

INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

NOTA 1. INFORMACION GENERAL

Inmobiliaria Lofoten S.A., es una entidad de derecho privado, que fue constituida mediante escritura pública el 26 de Octubre de 1987, ante el Dr. Roberto Salgado Salgado, Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Quito, y fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 87.1.1.1.01845 de 25 de Noviembre de 1987 e Inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, bajo el número 1616 tomo 118, el 16 de Diciembre de 1987. Su objeto principal es el alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Por Junta General de 10 de febrero de 2017 la compañía proroga su plazo de duración por veinte años según escritura pública el 01 de marzo de 2017 ante la Dra. Tamara Garcés Almeida Notaria Sexta del Cantón Quito. Sus accionistas son personas naturales de nacionalidad Noruega, domiciliados en la ciudad de Quito.

Su domicilio está ubicado en el Cantón Quito, Parroquia Chaupicruz, Barrio La Concepción, calle Elia Liut N45-10 y Telégrafo, Distrito Metropolitano de Quito.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 BASES DE PREPARACION

Los estados financieros de INMOBILIARIA LOFOTEN S.A. comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, y las correspondientes notas. Los mencionados estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes, y surgen de los registros contables de la Compañía los mismos que están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera representada en Dólares (US\$). La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar utiliza el dólar como unidad monetaria y como moneda en curso legal.

2.2 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos Financieros

Medición inicial y posterior

Los activos financieros cubiertos por la NIIF 9 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto en el caso de los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro de valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La

amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como costo financiero.

Inversiones financieras disponibles para la venta

Las inversiones en acciones clasificadas en esta categoría son aquellas que la Compañía tiene como fin utilizarlas en el largo plazo y están valuadas mediante la determinación de su valor razonable, registrándose como patrimonio los cambios de valor. Si se venden, la reserva del patrimonio es traspasada a los resultados como parte del resultado del ejercicio.

Deterioro del valor de los activos financieros

La compañía evalúa en cada fecha de los estados financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados en su valor.

Un activo financiero se considera deteriorado cuando hay evidencia objetiva sobre eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial que causen pérdidas de flujos de efectivo futuro de ese activo financiero y ese impacto puede estimarse de manera fiable.

Pasivos financieros

La compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial, a los préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumento de cobertura en una cobertura eficaz según corresponda.

Medición inicial y posterior

Estos se reconocen al valor razonable excepto los préstamos y las cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, en donde los costos de transacción son atribuibles directamente a formar parte del costo inicial.

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias o pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando se dan de baja los pasivos.

2.3 EFECTIVO

Incluye aquellos activos financieros líquidos, como el efectivo de caja, los saldos de bancos locales y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor de 3 meses.

2.4 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Están registrados al costo inicial de adquisición, el costo del activo fijo es depreciado de acuerdo al método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada.

El gasto por depreciación del activo se registra en los resultados del año.

2.5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar son registradas a su valor razonable, con vencimiento hasta 30,60 y 90 días plazo, también incluye una provisión de incobrables la cual es calculada cuando existe evidencia de que no se cobrará todos los importes que se le adeudan.

2.6 IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente se basa en la utilidad gravable del año. El impuesto corriente se calcula utilizando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del estado financiero.

Impuesto Diferido

Se reconoce por las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libro de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras, contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tales activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

2.7 BENEFICIOS EMPLEADOS

La compañía reconoce la jubilación patronal y desahucio en sus estados financieros en base al estudio actuarial anual realizado con leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados y su pasivo representa la obligación a la fecha del estado de situación financiera.

La ganancia o pérdida actuarial se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en que se ocurren.

2.8 RESERVA LEGAL

La ley de Compañías Codificada art.297 establece una apropiación obligatoria del 10% de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio destinado a formar el fondo de reserva legal hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social.

2.9 RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente; con independencia del momento en que se genera el pago.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de inmuebles.

2.10 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

2.11 IMPUESTO A LA RENTA

Según el Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno del 29 de diciembre de 2010, se establece que las tarifas impositivas se aplicaran de forma progresiva así: para el 2011 la tarifa impositiva será del 24%; para el 2012 la tarifa impositiva será del 23%; para el 2013 en adelante la tarifa impositiva será del 22%

2.12 CAMBIOS EN ESTIMACIONES Y POLÍTICAS CONTABLES.

Al 31 de diciembre de 2017 la compañía no ha presentado ningún cambio en políticas contables ni estimaciones contables importante respecto al ejercicio del año anterior en los estados financieros.

NOTA 3: EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	31 de Diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja Chica	150	-
Pichincha Cta.Cte. 3076511604	12.011	19.864
Fondos de Inversión Centenario	184.120	-
Total	<u>196.281</u>	<u>19.864</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2017, el efectivo incluye activos financieros líquidos que mantiene la empresa en la cuenta corriente de las instituciones financieras locales.

NOTA 4: OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

	31 de Diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otros Fondo de Inversión	-	150.000
Total	<u>-</u>	<u>150.000</u>

Son inversiones a corto plazo que mantiene la empresa y que pueden liquidarse en 6 meses por eso no se los considera parte del efectivo por que no son de alta liquidez.

NOTA 5: CUENTAS POR COBRAR DEUDORES COMERCIALES

	31 de Diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	48.359	49.242
Provisión cuentas incobrables	(1.122)	(1.122)
Total	<u>47.237</u>	<u>48.121</u>

Corresponde a cuentas por cobrar comerciales propias del giro del negocio que mantiene la empresa al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

NOTA 6: OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	31 de Diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otras Cuentas por Cobrar	83.125	159.300
Anticipos proveedores		1
Total	<u>83.125</u>	<u>159.301</u>

Son otras cuentas por cobrar por préstamos otorgados a terceros al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

NOTA 7: ACTIVO FIJO

La composición del saldo de los activos fijos y su movimiento es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos	265.517	261.799
Edificios	490.571	360.289
Equipos de Computación y Software	1.340	1.340
Vehículos	-	890
(-) Depreciación acumulada	(41.400)	(31.018)
Total	<u>716.027</u>	<u>593.300</u>

Descripción	Saldo al inicio del año 2017	Adiciones	Ventas /ajuste	Saldo al final del año 2017
Terrenos	261.799	3.718		265.517
Edificios	360.289	130.282		490.571
Equipos de Computación y Software	1.340			1.340
Vehículos	890	-	(890)	(0)
Total	624.318	134.000		757.428
Depreciación acumulada	(31.018)	(11.272)	890	(41.400)
Total	<u>593.300</u>	<u>122.728</u>		<u>716.027</u>

NOTA 8: INVERSIONES A LARGO PLAZO

Descripción	31 de Diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Buldequa S.A.	154.881	154.881
Cecom S.A.	5.625	5.625
Total	<u>160.506</u>	<u>160.506</u>

Son inversiones en acciones que mantiene la empresa al 31 de diciembre de 2016 y 2017.

NOTA 9: OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO

Descripción	31 de Diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Buldequa S.A.	9.294	9.294
Artempo Cia.Ltda.	200.000	200.000
Total	<u>209.294</u>	<u>209.294</u>

Corresponde a las cuentas por cobrar largo plazo que mantiene la compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2017.

NOTA 10: CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los saldos de la cuenta por pagar comerciales son así:

	31 de Diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	221	-
Total	<u>221</u>	<u>-</u>

NOTA 11: OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los saldos de otras cuentas por pagar corresponden a las obligaciones que mantiene la empresa con el IESS y por concepto de anticipo de clientes.

Descripción	31 de Diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones con el IESS	97	97
Anticipos de Clientes	2.100	2.100
Total	2.197	2.197

NOTA 12: IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo de los impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el crédito tributario de IVA, retenciones en la fuente que tiene la empresa, además las obligaciones por pagar al Fisco que mantiene la empresa.

Descripción	31 de Diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos por impuestos corrientes		
Crédito Tributario Iva	3.516	7.779
Credito Trib. Impuesto a la Renta	5.280	1.522
Total activos por impuestos corrientes	8.796	9.301
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta		
Retención en la fuente de Impuesto a la renta	5	13
Retenciones de Iva	2	5
Total pasivos por impuestos corrientes	7	18

NOTA 13: OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO RELACIONADAS

Descripción	31 de Diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por pagar relacionados	394.342	330.455
Total	394.342	330.455

Son los préstamos otorgados por el accionista mayoritario a la empresa.

NOTA 14: JUBILACION PATRONAL

La jubilación patronal soportada con un estudio actuarial de un perito calificado se resume así al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Descripción	31 de Diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jubilación patronal	459	487
Total	459	487

NOTA 15: CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre 2017 el capital social de la empresa Inmobiliaria Lofoten S.A. esta constituido por 1.400 acciones ordinarias y nominativas de 1.00 USD cada una

Descripción	31 de Diciembre		Porcentaje de Participación
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	
Hanssen Kjetil Tetlie	1	0,04	0,07
Hanssen Kristensen Odd	1.399	1.399,96	99,93
Total	1.400	1.400	100,00

NOTA 16: INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos operacionales	43.947	29.519
Intereses ganados	4.120	6.748
Otros Ingresos	11.667	19.005
Total	59.734	55.272

NOTA 17: GASTOS DE ADMINISTRACION

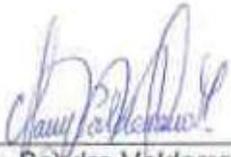
Un resumen de los gastos reportados en los estados financieros es como sigue:

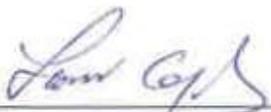
Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
Gastos de Personal	6.643	6.651
Honorarios	1.879	27.350
Matenimiento y Reparaciones	1.178	2.199
Seguros	75	609
Servicios Basicos	1.960	1.009
Otros gastos	13.040	11.306
Gastos Legales	1.398	55
Impuestos, Contribuciones y Otros	9.300	6.072
Depreciacion	11.273	18.562
Total	46.746	73.812

NOTA 18: CONCILIACION IMPUESTO RENTA

La conciliación de Impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva vigente al 2017 es como sigue:

Descripción	2017	2016
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	12.988	-18.540
Más gastos no deducibles	2.000	7.894
Base imponible	14.988	-10.646
Impuesto a la renta calculado por el 22%	3.297	0
Anticipo calculado	5.717	4.648
Saldo anticipo calculado	0	1777
(-)Retenciones en la fuente	-3758	-1687
(-) Crédito tributario años anteriores	-1522	-1611
Saldo a favor	-5280	-1.521


 Lcda. Sandra Valderrama M.
 GERENTE GENERAL


 Lcda. Leomar Capelo J.
 CONTADORA