

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los socios de **Hotel Paradise Park, S.L.:**

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Hotel Paradise Park, S.L. (la sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, 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.

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 a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo 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

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría 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 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 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.

### 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 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### Criterios de activación de las altas de inmovilizado material del ejercicio

Tal y como se menciona en la nota 5 de la memoria adjunta, la sociedad ha activado inversiones en inmovilizado material realizadas en el ejercicio por importe de 6.384 miles de euros, de los que 1.084 miles de euros se corresponden a las reformas y cambio de equipamientos que se han realizado en parte de los edificios que componen el hotel. La dirección ha determinado que estas inversiones suponen un aumento en la rentabilidad de los activos, incorporando estos importes como un mayor valor de los mismos. Consideramos que, en relación con los costes de mejora pudiera derivarse incorrecciones materiales, debido a que las inversiones que se han incluido como mayor valor de los activos podrían estar sustituyendo elementos anteriores que, no estando totalmente amortizados, no se hubieran dado de baja del balance, y, por otra parte, que se estuvieran registrando como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, inversiones susceptibles de ser activadas como mayor valor del inmovilizado, de acuerdo con la normativa contable aplicable. Dada la significatividad de los importes involucrados y que dichos criterios de activación y de registro de gastos implican un grado de subjetividad, hemos considerado su análisis como un aspecto relevante de la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido, entre otros, la consideración de los métodos y criterios seguidos por la dirección y la realización de diversas pruebas para la evaluación de los controles implantados al respecto, pruebas sustantivas sobre los elementos registrados tanto en el inmovilizado como en la partida de pérdidas y ganancias de “reparaciones y conservación”, con el objeto de determinar su clasificación en una partida o en otra y comprobación de los elementos de inmovilizado que no estaban totalmente amortizados y que podían ser susceptibles de ser dados de baja por haber sido sustituidos.

Asimismo, hemos evaluado si en las notas 4.b. y 5 de la memoria adjunta se incluyen la información y los desgloses relacionados que requiere el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

### Operaciones con partes vinculadas

Tal y como se indica en las notas 5, 10 y 13 de la memoria adjunta, en el ejercicio 2018, la sociedad ha realizado dos operaciones significativas con partes vinculadas. Por un parte, la adquisición de un inmueble con el objetivo de convertirlo en sede social y; por otra parte, ha recibido la participación en el patrimonio de una sociedad, como aportación no dineraria en la ampliación de capital realizada en dicho ejercicio. Debido a la significatividad de los importes implicados y a la condición de vinculación de las contrapartes, hemos considerado su análisis como un aspecto relevante de la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido entre otros, en cuanto a la adquisición del inmueble, la obtención de la escritura de compra-venta del inmueble y los informes de los valoradores independientes que se han utilizado para determinar el valor razonable del mismo, evaluando la competencia, capacidad y objetividad del valorador, la razonabilidad de las hipótesis utilizadas y los cálculos realizados. Con respecto a la aportación no dineraria, la obtención de la documentación legal soporte de la operación y hemos comprobado la adecuación de los criterios de valoración aplicados por la sociedad con la normativa contable de aplicación en general, y en particular con lo establecido en las Normas de Registro y Valoración del Plan General de Contabilidad y en las Resoluciones del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

Asimismo, hemos evaluado si en las notas 5, 10, 13 y 18 de la memoria adjunta se incluyen la información y los desgloses relacionados que requiere el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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, 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 del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **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 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, 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**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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 vigente 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, 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 entidad.
- 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 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, 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 las cuentas anuales 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.

**EUDITA AH AUDITORES 1986, S.A.P.**

(Inscrita en el R.O.A.C. con el N° S0524)



**Mónica López.**

(Inscrita en el R.O.A.C. con el N° 20438)

Madrid, 14 de junio de 2019.