

**ANDORRA DESENVOLUPAMENT I INVERSIÓ, SAU**

Comptes anuals de l'exercici 2023 juntament amb  
l'Informe d'auditoria emès per un auditor independent

## INFORME D'AUDITORIA EMÈS PER UN AUDITOR INDEPENDENT

A l'Accionista Únic d'Andorra Desenvolupament i Inversió, SAU,

### **Opinió**

Hem auditat els comptes anuals adjunts de la societat Andorra Desenvolupament i Inversió, SAU (en endavant, la Societat o ADI), que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2023, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net i l'estat de fluxos de tresoreria corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data, així com la memòria que inclou un resum de les polítiques comptables significatives.

Segons la nostra opinió, els comptes anuals adjunts expressen fidelment, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de la Societat a 31 de desembre de 2023, així com els seus resultats i fluxos d'efectiu corresponents a l'exercici anual finalitzat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera d'aplicació al Principat d'Andorra (que s'identifica a la nota 2.b de la memòria adjunta) i, en particular, amb els principis i criteris comptables que hi estiguin continguts.

### **Fonament de l'opinió**

Hem realitzat la nostra auditoria, de conformitat amb les Normes Internacionals d'Auditoria (NIA). Les nostres responsabilitats, d'acord amb aquestes normes, es descriuen més endavant en la secció Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals del nostre informe.

Som independents de la Societat, de conformitat amb els requeriments d'ètica aplicables a la nostra auditoria dels comptes anuals al Principat d'Andorra, i hem complert les altres responsabilitats d'ètica, de conformitat amb aquests requeriments.

Considerem que l'evidència d'auditoria que hem obtingut proporciona una base suficient i adequada per a la nostra opinió.

### **Paràgraf d'èmfasi**

Posem l'atenció sobre allò establert en les notes 2.c “Comparació de la informació”, 2.d “Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa”, 2.e “Canvis de criteris i correcció d'errors” i la nota 21 de “Fets posteriors” de la memòria adjunta que indiquen que, els membres del Consell d'administració han adoptat el criteri de comptabilització proposat en l'informe de fiscalització de l'exercici 2022 emès pel Tribunal de Comptes d'Andorra del passat 15 de maig de 2024, en relació al tractament comptable sobre el dret d'ús derivat del contracte d'adscripció del terreny “Prat de la Farga” per part de Govern, per un termini de 25 anys.

En aquest sentit, els membres del consell d'administració, han procedit a reexpressar les xifres comparatives de l'exercici 2022 contingudes als comptes anuals adjunts, tot procedint a donar de baixa del balanç adjunt de la Societat a 31 de desembre de 2023, totes les partides relacionades amb la comptabilització del dret d'ús del terreny anomenat “Prat de la Farga” amb un impacte en patrimoni net que es detalla en la nota 2.e de la memòria adjunta.

Degut a la reexpressió de les xifres dels comptes anuals del 2023, la Societat presenta un patrimoni net negatiu de 69.495 euros, i d'acord amb l'article 85.5 del Text refós de la Llei 20/2007 de societats anònimes i de responsabilitat limitada, és causa de dissolució al presentar un valor de patrimoni net inferior a la meitat de la xifra de capital social. No obstant això, segons s'expressa en la nota 2 de la memòria adjunta, en l'apartat dels factors mitigants, l'accionista únic de la Societat es compromet a fer les aportacions de capital que resultin necessàries per tal de restablir la situació patrimonial de la mateixa. Així mateix, d'acord amb l'expressat en l'apartat “Restabliment fons propis” de la nota 21 de “Fets posteriors”, el 20 de juny de 2024, la Societat ha rebut resposta favorable del Govern d'Andorra, a la sol·licitud de mantenir en la Societat, els ingressos de 250.346 euros obtinguts de les transferències d'exercicis anteriors, que restablirien, a la data del present informe, la situació patrimonial de la Societat.

La nostra opinió no ha estat modificada en relació a aquesta qüestió.

### **Responsabilitat dels administradors en relació amb els comptes anuals**

Els administradors són responsables de la formulació i presentació fidel dels comptes anuals adjunts, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera d'aplicació al Principat d'Andorra, i del control intern que considerin necessari per permetre la preparació dels comptes anuals lliures d'incorreccions materials, sigui per frau o error.

En la preparació dels comptes anuals, els administradors són responsables de la valoració de la capacitat de la Societat per continuar com a empresa en funcionament, revelant, segons correspongui, les qüestions relacionades amb l'empresa en funcionament i utilitzant el principi comptable d'empresa en funcionament, excepte si els administradors tenen la intenció de liquidar la Societat o de cessar les seves operacions, o bé no existeixi una altra alternativa realista.

## **Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals**

Els nostres objectius són obtenir una seguretat raonable que els comptes anuals en conjunt estan lliures d'incorrecció material, a causa de frau o error, i emetre un informe d'auditoria que contingui la nostra opinió. Seguretat raonable és un alt grau de seguretat, però no garanteix que una auditoria realitzada de conformitat amb les NIA sempre detecti una incorrecció material quan existeixi. Les incorreccions poden ser degudes a frau o error i es consideren materials si, individualment o en conjunt, es pot preveure raonablement que influeixin en les decisions econòmiques que prenen els usuaris basant-se en els comptes anuals.

Una descripció més detallada de les nostres responsabilitats en relació amb l'auditoria dels comptes anuals s'adjunta en l'Annex 1 d'aquest informe d'auditoria. Aquesta descripció és part integrant del nostre informe d'auditoria.



**Neus CORNELLA AYERBE**  
Sòcia-directora  
GAUDIT, SL

Andorra la Vella, 21 de juny de 2024

## **Annex 1 del nostre informe d'auditoria**

Addicionalment, a allò que inclou el nostre informe d'auditoria, en aquest Annex incloem les nostres responsabilitats respecte a l'auditoria dels comptes anuals.

### **Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals**

Com a part d'una auditoria de conformitat amb les NIA, apliquem el nostre judici professional i mantenim una actitud d'escepticisme professional durant tota l'auditoria. També:

- Identifiquem i valorem els riscos d'incorrecció material en els comptes anuals, per causa de frau o error, i apliquem procediments d'auditoria per respondre a aquests riscos i obtenim evidència d'auditoria suficient i adequada per proporcionar una base per a la nostra opinió. El risc de no detectar una incorrecció material a causa de frau és més elevat que en el cas d'una incorrecció material a causa d'error, atès que el frau pot implicar col·lusió, falsificació, omissions deliberades, manifestacions intencionadament errònies, o l'elusió del control intern.
- Obtenim coneixement del control intern rellevant per a l'auditoria a fi de dissenyar procediments d'auditoria que siguin adequats en funció de les circumstàncies, i no amb la finalitat d'expressar una opinió sobre l'eficàcia del control intern de l'entitat.
- Avaluem l'adequació de les polítiques comptables aplicades i la raonabilitat de les estimacions comptables i la informació revelada pels administradors.
- Concloem sobre si és adequada la utilització, pels administradors, del principi comptable d'empresa en funcionament i, basant-nos en l'evidència d'auditoria assolida, concloem sobre si existeix o no una incertesa material relacionada amb fets o amb condicions que puguin generar dubtes significatius sobre la capacitat de la Societat per continuar com a empresa en funcionament. Si concloem que existeix una incertesa material, es requereix que destaquem en el nostre informe d'auditoria la informació revelada corresponent en els comptes anuals o, si aquestes revelacions no són adequades, que expressem una opinió modificada. Les nostres conclusions es basen en l'evidència d'auditoria obtinguda fins a la data del nostre informe d'auditoria. Tanmateix, els fets o condicions futurs poden ser la causa que la Societat deixi de ser una empresa en funcionament.
- Avaluem la presentació global, l'estructura i el contingut dels comptes anuals, inclosa la informació revelada, i si els comptes anuals representen les transaccions i fets subjacents de forma que assoleixen la presentació fidel.

Ens comuniquem amb els responsables del govern de l'entitat en relació amb, entre altres qüestions, l'abast i el moment de realització de l'auditoria planificats i els fets significatius trobats de l'auditoria, així com qualsevol deficiència significativa del control intern que identifiquem en el transcurs de l'auditoria.