

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de **Empresa Municipal Almería XXI, S.A.:**

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de **Empresa Municipal Almería XXI, S.A.** (en adelante, “la Sociedad”), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (todos ellos abreviados), así como el estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección “*Fundamento de la opinión con salvedades*” de nuestro informe, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2-a de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantenía registrado en el epígrafe “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” del balance abreviado adjunto el importe correspondiente a la concesión de una subvención destinada a financiar la construcción y promoción de vivienda social en alquiler por valor de 1.117 miles de euros.

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 y, tal y cómo se indica en la nota 18 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad ha registrado el primer cobro de 559 miles de euros tras la preceptiva justificación de gastos asociados al cumplimiento de las condiciones de la concesión de la subvención, imputando dicha cantidad como un ingreso en el epígrafe “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras” de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Por un lado, dado que el objeto de financiación es la construcción de viviendas destinadas a generar rentas, el activo subvencionable se considerará una inversión inmobiliaria propiedad de la Sociedad y, por ende, el reconocimiento del ingreso se debe realizar en proporción a la dotación a la amortización efectuada en ese período para los citados elementos, de conformidad con el marco de información financiera que resulta de aplicación.

Por otro lado, el importe de la subvención pendiente de justificación al Órgano concedente por valor de 559 miles de euros se considera de carácter reintegrable hasta que no se hayan cumplido las condiciones establecidas para su concesión, debiéndose registrar como un pasivo para la Sociedad.

En consecuencia, tanto el epígrafe “Subvenciones, donaciones y legados” del patrimonio neto del balance abreviado, cómo el resultado del ejercicio 2023 están sobrevalorados en 559 miles de euros, y el epígrafe “Deudas a corto plazo” del pasivo corriente del balance abreviado se presenta infravalorado en la misma cantidad.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de nuestro informe.

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 abreviadas 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de los aspectos descritos en la sección “*Fundamento de la opinión con salvedades*”, hemos determinado que los aspectos que se describen a continuación son los riesgos más significativos de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción del riesgo

La Sociedad mantiene registrados a 31 de diciembre de 2023 en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance abreviado 3.931 miles de euros correspondientes al valor neto de contable de viviendas destinadas por la Sociedad a la obtención de rentas. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra detallado en la nota 6 de la memoria abreviada adjunta.

Tal y como se indica en las notas 4.2 y 4.3 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de sus inversiones inmobiliarias que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan.

La Sociedad encarga la valoración de las inversiones inmobiliarias a un experto independiente para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dicho experto posee una experiencia sustancial en los mercados en los que opera la Sociedad y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente utilizados en el mercado.

El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro de valor debido a la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas en las valoraciones, hacen que consideremos la valoración de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Respuesta del auditor

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, los siguientes:

- A efectos de validar su importe en libros antes de considerar cualquier pérdida por deterioro, comprobación de las amortizaciones anuales de las inversiones inmobiliarias, observando si las mismas se calculan de acuerdo con un método lineal a lo largo de su vida útil.
- Revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes.
- Test de deterioro de valor de la totalidad de las inversiones inmobiliarias registradas en balance, comparando el importe recuperable con el valor en libros.
- Evaluar si la información revelada en las cuentas anuales abreviadas cumple con los requerimientos del marco de información financiera que resulta de aplicación.

Cómo resultado de la aplicación de nuestros procedimientos de auditoría, no se han puesto de manifiesto observaciones significativas que requieren tener un efecto en nuestra opinión de auditoría.

Valoración de solares, promociones en curso y terminadas

Descripción del riesgo

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad presenta en el epígrafe “Existencias” del balance abreviado adjunto 22.180 miles de euros (aproximadamente el 77% del activo total de la Sociedad) correspondientes al valor neto contable de solares, promociones en curso, así como viviendas y locales destinadas a alquiler y venta.

Tal y como se indica en las notas 4.8 y 10 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad valora las existencias al precio de adquisición o coste de producción, imputando, en su caso, los costes directos e indirectos atendiendo a criterios objetivos y proporcionales que se ajusten a las prácticas más habituales a este respecto en el sector.

En añadido, la Sociedad realiza las preceptivas correcciones valorativas cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o coste de producción, reconociéndolas como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, la Sociedad encarga la valoración de las existencias de materia prima y producto terminado a un experto independiente para determinar el valor neto realizable. Dicho experto posee una experiencia sustancial en los mercados en los que opera la Sociedad y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente utilizados en el mercado.

Considerando, por un lado, la importancia de la correcta imputación de costes en el proceso de valoración de las existencias, así como el riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro de valor debido a la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas en las valoraciones, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de la auditoría.

Respuesta del auditor

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, los siguientes:

- Adecuado entendimiento del método de valoración utilizado por la Sociedad, en concreto de los factores considerados en la imputación de costes directos e indirectos tales como mano de obra, amortización y otros gastos relacionados con el proceso de producción, verificando que dicho método cumple con los requerimientos de la norma contable aplicable.
- Revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes.
- Test de deterioro de valor de la totalidad de materias primas y producto terminado registradas en el balance abreviado, comparando el importe recuperable con el valor en libros.
- Evaluar si la información revelada en las cuentas anuales abreviadas cumple con los requerimientos del marco de información financiera que resulta de aplicación.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 22 de la memoria abreviada adjunta en la que se indica que la Sociedad está estudiando la posibilidad de realizar una reclasificación de activos registrados en el epígrafe “Existencias” al epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance abreviado adjunto, con el objetivo de realizar una mayor aclaración de los bienes que dispone la empresa destinados a la obtención de futuros rendimientos.

Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión no modificada sobre dichas cuentas anuales abreviadas el 15 de febrero de 2023.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales abreviadas, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023 y su contenido y presentación son conforme a la normativa que resulta de aplicación, aunque la Sociedad no esté obligada a su formulación y presentación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables 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 Sociedad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la 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.

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

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 auditoría 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 abreviadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la 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 abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las 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 o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

LEX NOVA AUDITORES, S.L.P.
Inscrita en el R.O.A.C. N.º S2614



José Manuel Guijarro Calvo
Socio – Auditor de Cuentas
Inscrito en el R.O.A.C. N.º 17440



En Almería, a 26 de enero de 2024