

que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- 
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
 - Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones y la correspondiente información revelada por el Administrador Único.
 - 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 puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
 - Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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



Año: 2026
Número: 41.166/26
Importe: 30 euros



Madrid 10 de julio de 2026

ECOAUDIT, S.L.P.

(Inscrita en el Registro Oficial de
Auditores de Cuentas con el nº S0244)



Fdo. Juan Megías Arranz

(Inscrito en el Registro Oficial de
Auditores de Cuentas con el nº 18.247)

AP Hoteles

y Servicios de Parking S.A.

CUENTAS DEL EJERCICIO 2025

3

31 de marzo de 2026

AP Hoteles
y Servicios de Parking S.A.

BALANCE DE SITUACION



Balance de Situación

Empresa: AP HOTELES Y SERVICIOS DE PARKING, SA

Período: de Enero a Diciembre 2025

Fecha: 31/03/2026

Activo	2025	2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE	685.468,83	538.660,52
I. Inmovilizado intangible	0	79,12
20600000 APLICACIONES INFORMÁTICAS	4.538,42	4.538,42
20600001 LICENCIA SOFTWARE DELTA ID	540,00	540,00
28060000 AMOR. ACUM. APLICAC. INFORMÁT.	-4.538,42	-4.538,42
28060001 AMORTIZACION ACUMULADA	-540,00	-460,88
II. Inmovilizado material	684.393,95	537.506,52
21000000 TERRENOS Y BIENES NATURALES	81.080,44	81.080,44
21100000 CONSTRUCCIONES	934.078,55	934.078,55
21100001 PAVIMENTACION APARCAMIENTO HOT	33.358,40	0
21200000 INSTALACIONES TÉCNICAS	144.657,48	144.657,48
21300000 MAQUINARIA	1.121.889,49	1.121.889,49
21500001 INSTALACION SEGURIDAD	5.845,00	5.845,00
21500002 INSTALACION DOMYA - FRA. 1328	2.827,48	0
21500003 INSTALACION AGUA HABITACIONES	26.147,23	0
21600000 MOBILIARIO	310.165,60	310.165,60
21600001 CELOSIA EXT HIEDRA	3.248,25	3.248,25
21600002 IKEA FRA. 207398/2025	348,15	0
21700001 DELTA CON ESCANER	1.250,00	1.250,00
21700002 ORDENADOR I5 480 8G	1.080,94	1.080,94
21700003 APPLE IPHONE 13 PRO MAX	877,61	877,61
21700004 IPAD 10.9"	836,98	836,98
21700005 MBPRO 14 NEGRO M3PRO	4.220,55	4.220,55
21700006 MACBOOK PRO 14"	2.200,36	2.200,36
21700007 PROYECTOR UHD	1.238,84	0
21700008 MBP 14" M4	1.594,34	0
21700009 80 - SAMSUNG GALAXY A 16	12.960,00	0
21700010 TELEFONOS MOVILES	20.868,00	0
21700011 IPAD 10TH WIFI 256G	453,72	0
21700012 APPLE SE172LL/A	718,18	0
21700013 APPLE WATCH SERIES 10	1.403,31	0
21700014 ASUS V470VAK	742,98	0
21700015 OLED 55" TQ55S95F	1.486,78	0
21800003 MERCEDES BENZ SPRINTER 6042FKC	2.900,00	2.900,00
21800004 FURGONETA RENAULT R3P	28.587,53	28.587,53
21800005 FURGONETA IVECO	0	81.500,00
21800006 MERCEDES SPRINTER	0	69.007,10
21800007 RENAULT R3P COMBI	28.796,30	28.796,30
21800008 SPRINTER L3H2	88.870,82	0
21800009 MERCEDES SPRINTER L3H2	88.870,82	0
21900001 FRIDGE RETRO 107L	330,54	330,54
21900002 ASPIRADOR RECARGABLE	825,62	0
28110000 AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE CONS	-837.218,26	-836.863,88

Balance de Situación

Empresa: AP HOTELES Y SERVICIOS DE PARKING, SA

Período: de Enero a Diciembre 2025

Fecha: 31/03/2026

Activo	2025	2024
28110001 AMORTIZACION ACUMULADA	-336,33	0
28118004 AMORTIZACION ACUMULADA	-12.642,21	-8.428,14
28120000 AMOR. ACUM. INSTALAC. TÉCNICAS	-316,37	-208,55
28130000 AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE MAQU	-1.114.269,49	-1.114.269,49
28150001 AMORT. ACMDA. SIST. SEGURIDAD	-2.771,97	-2.187,47
28150002 AMORTIZACION ACUMULADA	-71,27	0
28160000 AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE MOBI	-275.072,42	-272.629,18
28160001 AMOR. ACUM. SINDER	-613,51	-288,68
28160002 AMORTIZACION ACUMULADA	-26,23	0
28170001 AMORTIZACION ACUMULADA	-1.016,26	-703,76
28170002 AMORTIZACION ACUMULADA	-878,83	-608,59
28170003 AMORTIZACION ACUMULADA	-604,10	-384,70
28170004 AMORTIZACION IPAD DE 10.9"	-438,57	-229,32
28170005 AMORTIZACION MBPRO 14 NEGRO M3	-2.231,69	-1.176,55
28170006 AMORT. ACUM. MACBOOK PRO 14	-880,14	-440,07
28170007 AMORTIZACION ACUMULADA	-298,68	0
28170008 AMORTIZACION ACUMULADA	-368,01	0
28170009 AMORTIZACION ACUMULADA	-3.240,00	0
28170010 AMORTIZACION ACUMULADA	-5.217,00	0
28170011 AMORTIZACION ACUMULADA	-77,56	0
28170012 AMORTIZACION ACUMULADA	-107,73	0
28170013 AMORTIZACION ACUMULADA	-156,67	0
28170014 AMORTIZACION ACUMULADA	-59,54	0
28170015 AMORTIZACION ACUMULADA	-113,04	0
28180003 AMORTIZACION ACUMULADA	-1.392,00	-928,00
28180005 AMORTIZACION ACUMULADA	0	-26.080,00
28180006 AMORTIZACION MERCEDES SPRINTER	0	-16.607,08
28180007 AMORTIZACION ACUMULADA	-7.603,49	-2.996,08
28180008 AMORTIZACION ACUMULADA	-1.129,75	0
28180009 AMORTIZACION ACUMULADA	-1.129,75	0
28190001 AMORTIZACION ACUMULADA	-66,24	-16,66
28190002 AMORTIZACION ACUMULADA	-19,23	0
V. Inversiones financieras a largo plazo	1.074,88	1.074,88
26000000 FIANZAS CONSTITUIDAS A LARGO P	1.074,88	1.074,88
B) ACTIVO CORRIENTE	1.676.697,52	1.317.221,02
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.	236.918,92	132.612,82
1. Clientes ventas y prestación de servicios	232.324,24	128.731,01
b) Cttes.ventas y prestación servicios CP	232.324,24	128.731,01
43000008 GREEN MOTORS SPAIN S.L.	8.470,00	0
43000010 EUROPCAR IB SAU	8.448,22	0
43000011 TOTEM TOWERCO SPAIN, SL	2.175,66	0
43000017 SAMOCAR S.A.	-122,45	0
43010006 PARK VIA LTD	2.271,99	0

Balance de Situación

Empresa: AP HOTELES Y SERVICIOS DE PARKING, SA

Período: de Enero a Diciembre 2025

Fecha: 31/03/2026

Activo	2025	2024
43010010 VIAJES TRAVELTINO 2009, SLU	67.042,23	0
43099999 CLIENTES GENERICOS	144.038,59	128.731,01
3. Otros deudores	4.594,68	3.881,81
44000000 DEUDORES (EUROS)	4.500,00	4.500,00
47200400 IVA SOPORTADO TIPO 4	94,68	-738,51
47200500 IVA SOPORTADO TIPO 5	0	120,32
V. Inversiones financieras a corto plazo	41.264,01	37.354,01
55100000 CTA CORRIENTE SOC. Y ADMINIST.	52,48	52,48
56500001 FIANZA AYO MADRID LICENCIA PA	37.301,53	37.301,53
57900000 CUENTA PUENTE BANCO	3.910,00	0
VI. Periodificaciones a corto plazo	2.505,00	2.608,52
48000000 GASTOS ANTICIPADOS	2.505,00	2.608,52
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.	1.396.009,59	1.144.645,67
57000000 CAJA, EUROS	8.920,00	0
57200000 BCOS E INS.CRÉD. C/C VIS.,EURO	-0,50	-0,50
57200001 BANKINTER -1127	151.370,70	46.638,29
57200002 BANKINTER -1141	94.560,00	94.800,00
57200003 CAIXA - 0516	1.111.768,18	1.003.336,42
57200004 SABADELL -7997	29.195,26	-324,49
57214000 BANESTO HOTEL AVION	195,95	195,95
TOTAL ACTIVO	2.362.166,35	1.855.881,54



PERDIDAS Y GANANCIAS

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Empresa: AP HOTELES Y SERVICIOS DE PARKING, SA

Período: de Enero a Diciembre 2025

Fecha: 31/03/2026

Cuenta de Pérdidas y Ganancias		2025	2024
1. Importe neto de la cifra de negocios		3.094.994,31	2.881.995,29
70500000 PRESTACIONES DE SERVICIOS		-39.539,40	-3.960,24
70510001 INGRESOS HOTEL		1.898.224,04	1.767.397,82
70510002 INGRESOS CAFET. & RESTAUR. X H		48.060,94	31.771,03
70540001 INGRESOS SERVICIOS HOTELEROS		1.174.288,55	1.074.571,17
70550001 INGRESOS VARIOS		2.897,68	850,97
70550002 INGRESOS REPERCUSION SUMINISTR		11.062,50	11.364,54
4. Aprovisionamientos		-104.213,66	-51.822,06
60000000 COMPRAS DE MERCADERÍAS		-1.157,51	-2.470,86
60100000 COMPRAS DE MATERIAS PRIMAS		-45.686,09	-27.301,75
60200000 COMPRAS DE OTROS APROVISIONAMI		-24.622,93	-4.724,12
60200001 APROVISIONAMIENTOS HOTEL		-16.427,86	-19.056,43
60700000 TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS		-16.330,95	0
60800000 DEVOLUCIONES DE COMPRAS DE MER		11,68	1.731,10
5. Otros ingresos de explotación		29.529,12	24.838,53
75200000 INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS		29.529,12	24.838,53
6. Gastos de personal		-1.010.390,59	-895.294,08
64000000 SUELDOS Y SALARIOS		-787.873,17	-699.547,23
64200000 SEGURIDAD SOCIAL A CARGO DE LA		-222.517,42	-195.746,85
7. Otros gastos de explotación		-1.107.841,16	-1.056.510,16
62100000 ARRENDAMIENTOS Y CÁNONES		-3.836,95	-4.240,69
62200000 REPARACIONES Y CONSERVACIÓN		-75.013,99	-63.611,53
62300000 SERVICIOS PROFESIONALES INDEP.		-30.981,67	-9.665,87
62300001 ASESORIA GENERAL		-25.910,26	-10.231,31
62300002 OTROS SERVICIOS PROFESIONALES		-75.988,21	-84.348,59
62300003 SERVICIO DE LAVANDERIA		-112.889,72	-111.178,08
62300004 SERVICIO DE LIMPIEZA		-210.129,56	-177.663,71
62330001 COMISION AAVV		-250.518,55	-318.705,72
62400000 TRANSPORTES		0	-19,34
62400001 TRANSPORTES INTERNOS		-5.729,76	-15.125,57
62400002 TRANSPORTES EXTERNOS		-16.328,04	-11.762,86
62500000 PRIMAS DE SEGUROS		-28.019,86	-14.580,51
62600000 SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARE		-19.552,22	-15.026,68
62700000 PUBLICID., PROPAGANDA Y RR.PP.		-46.781,86	-31.381,16
62800000 SUMINISTROS		-2.695,36	0
62800001 ELECTRICIDAD		-31.339,12	-39.319,11
62800002 AGUA		-10.426,47	-4.775,70
62800003 COMUNICACIONES		-14.963,73	-9.054,27
62800004 COMBUSTIBLE CALEFACCION		-42.813,16	-31.801,52
62800005 COMBUSTIBLES TRANSPORTES		-52.980,92	-41.813,16
62900000 OTROS SERVICIOS		-24.203,94	-37.768,54
62900001 MATERIAL OFICINA		-8.354,48	-10.164,60
62900002 GASTOS DESPLAZAMIENTO		-2.315,88	-1.764,04

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Empresa: AP HOTELES Y SERVICIOS DE PARKING, SA

Período: de Enero a Diciembre 2025

Fecha: 31/03/2026

Cuenta de Pérdidas y Ganancias		2025	2024
62900003	SUSCRIPCIONES	-2.926,49	-174,00
62910000	OTROS SERVICIOS	0	-996,00
63100000	OTROS TRIBUTOS	-10.716,74	-11.337,60
63400000	AJUSTES NEGATIVOS EN LA IMPOS	-2.424,62	0
63410000	AJUSTES NEGAT. IVA ACTIVO CTE.	0,40	0
8.	Amortización de inmovilizado	-49.666,66	-39.378,15
68060001	AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	-79,12	-178,20
68100014	AMORTIZACION ACUMULADA	-59,54	0
68110000	AMORTIZACION ACUMULADA	-354,38	-344,74
68110001	AMORTIZACION ACUMULADA	-336,33	0
68118004	DOT. AMORT. DE EDIFICIOS	-4.214,07	-4.214,07
68120000	DOT. AMORT. INSTALACIONES	-107,82	-107,82
68150001	DOT. AMORT. OTRAS INST.	-584,50	-584,50
68150002	AMORTIZACION ACUMULADA	-71,27	0
68160000	AMORTIZACION ACUMULADA	-2.443,24	-2.023,93
68160001	AMORTIZACION SINDER	-324,83	-288,68
68160002	AMORTIZACION ACUMULADA	-26,23	0
68170000	AMORTIZACION DE EPI	-1.264,39	-1.264,39
68170001	DOT. AMORT. EQ. ELEC. E INF.	-312,50	-312,50
68170002	AMORTIZACION ACUMULADA	-270,24	-270,24
68170003	AMORTIZACION INM.	-219,40	-219,40
68170006	AMORTIZACION MACBOOK PRO 14	-440,07	-440,07
68170007	AMORTIZACION ACUMULADA	-298,68	0
68170008	AMORTIZACION ACUMULADA	-368,01	0
68170009	AMORTIZACION ACUMULADA	-3.240,00	0
68170010	AMORTIZACION ACUMULADA	-5.217,00	0
68170011	AMORTIZACION ACUMULADA	-77,56	0
68170012	AMORTIZACION ACUMULADA	-107,73	0
68170013	AMORTIZACION ACUMULADA	-156,67	0
68170015	AMORTIZACION ACUMULADA	-113,04	0
68180000	AMORTIZACION ACUMULADA	0	-1.571,73
68180003	AMORTIZACION ACUMULADA	-464,00	-464,00
68180005	AMORTIZACION ACUMULADA	-10.539,18	-13.040,00
68180007	AMORTIZACION LEASIN MERCEDES S	-15.648,55	-14.037,22
68180008	AMORTIZACION ACUMULADA	-1.129,75	0
68180009	AMORTIZACION ACUMULADA	-1.129,75	0
68190001	DOT. AMORT. RESTO INM. MAT.	-49,58	-16,66
68190002	AMORTIZACION ACUMULADA	-19,23	0
11.	Deterioro y resultado por enajenación de inmo.	-26.239,70	-5.074,11
67100000	PÉRD. PROCED. INMOV. MATERIAL	-26.239,70	-5.074,11
13.	Otros resultados	38.258,37	-306,77
67800000	GASTOS EXCEPCIONALES	-2.818,48	-1.737,95
77800000	INGRESOS EXCEPCIONALES	41.076,85	1.431,18

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Empresa: AP HOTELES Y SERVICIOS DE PARKING, SA

Período: de Enero a Diciembre 2025

Fecha: 31/03/2026

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2025	2024
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	864.430,03	858.448,49
14. Ingresos financieros	69,45	3,74
b) Otros ingresos financieros	69,45	3,74
76900000 OTROS INGRESOS FINANCIEROS	69,45	3,74
15. Gastos financieros	-4.537,63	-6.603,13
66900000 OTROS GASTOS FINANCIEROS	-4.537,63	-6.603,13
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de ins	-23,42	0
66600000 PERD.VAL.REPRE.DEUDA LP,EMP GR	-23,42	0
B) RESULTADO FINANCIERO	-4.491,60	-6.599,39
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	859.938,43	851.849,10
20. Impuestos sobre beneficios	-204.135,59	-190.889,21
63000000 IMPUESTO CORRIENTE	-183.722,03	-190.889,21
63010000 IMPUESTO DIFERIDO	-20.413,56	0
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	655.802,84	660.959,89

AP Hoteles
y Servicios de Parking S.A.

MEMORIA

AP Hoteles

y Servicios de Parking S.A.

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025



31 de marzo de 2026

INDICE

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

03 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

04 - INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

05 - ACTIVOS FINANCIEROS

06 - PASIVOS FINANCIEROS

07 - FONDOS PROPIOS

08 - SITUACIÓN FISCAL

09 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

10 - OTRA INFORMACIÓN

11 - INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

12- INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES

13 - OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE E INFORMACIÓN SOBRE HECHOS POSTERIORES SIGNIFICATIVOS AL CIERRE DEL EJERCICIO

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La sociedad AP HOTELES Y SERVICIOS DE PARKING S.A., antes Hotel Avión S.A., se constituyó en el año 1967 y tiene su domicilio social y fiscal en MADRID, AV de ARAGON, 345.

El Régimen Jurídico en el momento de su constitución fue de Sociedad anónima.

ACTIVIDAD:

La Sociedad tiene objeto social la explotación de establecimientos hoteleros. Su actividad principal coincide con su objeto social.

DATOS REGISTRALES:

La Sociedad está inscrita en el Registro de MADRID, tomo: 2205, folio: 32, hoja: M13186, con fecha 10/11/1967.

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2025 adjuntas han sido formuladas por el administrador único a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de las disposiciones legales vigentes en materia contable. Muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Extraordinaria, el 18 de diciembre de 2025.

2. Principios contables no obligatorios aplicados.

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la empresa, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del plan general de contabilidad pymes.

3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

La empresa AP HOTELES Y SERVICIOS DE PARKING S.A. ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2025 bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración: La situación de los ejercicios 2022, 2023, 2024 y 2025, el incremento de costes derivados de la inflación y de la inestable situación global, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad y sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente, salvo en lo relativo a la expropiación citado posteriormente.

4. Comparación de la información:

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y, en caso de confeccionarse, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2025 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2024.

La Sociedad no está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios, 2024, 2023 y 2022 si bien desde el de 2022, todas se encuentran auditadas de forma voluntaria, lo que también se hará con el ejercicio 2025.

5. Elementos recogidos en varias partidas:

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

6. Cambios en criterios contables:

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

7. Corrección de errores:

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

8. Importancia relativa:

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 2025.

03 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Se han aplicado los siguientes criterios contables:

1. Inmovilizado intangible:

a) Coste:

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

b) Amortizaciones:

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada.

c) Deterioro de valor:

La Sociedad reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

2. Inmovilizado material:

a) Coste:

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones

acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la empresa, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material, salvo las de sustitución de las conducciones de agua y agua caliente sanitaria fría de las redes generales. Así como las griferías de todos los baños de las habitaciones.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de estos transfieran substancialmente los riesgos y ventajas derivadas de la propiedad al arrendatario. Los otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Con respecto a los arrendamientos financieros en el momento inicial, se registra un activo de acuerdo con su naturaleza y un pasivo financiero por el valor razonable del activo arrendado. Los gastos directos iniciales inherentes a la operación se consideran como mayor valor del activo. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

b) Amortizaciones:

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma línea:

	Años de vida útil estimada
Edificios y construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Mobiliario y enseres	10
Elementos de transporte	5
Equipos para procesos de información	5

El resto de las partidas que componen el Inmovilizado Material están totalmente amortizadas.

c) Deterioro de valor:

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los importes en libros de su inmovilizado material para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor por deterioro de valor. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario. Los cálculos del deterioro de estos elementos del inmovilizado material se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

3. Inversiones inmobiliarias:

La sociedad no dispone de activos a los que se les pueda dar esta calificación. En su caso, se utilizarían los mismos criterios de valoración que para los edificios y terrenos.

4. Permutas:

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta de carácter comercial ni no comercial.

5. Activos y pasivos financieros:

a) Criterios empleados para la calificación y valoración de las diferentes categorías de activos y pasivos financieros:

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado:

Los activos financieros incluidos en esta categoría se han valorado inicialmente por el coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le han sido directamente atribuibles; no obstante, estos últimos podrán registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, las fianzas, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal porque el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Posteriormente, estos activos financieros 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.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se han valorado al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que corresponde a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

No obstante, lo anterior, los activos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se han valorado inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde en la fecha de cierre de estas cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

En su caso, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se ha utilizado el valor de cotización del activo, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

Activos financieros mantenidos para negociar:

Los activos financieros mantenidos para negociar se han valorado inicialmente por el coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que le han sido directamente atribuidos se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Forman parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Posteriormente, se han valorado por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se haya podido incurrir en su enajenación. Los cambios que se han producido o produzcan en el valor razonable se han imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Activos financieros a coste:

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le han sido directamente atribuibles.

Forman parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Posteriormente se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros:

Los intereses y dividendos 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 han reconocido utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se ha declarado el derecho del socio a recibirlo.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

Pasivos financieros a coste amortizado:

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por el coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles; no obstante, estos últimos, así

como las comisiones financieras que se carguen a la empresa cuando se originen las deudas con terceros se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial.

No obstante, lo señalado en el párrafo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como las fianzas y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal, porque el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Posteriormente, los pasivos financieros incluidos en esta categoría 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.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

No obstante, lo anterior, los débitos con vencimiento no superior a un año que se valoren inicialmente por su valor nominal continuarán valorándose por dicho importe

Pasivos financieros mantenidos para negociar:

Para la valoración de estos pasivos financieros se han utilizado los mismos criterios que los señalados en el apartado de activos financieros mantenidos para negociar.

b) Correcciones valorativas por deterioro:

En los activos financieros a coste amortizado, al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado consecuencia de eventos posteriores a su reconocimiento inicial.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos

financieros incluidos en esta categoría se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos posteriores a su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración.

En los activos financieros a coste al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de esta corrección es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el importe recuperable. Se entiende por importe recuperable como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

Las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión tiene el límite del valor en libros del activo financiero

c) Criterios empleados para el registro de la baja de activos y pasivos financieros:

Los criterios utilizados para dar de baja un activo financiero son que haya expirado o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Una vez se ha dado de baja el activo, la ganancia o pérdida surgida de esta operación formará parte del resultado del ejercicio en el cual ésta se haya producido.

En el caso de los pasivos financieros la empresa los da de baja cuando la obligación se ha extinguido. También se da de baja un pasivo financiero cuando se produce con condiciones sustancialmente diferentes.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se recoge en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el ejercicio, no se ha dado de baja ningún activo ni pasivo financiero.

d) Inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas:

No se han realizado inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas.

e) Criterios empleados en la determinación de los ingresos o gastos procedentes de las distintas categorías de instrumentos financieros:

Los intereses y dividendos de activos financieros reportados con posterioridad al momento de la adquisición se han reconocido como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para el reconocimiento de los intereses se ha utilizado el método del interés efectivo. Los dividendos se reconocen cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

6. Existencias:

Debido a la actividad que realiza la sociedad no se dispone de este tipo de activos.

En su caso, los criterios de valoración serían los siguientes:

Las existencias están valoradas al precio de adquisición o al coste de producción.

Si necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en este valor, los gastos financieros oportunas.

Cuando el valor neto realizable sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las correspondientes correcciones valorativas.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes estimados que serán necesarios en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio, dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la disminución hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable a causa de un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de esta disminución.

7. Transacciones en moneda extranjera:

No existen transacciones en moneda extranjera.

8. Impuesto sobre beneficios:

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio, así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados / diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas.

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

9. Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa:

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder,

así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo

La empresa tomará en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

10. Provisiones y contingencias:

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen. Por otro lado, la sociedad ha tenido en cuenta todas las posibles contingencias que se puedan derivar de la crisis provocada la guerra de Ucrania o rebrote del coronavirus.

11. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal:

La sociedad no tiene registrados pasivos por retribuciones a largo plazo al personal ni ha dotado provisiones para este tipo de retribuciones. Excepto en el caso de causa justificada, la sociedad está obligada a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios. Cuando surgen estos pagos por indemnizaciones se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

12. Subvenciones, donaciones y legados:

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión objeto de la subvención.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos de la empresa hasta que adquieren la condición de no reintegrables.

La imputación a resultados de las subvenciones, donaciones y legados que tengan el carácter de no reintegrables se efectuará atendiendo a su finalidad.

13. Combinaciones de negocios:

No existen este tipo de operaciones. En el caso de existir, en la fecha de adquisición los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registrarán, con carácter general, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad.

14. Negocios conjuntos:

No existe ninguna actividad económica controlada conjuntamente con otra persona física o jurídica.

15. Transacciones entre partes vinculadas:

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de cuentas anuales 13a del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13a.

Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15a.

Se consideran 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, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (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 parte 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, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador.

04 - INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

1. Análisis del movimiento comparativo del ejercicio actual y anterior del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

Movimiento del inmovilizado intangible	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL BRUTO	5.078,42	5.078,42
(+) Entradas		
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	5.078,42	5.078,42

Movimientos amortización inmovilizado intangible	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL BRUTO	4.999,30	4.821,10
(+) Aumento por dotaciones	79,12	178,20
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	5.078,42	4.999,30

Movimientos del inmovilizado material	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL BRUTO	2.822.552,72	2.799.386,97
(+) Entradas	460.456,31	46.819,30
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas	328.248,74	23.653,55
SALDO FINAL BRUTO	2.954.760,29	2.822.552,72

Movimientos amortización del inmovilizado material	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL BRUTO	2.285.046,20	2.251.202,55
(+) Aumento por dotaciones	49.587,54	39.199,95
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos	64.267,40	5.356,30
SALDO FINAL BRUTO	2.270.366,34	2.285.046,20

La sociedad no dispone de inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

05 - ACTIVOS FINANCIEROS

A continuación, se muestra el movimiento de los activos financieros a largo plazo:

Créditos, derivados y otros lp	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL	1.074,88	149.553,25
(+) Altas		
(+) Traspasos y otras variaciones		
(-) Salidas y reducciones		148.478,37
(-) Traspasos y otras variaciones		
SALDO FINAL	1.074,88	1.074,88

El desglose de las partidas que los saldos que figuran en el cuadro anterior es el siguiente:

- 2025: El saldo a cierre del ejercicio se corresponde íntegramente con las fianzas entregadas a largo plazo.
- 2024: Las fianzas entregadas que ascienden a 1.074,88

Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito:

- No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable:

a) Los activos financieros designados como valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias son los ya mostrados en los cuadros anteriores. Cuentas 551 y 555

b) No se han producido cambio de valor en estos activos ni en este ejercicio ni en el anterior.

c) No existen instrumentos financieros derivados distintos de los que se califican como instrumentos de cobertura.

4. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

La empresa no tiene vinculación con entidades que puedan ser consideradas como empresas del grupo, multigrupo o empresas asociadas, excepto con Exprone, accionista con una participación del 51,67%.

06 - PASIVOS FINANCIEROS

Información sobre:

a) Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio 2025:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito							
Acreedores por arrendamiento financiero	67.661,33					132.362,66	200.023,99
Otras deudas							
Deudas con emp. grupo y asociadas							
Acreedores comerciales no corrientes							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	713.252,57						713.252,57
Proveedores	415.274,38						
Otros acreedores	297.978,19						
Deuda con características especiales							
TOTAL	780.913,90					132.362,66	913.276,56

No existen deudas con garantía real.

07 - FONDOS PROPIOS:

La empresa no tenía al principio del ejercicio, ni ha adquirido durante el mismo, acciones o participaciones propias. Se ha repartido en concepto de dividendos:

- Del ejercicio económico 2022, repartidos en el 2023: 76.903,80€.
- Del ejercicio económico 2023, repartidos en el 2024: 200.000,00€.
- Del ejercicio económico 2024, repartidos en el 2025: 600.000€

08 - SITUACIÓN FISCAL

Gasto por impuesto sobre beneficios corriente: En el presente ejercicio el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente asciende a 183.722,03€ euros. El resultado contable del ejercicio cerrado a 31-12-2025 es de 859.938,43€.

CONCILIACION DEL RESULTADO CONTABLE - 2025	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO
Resultado contable del ejercicio cerrado a 31/12/2025			655.802,85
Diferencias permanentes	206.954,06		
Impuesto sobre sociedades	204.135,58		
Provisión no deducible por pérdida de valor de créditos comerciales			
Gastos no deducibles	2.818,48		
Diferencias temporales			
Base imponible previa del ejercicio			862.756,91
Reserva de capitalización		12.191,98	
Reserva de Nivelación		85.056,49	
Base imponible (resultado fiscal)			765.508,44

CONCILIACION DEL RESULTADO CONTABLE - 2024	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO
Resultado contable del ejercicio cerrado a 31/12/2024			660.959,89
Diferencias permanentes	192.627,17		
Impuesto sobre sociedades	190.889,21		
Provisión no deducible por pérdida de valor de créditos comerciales			
Gastos no deducibles	1.737,96		
Diferencias temporales			
Base imponible previa del ejercicio			851.849,10
Compensación de bases imponibles negativas			90.030,22
Base imponible (resultado fiscal)			763.556,83

Reserva de capitalización

En virtud del artículo 25 de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, la Sociedad ha aplicado en la liquidación del ejercicio 2025 una reducción en la base imponible por importe de 12.191,98€, correspondiente al 20% del incremento de fondos propios respecto del ejercicio anterior. Como requisito para el mantenimiento de dicho beneficio fiscal, la Sociedad se compromete a dotar, con cargo a los beneficios del ejercicio 2025 y

en el momento de su distribución, una reserva indisponible por el citado importe, que deberá mantenerse durante un plazo de tres años desde el cierre del período impositivo al que corresponde la reducción.

Reserva de nivelación

Al cumplir los requisitos establecidos para las entidades de reducida dimensión conforme al Capítulo XI del Título VII de la Ley 27/2014, la Sociedad ha aplicado en la liquidación del ejercicio 2025 el incentivo fiscal regulado en el artículo 105 de dicha Ley, minorando su base imponible en 85.056,49 €. Dicha minoración se adicionará a la base imponible de los períodos impositivos que concluyan en los cinco años siguientes, a medida que se generen bases imponibles negativas, o de forma íntegra al quinto año si no se hubieran producido. La Sociedad se compromete a dotar, con cargo a los beneficios del ejercicio 2025 y en el momento de su distribución, una reserva indisponible por el citado importe.

09 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

1. No hay operaciones con partes vinculadas, salvo el reparto de dividendos correspondiente al accionista Exprone.

2. Las remuneraciones al personal de alta dirección son las siguientes:

- No existe personal de alta dirección

3. Las remuneraciones de otras partes vinculadas, con contrato laboral son las siguientes:

- Marcos Martínez-Carande López: 83.278,15€
- Gonzalo Martínez-Carande López: 57.459,04€
- Carmen Martínez-Carande Rodríguez: 45.209,64€

4. No existen remuneraciones a los miembros del órgano de administración.

10 - OTRA INFORMACIÓN

A continuación, se detalla la plantilla media de trabajadores total:

<u>Ejercicio 2025</u>	<u>Ejercicio 2024</u>
22,82	21,36

La empresa no tiene acuerdos que no figuren en el balance.

No existen subvenciones, donaciones ni legados recibidos durante el ejercicio ni ejercicio anterior.

No existen compromiso, contingencias o garantías prestadas que no figuren en el balance.

El Administrador único no tiene vinculación con otras empresas que realicen el mismo Tipo de actividad.

Al término del año 2025, la empresa tiene un total de 22 empleados con contrato indefinido, integrados en los equipos de dirección, recepción, mantenimiento y transfer.

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos durante el ejercicio y el anterior están recogidas en el grupo 74, no figurando ningún importe por estos conceptos en 2025.

En este ejercicio se han registrado ingresos excepcionales por 41.076,85€.

En cuanto a las obras, se han cumplido lo previsto estando el hotel al 100% de operatividad.

11 - INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

No hay partidas de naturaleza medioambiental ni se han realizado emisión de gases de efecto invernadero en el ejercicio de la actividad de la empresa durante el presente año.

12 - INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES

Tanto en el ejercicio presente, como en el anterior, la empresa ha realizado el pago a proveedores dentro del plazo legal máximo establecido según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre.

13 - OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE E INFORMACIÓN SOBRE HECHOS POSTERIORES SIGNIFICATIVOS AL CIERRE DEL EJERCICIO

1.- Evolución del negocio.

Si no se producen circunstancias excepcionales que alteren la situación de mercado hotelero, en el ejercicio 2026 se espera un incremento de un 10% en las ventas.

2.- Expropiación.

En abril de 2025 se recibió una notificación del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible en el que se nos comunicaba que se había aprobado el proyecto denominado *"Actuaciones a corto plazo para la mejora de la accesibilidad del transporte público en la autovía del nordeste, A2, tramo enlace de Arturo Soria a enlace de San Fernando-Coslada"*.

En consecuencia, fuimos requeridos para firmar el 30 de mayo de 2025 el acta previa de ocupación. Días después, tras la firma, iniciamos las labores de petición de información complementaria a la Demarcación de Carreteras A2, donde tras varias visitas fuimos informados del tipo de afectación que iba a sufrir la propiedad.

Básicamente se expropia una franja de terreno paralela a la A2, donde ejecutarán un nuevo acceso al hotel, paralelo al actual, y una ampliación del área dedicada actualmente a parada de autobuses.

El 26 de marzo de 2026, al firmar el acta definitiva, la administración nos informó verbalmente que el precio ofrecido era de poco más de 40.000€. Se ha solicitado la confirmación formal del precio ofrecido, pero sin respuesta hasta este momento. Se ha recibido un pago a cuenta de 9.013.50€

Para comprobar y evaluar el alcance real de la expropiación citada por la administración se encargó un informe topográfico de parte que, salvo error, determinó que la superficie realmente expropiada era de 1.602 m². Igualmente se encargó una valoración de la afectación y en consecuencia el 10 de abril se formuló el correspondiente escrito de alegaciones y hoja de aprecio por una valoración inicial de 787.964,46€, más un lucro cesante de 1.287.904,40€, para que, tras seguir los trámites oportunos, fuese remitida al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa para su tramitación.

En la actualidad se ha modificado físicamente el trazado de la valla de cerramiento a la ubicación marcada por la administración y reorganizado la distribución de las plazas de aparcamiento afectadas; todo ello en espera de la organización general a realizar una vez finalizadas las obras, que se estima que comiencen -según manifiesta la empresa concesionaria- a lo largo julio y agosto. En un principio las obras a realizar por la administración no afectarán sustancialmente la operativa diaria del hotel.

Como en el caso de la anterior expropiación de 2003, estimamos que el proceso será largo, pero esperamos que se estimen las peticiones, al menos parcialmente. Se irá informando a los accionistas de los diferentes pasos a medida que se vayan produciendo.

Las cuentas anuales de AP Hoteles y Servicios de Parking S.A. del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, están contenidas en 33 páginas formadas por el Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria, han sido formuladas por el Administrador Único de la sociedad a 31 de marzo de 2.026.

Marcos M-Carande López

Administrador Único.

