

INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

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 Saigado Saigado, 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, República del Salvador N35-204, 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 2019, 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 2019 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

El efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 está conformado por activos financieros que mantiene la empresa en una cuenta corriente de una institución financiera local, también incluye inversiones a corto plazo que pueden liquidarse en 6 meses por lo que se consideran de alta liquidez.

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Caja Chica	150	150
Banco Pichincha	9.670	39.701
Fondo de Inversión Centenario	20.472	11.090
Total	30.292	50.942

NOTA 4: CUENTAS POR COBRAR

Corresponde a cuentas por cobrar que mantiene la empresa al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Otras cuentas por cobrar	331.086	293.500
Clientes	48.293	48.143
Provisión cuentas incobrables	(1.122)	(1.122)
Total	378.257	340.521

NOTA 5: ACTIVOS FIJOS Y PROPIEDADES DE INVERSION

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	
	2019	2018
Activos Fijos:		
Equipos de Computación y Software	1.340	1.340
(-)Dep. Acum. Equipo de Computación	(1.340)	(1.265)
Total	-	75

Las propiedades de inversión que mantiene la empresa a finales de diciembre de 2019 son:

Descripción	Saldo al final del 2019	Adiciones	Ventas /ajuste	Saldo al inicio del año
Propiedades de Inversión:				
Terrenos	265.517			265517
Edificios	490.571			490571
Total	756.088	0	0	756.088

(-) Depreciación acumulada	-62,234	-10,826	-51,408
Saldos Netos al final del año	693.854	-10.826	0
			704.680

NOTA 6: INVERSIONES A LARGO PLAZO

Son inversiones en acciones que mantiene la empresa al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Buildequa 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 2019 y 2018.

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Otros Activos no Corrientes (Artempo S.A.)	200.000	200.000
Total	200.000	200.000

NOTA 8: CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los saldos de la cuenta por pagar corrientes son:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Proveedores	86	14
Obligaciones con Instituciones Financieras	503	345
Obligaciones con el IESS	0	97
Anticipos Clientes	350	2.100
Otras cuentas por pagar corrientes	18	40
Total	957	2.595

NOTA 9: IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo de los impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 que mantiene la empresa es:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Activos por impuestos corrientes		
Crédito Tributario Iva	0	2.122
Credito Trib. Impuesto a la Renta	7.687	6.941
Total activos por impuestos corrientes	7.687	9.063
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	0	0
Retención en la fuente de Impuesto a la renta	291	5
Retenciones de Iva	344	29
Total pasivos por impuestos corrientes	635	33

NOTA 10: OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS CORRIENTES

Son los préstamos otorgados a empresas relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Otras Cuentas por pagar relacionadas	412.000	460.000
Total	412.000	460.000

NOTA 11: JUBILACION PATRONAL

Al 31 de Diciembre del 2019 se redujo a cero el personal motivo por el cual la cuenta de jubilación patronal se dió de baja, se resume:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Jubilación patronal por pagar	-	684
Total	-	684

NOTA 12: CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre 2019 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
	2019	2018	
Hanssen Kjetil Tetlie	1	1	0,07%
Hanssen Kristensen Odd	1.399	1.399	99,93%
Total	1.400	1.400	1,00

NOTA 13: PATRIMONIO

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

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Capital Social	1.400	1.400
Reservas	2.142	2.142
Utilidad de años anteriores	853.893	853.893
Perdidas Ejercicios Anteriores	-44.684	-23.188
Reserva de Capital	17.302	17.302
Otros Resultados Integrales	172.422	172.422
Utilidad/Perdida del Ejercicio	56.857	-21.496
Total	1.059.332	1.002.475

NOTA 14: INGRESOS ORDINARIOS

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Ingresos operacionales	13.600	26.126
Intereses ganados	390	6.974
Ingresos por dividendos	85.000	
Otros Ingresos	950,41	0
Total	99.940	33.100

NOTA 15: GASTOS DE ADMINISTRACION

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Gastos de Personal:	3.165	6.660
Honorarios:	0	4.294
Mantenimiento y Reparaciones:	855	1.632
Seguros	0	
Servicios Básicos	3.022	2.323
Otros gastos	17.531	15.481
Gastos Legales	0	1.008
Impuestos, Contribuciones y Otros:	7.609	11.925
Depreciación	10.901	11.273
Total	43.083	54.596

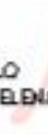
NOTA 16: CONCILIACION IMPUESTO RENTA

La conciliación de impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva vigente al 2019 es como sigue:

Descripción	2019	2018
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	56.857	-21.496
(-) Dividendos Recibidos Exentos	85.000,00	-
(-) Otras Rentas exentas	390	6.974
(+) Gastos no deducibles	2.698	10.915
(+) Gastos incurridos para gener ing exentos	3.165	5.400
(+) Part.trab.trib a ing exentos	0	236,08
Base imponible	-22.670	-11.918
Impuesto a la renta calculado	-	-
Anticipo calculado	-	-
Saldo anticipo calculado	-	-
(-) Retenciones en la fuente	-746	-1661
(-) Crédito tributario años anteriores	-6941	-5280
Saldo a favor / Impuesto a pagar	-7.687	-6.941



 Loda Sandra Valderrama
 GERENTE GENERAL



 CAPELO
 JARAMILLO
 LEONAR ELBIA
 Loda Leonar Capelo
 CONTADORA