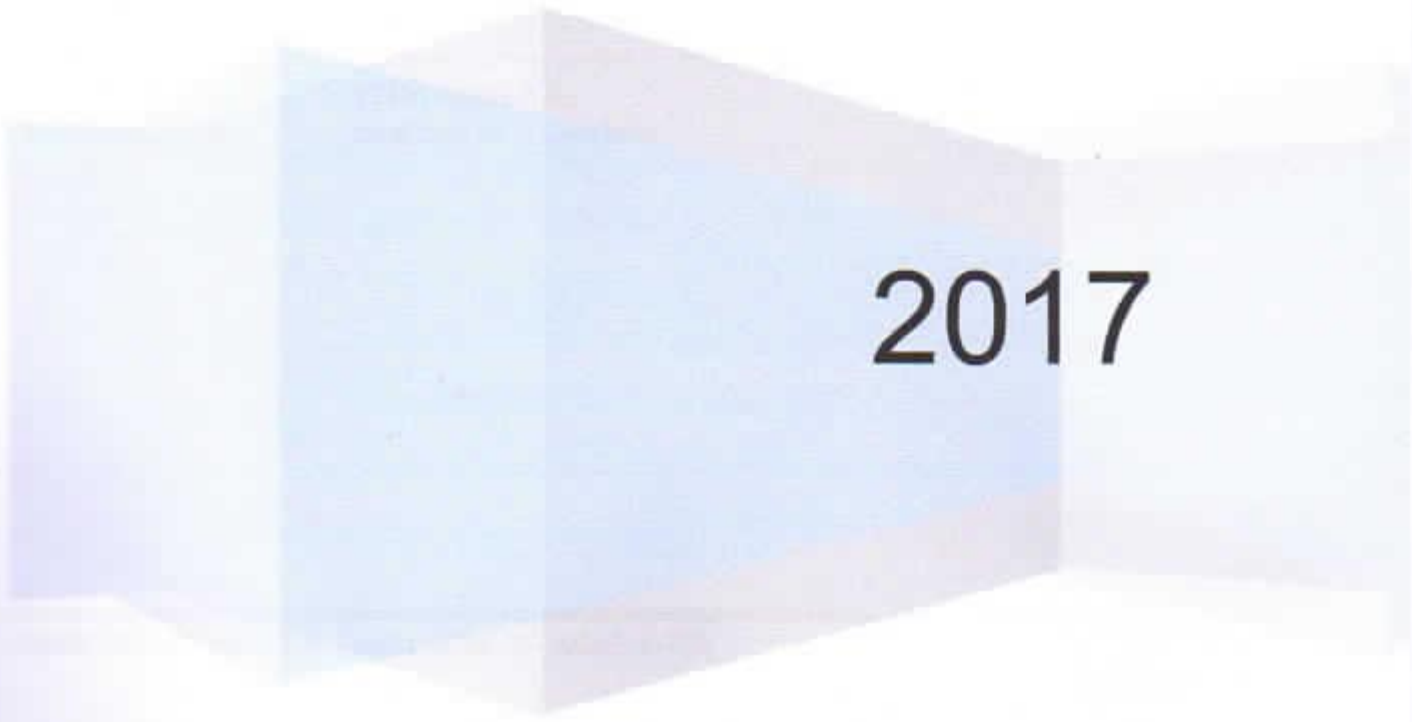
CITYHOUSE S.A.

INFORME DE AUDITORIA

SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.



2017

CITYHOUSE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera

Estados del resultado Integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólares estadounidenses
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
La Compañía	-	**CITYHOUSE S.A.**
La Administración	-	Directivos de la Compañía

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio de

CITYHOUSE S.A.

Guayaquil, 31 de mayo del 2018

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CITYHOUSE S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CITYHOUSE S.A. al 31 de diciembre del 2017, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros" de este informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Públicos emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionarnos una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración en relación a los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de su control interno determinado como necesario por la Administración, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, asuntos relacionados con la continuidad de la operación y la utilización de la base contable apropiada a menos que los accionistas tengan la intención de liquidar la compañía o cesar operaciones, o no tengan otra alternativa realista sino hacerlo.

Responsabilidad del auditor en relación a los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará errores significativos cuando existan. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en conjunto, se puede razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y llevamos a cabo procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo resultante de un fraude es mayor que el que resulta de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falsas declaraciones o la anulación del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración de la compañía del supuesto de negocio en marcha y, en base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía de continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, debemos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de una manera que logre una presentación razonable.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios en calidad de Auditor Externo

Sin calificar nuestra opinión, manifestamos que, de acuerdo a disposiciones legales vigentes el Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias del periodo fiscal 2017, será presentado posteriormente por separado en las fechas que para el efecto señala anualmente el Servicio de Rentas Internas.

VISION ESTRATEGICA
AUDITORES EXTERNOS

No de Registro en la Superintendencia de Compañías
No. SC-RNAE-2-759

CPA. Juan Carlos Jaramillo
SOCIO

Registro No. 0.1397

CITYHOUSE S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016

(Expresados en dólares estadounidense)

ACTIVO	Notas	AÑO 2017	AÑO 2016
Corriente			
Efectivo y Equivalentes al efectivo	4	5,593.55	18,550.56
Cuentas por cobrar impuestos	5	9,600.00	13,605.67
No Corriente			
Propiedades, Planta y Equipo	6	874,459.75	884,675.85
TOTAL ACTIVO		889,653.30	916,832.08
PASIVO			
Corriente			
Cuentas Por Pagar Proveedores	7	699,360.57	17,431.93
Obligaciones por Pagar	8	21,455.28	12,894.43
Otros	9	-	793,736.96
TOTAL PASIVO		720,815.85	824,063.32
PATRIMONIO			
Capital	10	10,500.00	10,500.00
Reservas	10	32,190.86	32,216.30
Resultados Acumulados	10	50,052.46	-
Resultado del Ejercicio	10	76,094.15	50,052.46
TOTAL PATRIMONIO		168,837.47	92,768.76
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		889,653.32	916,832.08

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

LI LIAO ERIKA CHUNMEI
GERENTE GENERAL

GPA. ALEJANDRA DE LA TORRE
CONTADORA GENERAL

CITYHOUSE S.A.
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
Años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)

	2017	2016
INGRESOS		
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Ventas de Bienes y Servicios	120,000.00	120,000.00
TOTAL INGRESOS	**120,000.00**	**120,000.00**
COSTOS Y GASTOS		
Costos de Ventas	10,779.00	7,791.00
Gastos Administrativos	11,697.00	28,326.89
TOTAL COSTOS Y GASTOS	**22,476.00**	**36,117.89**
Resultado antes de Impuesto Renta y Part. Utilid	**97,524.00**	**83,882.11**

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

LI LIAO ERIKA CHUNMEI
GERENTE GENERAL

CPA. ALEJANDRA DE LA TORRE
CONTADORA GENERAL

CITYHOUSE S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Años terminados al 31 de diciembre del 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reservas	Resultados de Años Anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 1 de enero del 2017	10,500.00	32,190.86	50,052.46	-	92,743.32
Transferencias	-	-	-	-	-
Resultado Integral del ejercicio	-	-	-	76,094.15	76,094.15
Saldo al 31 de diciembre del 2017	**10,500.00**	**32,190.86**	**50,052.46**	**76,094.15**	**168,837.47**

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

LI LIAO ERIKA CHUNMEI
GERENTE GENERAL

CPA. ALEJANDRA DE LA TORRE
CONTADORA GENERAL

CITYHOUSE S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Años terminados al 31 de diciembre del 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)

	2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
Utilidad (Perdida)neta del año	76,094.15
Cambios en activos y pasivos:	
(Aumento) Dismunición de cuentas por cobrar	4,005.67
(Aumento) Dismunición de Impuestos anticipados	-
(Aumento) Dismunición de Inventarios	-
(Aumento) Dismunición de otros activos no corrientes	-
(Aumento) Dismunición de inversiones permanentes	-
(Aumento) Dismunición de pasivos corrientes	-103,247.47
(Aumento) Dismunición de otros pasivos	-25.46
Efecto neto provisto por las actividades de operación	**-23,173.11**
Flujo de efectivo de las actividades de Inversión :	
(Aumento) Dismunición de Inversiones	-
(Aumento) Dismunición de propiedad ,planta y equipo	10,216.10
Efectivo neto provisto de las actividades de Inversión	**10,216.10**
Aumento / Dismunición neto en efectivo	**-12,957.01**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	18,550.56
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	**5,593.55**

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

LI LIAO ERIKA CHUNMEI
GERENTE GENERAL

CPA. ALEJANDRA DE LA TORRE
CONTADORA GENERAL

NOTA 1 – OPERACIONES

CITYHOUSE S.A. fue constituida en Ecuador el 22 de mayo de 2015. Su actividad principal es la explotación **alquiler de bienes inmuebles (bodegas).** El domicilio de la compañía es en la ciudad de Guayaquil.

Las políticas más importantes de contabilidad se resumen a continuación:

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Bases de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidos por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Base de preparación: Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico; tal como se aplica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración; independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valoración.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

b) Instrumentos financieros

Se define a un instrumento financiero como un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra. Los principales activos y pasivos financieros presentados en los estados financieros son: cuentas de origen comercial por cobrar y pagar. La Compañía no mantiene instrumentos financieros derivados.

Los instrumentos financieros se reconocen en la fecha en que son originados y se clasifican como activo, pasivo o instrumento de patrimonio según con la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como de pasivo se registran como gastos o ingresos en el estado de ganancias y pérdidas. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Empresa tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

En opinión de la Administración de la Compañía, los saldos presentados en los activos y pasivos

financieros al 31 de diciembre del 2017 no difieren significativamente de sus valores razonables en el mercado. En las respectivas notas sobre políticas contables se revelan los criterios sobre el reconocimiento y valuación de estas partidas.

- ACTIVOS FINANCIEROS

Cuentas por cobrar

Se miden al costo amortizado, usando el método de tasa interés efectivo, menos cualquier deterioro de valor.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

- PASIVOS FINANCIEROS

Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores no devengan intereses y se registran al valor presente de pago (costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva) y no a su valor nominal cuando los plazos de pago excedan los 90 días ya que se considera que el valor razonable y el valor nominal del pasivo podrían ser significativamente distintos.

Costo amortizado:

El costo amortizado es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero o un pasivo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia existente entre el importe inicial y el importe al vencimiento y, para los activos financieros menos cualquier reducción por la pérdida de valor por deterioro o dudosa recuperación (reconocida directamente o mediante una cuenta correctora).

c) Inventario

Corresponde a los bienes inmuebles disponibles para la venta, los cuales son presentados al costo de construcción o valor neto realizable el menor. Son valuados al costo específico de construcción ya concluido de cada inmueble. La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida, la cual es determinada en función de la posibilidad real de venta.

d) Reconocimiento de ingresos

Corresponde a los ingresos obtenidos en venta de unidades inmobiliarias. Se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

e) Actualización de Tratamientos Contables Adoptados

La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

NIIF 9. Instrumentos financieros-vigencia; enero 1, 2018
NIIF 15. Reforma: Ingresos procedentes de Contratos con Clientes-vigencia: enero 1,2018

La Compañía estima que la aplicación de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF de aplicación futura o de adopción anticipada, no tiene un efecto material o de relevancia en los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017; sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de este efecto hasta que el examen detallado haya sido completado.

NOTA 3 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de estos estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes. (Ver NOTA - 9).

NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	AÑO 2017	AÑO 2016
Efectivo y equivalentes al efectivo		
Caja	5,593.55	18,550.56
Total Efectivo y equivalentes al efectivo	5,593.55	18,550.56

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por Cobrar se detallan como sigue:

	AÑO 2017	AÑO 2016
Cuentas por Cobrar Credito tributario		
Anticipo IR	9,600.00	13,605.67
Impuestos Retenidos	-	-
Otras cuentas por cobrar SRI	-	-
	9,600.00	13,605.67

NOTA 6 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	AÑO 2017	AÑO 2016
Activos Fijos		
Terreno	440,275.39	440,275.39
Edificacion Reexpresiones	459,724.61	459,724.61
	900,000.00	**900,000.00**
Depreciacion Acumulada		
Edificacion Reexpresiones	- 25,540.25	- 15,324.15
	874,459.75	884,675.85

NOTA 7 – CUENTAS POR PAGAR

Cuentas Por Pagar Proveedores		
No relacionadas locales	698,095.55	-
Otras no relacionadas locales	1,199.00	1,745.98
	699,294.55	1,745.98
Obligaciones por Pagar		
Participacion trabajadores	-	12,582.32
Aporte al IESS	66.02	158.11
otros beneficios		154.00
	66.02	**12,894.43**

NOTA 8 – IMPUESTOS POR PAGAR

Impuestos por pagar		
Impto a la Renta	21,455.28	15,685.95
	21,455.28	**15,685.95**

NOTA 9 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	AÑO 2017	AÑO 2016
Cuentas Por Pagar		
Accionistas	-	793,736.96
	-	793,736.96

NOTA 10 – PATRIMONIO

	AÑO 2017	AÑO 2016
PATRIMONIO		
Capital		
Capital suscrito	10,500.00	10,500.00
Reservas		
Legal	8,241.28	8,266.72
Facultativa	23,949.58	23,949.58
Resultados Acumulados		
Resultados Ejercicio Anterior	50,052.46	-
Perdidas Acumu.	-	-
Resultado del Ejercicio	76,094.15	50,052.46
TOTAL PATRIMONIO	**168,837.47**	**92,768.76**

NOTA 11 – IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado y pagado durante el año, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2 % del patrimonio, 0.4 % de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles, incluidos en los Estados Financieros del año anterior.

Durante el año 2017, la compañía generó una utilidad de US$ 97.524 de cuya base imponible estableció un impuesto causado de US$21.455,28.

NOTA 12 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de aprobación de los Estados Financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudiera tener un efecto importante sobre los Estados Financieros adjuntos.

NOTA 13 – APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración en mayo 31 del 2018 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la compañía, los Estados Financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

***