



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)