



“INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE”

Al “*Accionista único*” de la: “*Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A.*”,
por Encargo del: “*Consejo de Administración*”.

I. Opinión con salvedades

Hemos auditado las Cuentas Anuales Abreviadas adjuntas de la: Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A., que comprenden el balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de las cuestiones descritas en la sección “*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: Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A. (en adelante: la Sociedad) a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la *Nota 2* de la *Memoria Abreviada*) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

II. Fundamento de la opinión con salvedades

II.1.- A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene **saldos pendientes de cobro** frente a la Ciudad Autónoma de Ceuta por importe de 7.924.102,18 euros (8.124.795,40 euros en el ejercicio 2024), registrados en el Balance de Situación Abreviado dentro de los epígrafes “*V. Inversiones financieras a largo plazo*” y “*V. Inversiones financieras a corto plazo*”. Asimismo, mantiene **saldos pendientes de pago** por importe de 5.119.234,95 euros (5.119.234,95 euros en el ejercicio 2024)



del [Balance de Situación Abreviado](#) incluidos dentro del epígrafe “*II. Deudas a largo plazo*” y “*II. Deudas a corto plazo*”.

La [Ciudad Autónoma de Ceuta](#) nos ha contestado a nuestra solicitud de confirmación de saldos con la [Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A. \(EMVICESA\)](#). No obstante, no hemos podido obtener evidencia de auditoría, ni por procedimientos alternativos nos hemos satisfecho, de dichos saldos pendientes de cobro y pendientes de pago con la [Ciudad Autónoma de Ceuta](#).

En consecuencia, al igual que en el ejercicio anterior, no hemos podido determinar la existencia de importes adicionales que debieran incluirse como saldos deudores o acreedores en el [Balance de Situación Abreviado](#) o de ingresos o gastos en la [Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada](#).

II.II.- Al igual que en el ejercicio anterior, las [Cuentas Anuales Abreviadas](#) adjuntas no han sido firmadas por tres miembros del [Consejo de Administración](#), tal y como prescribe la normativa vigente, y no se da una explicación razonable de las causas de dicha omisión.

Al no indicarse debidamente el motivo de dicha omisión, desconocemos el impacto que dicha omisión pudiera tener sobre dichas [Cuentas Anuales Abreviadas](#).

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 Abreviadas](#) 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**.

III. Párrafo de énfasis

III.1 Llamamos la atención sobre la “*Nota 2.7) Cambios en criterios contables*” de la [Memoria Abreviada adjunta](#), en la que se informa de la **re-expresión de las cifras comparativas del ejercicio 2024** derivada de la reclasificación de determinados saldos mantenidos con la [Ciudad Autónoma de Ceuta](#), que hasta la fecha figuraban registrados de forma agregada dentro del epígrafe de “*V. Inversiones financieras a corto plazo*”

Como consecuencia de dicha revisión, la [Sociedad](#) ha procedido a reclasificar estos importes atendiendo a la naturaleza económica de las operaciones y al plazo estimado de recuperación o vencimiento. En particular, los derechos de cobro frente a la [Ciudad Autónoma de Ceuta](#) cuyo cobro se estima a más de doce meses se han reclasificado al epígrafe de “*V. Inversiones financieras a largo plazo*” del [Activo No Corriente](#), mientras que las obligaciones de pago frente a dicha entidad se han registrado en el [Pasivo No Corriente](#), dentro de “*II. Deudas a largo plazo*”. Asimismo, aquellos importes cuyo vencimiento se prevé en el corto plazo se mantienen clasificados en el [Pasivo Corriente](#).

A continuación, se muestra un resumen de la re-expresión de saldos del ejercicio 2024:



ACTIVO	2024	Re-expresión	2024(*)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	7.479.802,01 €	7.856.279,85 €	15.336.081,86 €
V. Inversiones financieras a largo plazo	0,00 €	7.856.279,85 €	7.856.279,85 €
B) ACTIVO CORRIENTE	14.377.686,36 €	-2.737.044,90 €	11.640.641,46 €
V. Inversiones financieras a corto plazo	4.105.560,45 €	-2.737.044,90 €	1.368.515,55 €
TOTAL ACTIVO	21.857.488,37 €	5.119.234,95 €	26.976.723,32 €

PASIVO	2024	Re-expresión	2024(*)
A) PATRIMONIO NETO	16.571.608,61 €	0,00 €	16.571.608,61 €
B) PASIVO NO CORRIENTE	5.052.185,21 €	5.119.234,95 €	10.171.420,16 €
II. Deudas a largo plazo	5.052.185,21 €	5.119.234,95 €	10.171.420,16 €
C) PASIVO CORRIENTE	233.694,55 €	0,00 €	233.694,55 €
TOTAL PASIVO	21.857.488,37 €	5.119.234,95 €	26.976.723,32 €

Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

IV. 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 **Cuentas Anuales Abreviadas** del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de **Cuentas Anuales Abreviadas** en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éste, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

IV.I. Estimación del deterioro de las Inversiones Inmobiliarias.

Descripción

Tal y como se detalla en el **Balance de Situación Abreviado** adjunto, a **31 de diciembre de 2025**, la **Sociedad** tiene registrado bajo el epígrafe de “**Inversiones Inmobiliarias**” activos por importe de **7.287.791,58 euros** (**7.421.503,41 euros** en el **ejercicio 2024**).

Conforme a lo establecido en las normas de valoración contable, al cierre de cada ejercicio la **Sociedad** evalúa la existencia, o no, de indicios de deterioro del valor



de sus activos. Así para los casos que existan indicios de pérdida de valor, la [Sociedad](#) procede a estimar las posibles pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros, neto de las subvenciones que los financian y que están pendientes de imputar a resultados.

La evaluación del deterioro y la determinación del valor recuperable se realiza mediante la utilización del valor razonable en uso para los activos materiales ([Nota 4.3](#)).

Para la determinación del deterioro se aplican técnicas que requieren el ejercicio de juicio por parte del [Consejo de Administración](#) y el uso de estimaciones. Debido al elevado grado de juicio y la significatividad del valor contable de los activos afectados se ha considerado un [aspecto relevante de auditoría](#).

[Procedimientos aplicados en la auditoría](#)

Tras obtener un adecuado entendimiento del procedimiento utilizado por la [Sociedad](#) para la estimación del deterioro de los anteriores activos, hemos aplicado procedimientos de auditoría encaminados a evaluar la razonabilidad de las hipótesis utilizadas durante dichas estimaciones y a contrastar la fiabilidad de los datos utilizados como fuente. Por otra parte, hemos revisado los cálculos que soportan las dotaciones y aplicaciones por deterioro realizadas durante el ejercicio auditado.

Finalmente hemos evaluado si la información revelada en las [Cuentas Anuales Abreviadas](#) en relación con el valor de los activos afectados ([Nota 6](#)) cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la [Sociedad](#), concluyéndose satisfactoriamente.



IV.II Reconocimiento de los ingresos (ingresos por subvenciones)

Descripción

Tal como se detalla en la [Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada](#) adjunta, a 31 de diciembre de 2025, la [Sociedad](#) tiene registrado bajo el epígrafe “5. Otros ingresos de explotación” por importe de 1.947.768,73 euros (2.053.696,43 euros en el ejercicio 2024) las subvenciones de explotación de su accionista único la “[Ciudad Autónoma de Ceuta](#)”. El adecuado registro contable de los [ingresos por subvenciones de explotación](#) es un área significativa, lo que requiere un análisis pormenorizado e individualizado.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros principales procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Evaluación de los sistemas de control existentes sobre el proceso de reconocimiento de ingresos por subvenciones.
- Realización de pruebas de cumplimiento sobre el funcionamiento de los controles anteriores a partir de las estadísticas e información obtenida del sistema informático soporte de la gestión de la [Sociedad](#).
- Hemos realizado procedimientos de validación de las resoluciones de las subvenciones reconocidas y la correlación con sus gastos asociados.
- Hemos verificado la correcta imputación de los ingresos en el periodo correspondiente, de acuerdo al criterio de devengo.
- Evaluación de que la información revelada en las [Cuentas Anuales Abreviadas](#) cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.



V. Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente al informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad y no forma parte integrante de las Cuentas Anuales Abreviadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las Cuentas Anuales Abreviadas no cubre la otra información. Nuestra responsabilidad sobre la otra información, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la otra información con las Cuentas Anuales Abreviadas, a partir del conocimiento de la Sociedad 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 con respecto a la otra información consiste en evaluar e informar de si su contenido y presentación 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, no tenemos nada que informar respecto a la otra información. La información que contiene concuerda con la de las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

VI. Responsabilidad del Consejo de Administración en relación con las Cuentas Anuales Abreviadas

El Consejo de Administración de la Sociedad es el responsable de la formulación de 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 considere 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**, el **Consejo de Administración** es el responsable 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 el órgano de gestión tiene intención o la obligación legal de liquidar la **Sociedad** o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

VII. Responsabilidad 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 el **Consejo de Administración**.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el **Consejo de Administración**, 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 el **Consejo de Administración** de la **Sociedad** 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 al **Consejo de Administración** 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.

En **Marbella (Málaga)**, a **1 de abril de 2026**

BS AUDIT

Sociedad inscrita en el **R.O.A.C.** con el **nº S-2328**



50461497A

OSCAR

SANCHEZ (R: B87164547)

Firmado digitalmente por
50461497A OSCAR
SANCHEZ (R: B87164547)
DN: cn=50461497A OSCAR
SANCHEZ (R: B87164547),
o=BRAINSTORMING AUDIT
SLP,
email=osanchez@bsaudit.eu
Fecha: 2026.04.01 14:01:50
+02'00'

Fdo: D. Óscar Sánchez Carmona

Socio **BS AUDIT**

Inscrito en el **R.O.A.C.** con el **nº 20.026**

C/ Miguel Ángel Catalán Sañudo, Local 10
29603 Marbella (Málaga)

Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas:
"Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A."
(**EMVICESA**)

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

10 de 10