

INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

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 y Lituania.

Su domicilio está ubicado en el Cantón Quito, Parroquia La Concepción, Barrio La FAE, 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 2018, 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 imponibles. 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

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

2.12 CAMBIOS EN ESTIMACIONES Y POLÍTICAS CONTABLES.

Al 31 de diciembre de 2018 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	
	2018	2017
Caja Chica	150	150
Banco Pichincha	39.701	12.011
Fondo de Inversión Centenario	11.090	184.120
Total	50.942	196.281

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo incluye activos financieros líquidos que mantiene la empresa en la cuenta corriente de las instituciones financieras locales. 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 son de alta liquidez.

NOTA 4: CUENTAS POR COBRAR

Corresponde a cuentas por cobrar que mantiene la empresa al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

	31 de Diciembre	
	2018	2017
Otras cuentas por cobrar	293.500	83.125
Clientes	48.143	48.359
Provisión cuentas incobrables	(1.122)	(1.122)
Total	340.521	130.362

NOTA 5: ACTIVOS FIJOS Y PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La composición del saldo de los activos fijos y de las propiedades de inversión es como sigue:

Los activos fijos que mantiene la empresa a finales de diciembre son:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Activos Fijos:		
Equipos de Computación y Software	1.340	1.340
(-)Dep. Acum. Equipo de Computación	(1.265)	(819)
Total	75	521

Las propiedades de inversión que mantiene la empresa a finales de diciembre de 2018 son:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Propiedades de Inversión:		
Terrenos	265.517	265.517
Edificios	490.571	490.571
(-) Dep. Acum. Inmuebles	(41.037)	(31.836)
(-)Dep. Acum. Activo Revaluado	(10.370)	(8.746)
Total	704.680	715.506

Descripción	Saldo al final del 2018	Adiciones	Ventas /ajuste	Saldo al inicio del año
Propiedades de Inversión:				
Terrenos	265.517			265517
Edificios				
	31 de Diciembre			
	2018	2017		
Buldequa S.A.	154.881	154.881		
Cecom S.A.	5.625	5.625		
Total	160.506	160.506		
Edificios	490.571			490571
Total	756.088	0	0	756.088
(-) Depreciación acumulada	-51.408	-10826,04		-40582
Saldos Netos al final del año	704.680	-10.826	0	715.506

NOTA 6: INVERSIONES A LARGO PLAZO

Son inversiones en acciones que mantiene la empresa al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

NOTA 6

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Buldequa S.A.	154,881	154,881
Cecom S.A.	5,625	5,625
Total	160,506	160,506

NOTA 7: OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Corresponde a las cuentas por cobrar largo plazo que mantiene la compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Otros Activos no Corrientes (Buldequa S.A.)	0	9.294
Otros Activos no Corrientes (Artempo S.A.)	200.000	200.000
Total	200.000	209.294

NOTA 8: CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los saldos de la cuenta por pagar corrientes son:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Proveedores	14	221
Obligaciones con Instituciones Financieras	345	0
Obligaciones con el IESS	97	97
Anticipos Clientes	2.100	2.100
Otras cuentas por pagar corrientes	40	0
Total	2.595	2.418

NOTA 9: IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo de los impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017 que mantiene la empresa es:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Activos por impuestos corrientes		
Crédito Tributario Iva	2.122	3.516
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	6.941	5.280
Total activos por impuestos corrientes	9.063	8.796
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	0	0
Retención en la fuente de Impuesto a la renta	5	5
Retenciones de Iva	29	2
Total pasivos por impuestos corrientes	33	7

NOTA 10: OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS CORRIENTES

Son los préstamos otorgados a empresas relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

	31 de Diciembre	
	2018	2017
Otras Cuentas por pagar relacionadas	460.000	394.342
Total	460.000	394.342

NOTA 11: JUBILACION PATRONAL

Está soportada con un estudio actuarial de un perito calificado, se resume:

	31 de Diciembre	
	2018	2017
Jubilación patronal por pagar	684	459
Total	684	459

NOTA 12: CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre 2018 el capital social de la empresa Inmobiliaria Lofoten S.A. está constituido por 1.400 acciones ordinarias y nominativas de 1.00 USD cada una

Descripción	31 de Diciembre		Porcentaje de Participación
	2018	2017	
Hanssen Kjetil Tetlie	1	1	0,07
Hanssen Kristensen Odd	1.399	1.399	99,93
Total	1.400	1.400	100,00

NOTA 13: PATRIMONIO

El patrimonio de la empresa está formado por las siguientes cuentas:

	31 de Diciembre	
	2018	2017
Capital Social	1.400	1.400
Reservas	2.142	2.142
Utilidad de años anteriores	853.893	846.622
Perdidas Ejercicios Anteriores	-23.188	-23.188
Reserva de Capital	17.302	17.302
Otros Resultados Integrales	172.422	172.493
Utilidad/Perdida del Ejercicio	-21.496	7.270
Total	1.002.475	1.024.041

NOTA 14: INGRESOS ORDINARIOS

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Ingresos operacionales	26,126	43,947
Intereses ganados	6,974	4,120
Otros Ingresos	0	11,667
Total	33,100	59,734

NOTA 15: GASTOS DE ADMINISTRACION

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Gastos de Personal	6.660	6.680
Honorarios	4.294	1.879
Mantenimiento y Reparaciones	1.632	1.178
Seguros		75
Servicios Basicos	2.323	1.960
Otros gastos	15.481	13.003
Gastos Legales	1.008	1.398
Impuestos, Contribuciones y Otros	11.925	15.018
Depreciación	11.273	11.273
Total	54.596	52.464

NOTA 16: CONCILIACION IMPUESTO RENTA

La conciliación de Impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva vigente al 2018 es como sigue:

Descripción	2018	2017
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	-21.496	12.988
(-) Dividendos Recibidos Exentos	-	-
(-) Otras Rentas exentas	6.974	0
(+) Gastos no deducibles	10.915	2.000
(+) Gastos incurridos para gener ing exentos	5.400	-
(+) Part.trab.atrib a ing exentos	236,08	-
Base imponible	-11.918	14.988
Impuesto a la renta calculado	-	3297
Anticipo calculado	-	5.717
Saldo anticipo calculado	-	-
(-)Retenciones en la fuente	-1661	-3758
(-) Crédito tributario años anteriores	-5280	-1522
Saldo a favor / Impuesto a pagar	-6.941	-5.280



 Lcda. Sandra Valderrama
 GERENTE GENERAL



 Lcda. Leomar Capelo
 CONTADORA