ACIRMA
Auditores y Consultores

K&A INMOBILIARIA KROAN S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018 - 2017
E Informe de Auditores Independientes

K&A INMOBILIARIA KROAN S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017

CONTENIDO:

	Páginas No.
Informe del Auditor Independiente	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados integrales	7
Estados de cambios en el patrimonio neto del accionista	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10 - 24

ABREVIATURAS USADAS:

US$ -Expresados en Dólares de E.U.A.

NIIF -Norma Internacionales de Información Financiera

NIC -Norma Internacionales de Contabilidad

SRI -Servicio de Rentas Internas

ACIRMA Auditores y Consultores
Km. 2.5 Av. Carlos Julio Arosemena # 41-01
Edificio MAQSUM – Oficina 207
Teléfono: 04220-4254 / 0985726909
Guayaquil – Ecuador

www.acirma-auditores.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de
K&A INMOBILIARIA KROAN S.A.:

Informe sobre la auditoria de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **K&A INMOBILIARIA KROAN S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **K&A INMOBILIARIA KROAN S.A.** al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **K&A INMOBILIARIA KROAN S.A.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Énfasis

Al 31 de diciembre del 2017 la compañía contrató a Johanna Sáenz Huerta, CPA como auditor externo para realizar el Informe de Auditoría de ese período, su opinión fue emitida el 21 de mayo del 2018 como OPINION SIN SALVEDAD.

La Compañía se dedica a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, sin embargo, durante el año 2018 Y 2017 no ha reportado ingresos y al no generar transacciones que superen el umbral establecido por la Unidad de Análisis Financiero y Económico conforme el art. 23 de la Resolución No. SCV.DSC.14.009, se acoge al art. 3 del Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación

del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, por lo que al no existir habitualidad, no requiere presentación de Informe de Lavado de Activos.

Responsabilidad de la Administración y los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de la supervisión del proceso de reportes financieros de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte una incorrección material cuando esta existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el 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 si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio 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 un modo que logren una presentación razonable.

- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El Informe de Cumplimiento Tributario de **K&A INMOBILIARIA KROAN S.A.** al 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.

En relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **K&A INMOBILIARIA KROAN S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.

Guayaquil, Ecuador
Abril 30, 2019

ACIRMA S.A.

ACIRMA Auditores y Consultores Independientes Ramírez Mesías & Asociado S.A.
Registro Nacional de Auditores Externos No. SCCV.RNAE-1055

M.C.F. Henry Ramírez Morán, C.P.A
Presidente – Director de Auditoria
Registro Nacional de Contadores No.35186

K&A INMOBILIARIA KROAN S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

ACTIVO	Notas	2018	2017
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	54.781	18.248
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	4	48.668	49.199
Total de activos corrientes		**103.449**	**67.447**
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión, neto	5	852.169	852.169
Total de activos no corrientes		**852.169**	**852.169**
TOTAL ACTIVOS		**955.619**	**919.616**
PASIVO Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		0	2
Partes relacionadas	6	36.903	17.000
Total de pasivos corrientes		**36.903**	**17.002**
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	8	900.000	900.000
Partes relacionadas	6	11.766	8.717
Total de pasivos no corrientes		**911.766**	**908.717**
TOTAL PASIVOS		**948.668**	**925.719**
PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital Social	9	10.000	10.000
Aporte futura capitalización	9	40.000	
Resultados acumulados	9	(43.049)	(16.103)
Total patrimonio		**6.951**	**(6.103)**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS		**955.619**	**919.616**

Ver notas a los estados financieros.

Ing. Edmundo José Kronfle Antón
Representante Legal

CPA. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

K&A INMOBILIARIA KROAN S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Ingresos	Notas	2018	2017
Ingresos no operacionales		134	10
Total de Ingresos		**134**	**10**
Gastos			
Gastos Administrativos		13.730	2.304
Gastos Financieros		13.350	13.769
Otros			40
Total gastos y costos		**27.080**	**16.113**
Resultado antes de impuesto a la renta		(26.946)	(16.103)
Impuesto a la Renta	10	0	0
Resultado neto del ejercicio		**(26.946)**	**(16.103)**

Ver notas a los estados financieros.

Ing. Edmundo José Kronfle Antón
Representante Legal

CPA. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

K&A INMOBILIARIA KROAN S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital Social	Aporte Futura Capitalización	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 31 diciembre del 2016	10.000	0	0	10.000
Utilidad del ejercicio			(16.103)	(16.103)
Saldo al 31 diciembre del 2017	10.000	0	(16.103)	(6.103)
Aporte de accionistas		40.000		40.000
Utilidad del ejercicio			(26.946)	(26.946)
Saldo al 31 diciembre del 2018	10.000	40.000	(43.049)	6.951

Ver notas a los estados financieros.

Ing. Edmundo José Kronfle Antón
Representante Legal

CPA. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

K&A INMOBILIARIA KROAN S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Flujos de Efectivo por Actividades de Operación	**2018**	**2017**
Efectivo provisto por clientes	664	(3.993)
Efectivo utilizado en proveedores	(4.131)	(16.113)
Efectivo provisto por otros		9.707
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	**(3.467)**	**(10.399)**
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento		
Aporte de accionista	40.000	0
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	**40.000**	**0**
Variación neta del efectivo y equivalentes	36.533	(10.399)
Saldo inicial de efectivo y equivalentes	18.248	28.647
Saldo final de efectivo y equivalentes	**54.781**	**18.248**

Ver notas a los estados financieros.

Ing. Edmundo José Kronfle Antón
Representante Legal

CPA. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA

K&A INMOBILIARIA KROAN S.A., fue constituida en la Ciudad de Guayaquil Provincia del Guayas el 22 de mayo de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil de la misma ciudad de constitución, el 08 de junio de 2015.

Su principal actividad es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1 Base de preparación

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacional de Contabilidad (NIC) y pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus sigla en inglés).

Para efectos de aplicar las "NIIF COMPLETAS" o las "NIIF para PYMES", la Superintendencia de Compañias del Ecuador estableció mediante reglamentación, parámetros a ser cumplidos por las compañías sujetas a su control y vigilancia. Con base a la observancia de la norma reglamentaria, K&A INMOBILIARIA KROAN S.A. utiliza las NIIF PYMES en los registros contables y preparación de estados financieros.

2.2 Moneda funcional

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertas estimaciones contables criterios y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objetivo de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en los mejores conocimientos por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargos, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

2.4 Ingreso por actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir los impuestos sobre ventas y disminuyendo cualquier rebaja o descuentos comerciales considerados.

La compañía por sus operaciones genera diferentes tipos de ingresos, en tal virtud los siguientes criterios específicos de reconocimiento se deben cumplir para que los ingresos sean reconocidos:

Ingresos por arriendos

Los ingresos por arriendos se registran cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad y se reconocen cuando el servicio es prestado.

2.5 Gastos

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida en los períodos con los cuales se relacionan. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio devengado, es decir, al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se ocurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

2.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a inmuebles mantenidos por la Compañía para ser rentados a terceros y no para ser utilizados en el curso normal de sus negocios.

Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

2.7 Instrumentos financieros

Reconocimiento, medición inicial y des-reconocimiento

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero y se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción, excepto los activos y pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden a valor razonable. La medición posterior de un activo o pasivo financiero se realiza como se describe posteriormente.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se des-reconoce cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancele o vence.

Clasificación y medición posterior de los activos financieros

Para efectos de su medición posterior los instrumentos financieros se clasifican en las siguientes categorías al momento de su reconocimiento inicial:

- Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros. La gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha de la transacción.

Reconocimiento de los instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación:

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados de pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales son a corto plazo y no se descuentan, ya que la administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo términos normales de crédito.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los pasivos financieros de la Compañía representan obligaciones con acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo, para los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se omite el interés debido a que el efectivo no es importante debido a que son obligaciones pagaderas a plazos menores y no contienen condiciones de financiamiento.

Las NIIF requieren de ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, Crédito y Liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es mencionado a continuación:

Mercado.- La Compañía está expuesta a un alto riesgo de variaciones en aranceles y la implementación de otras medidas de salvaguarda que ha puesto el Gobierno Nacional, con el fin de evitar un posible desequilibrio de la balanza comercial.

La Administración ha tomado medidas fundamentadas en la ampliación de productos a comercializar a fin de mantener su rentabilidad ante este tipo de cambios en política de comercio exterior.

Crédito.- El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía y la contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

Liquidez.- El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

El Departamento financiero hace un seguimiento de las previsiones y de las necesidades de efectivo de la compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

2.8 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de la diferencia entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocida como diferencias temporales). Los pasivos por impuesto diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuesto diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzca la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recupere.

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente, que no se ha reconocido en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio neto.

2.9 Provisiones y contingentes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya se legal implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de presentación de los estados financieros y de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales la Compañía constituye provisiones son con cargo al resultado integral, los cuales corresponden principalmente beneficios a los empleados. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

2.10 Pronunciamientos contables y su aplicación

La Compañía en cumplimiento a disposiciones expresas de la Superintendencia de Compañía del Ecuador, implementó legalmente las NIIF en el ejercicio económico 2012 teniendo como periodo de transición el ejercicio económico 2011. Las normas contables que son materiales para el desarrollo de las operaciones de la Compañía, han sido publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicio iniciados a partir de:
NIC 1	Presentación de estados financieros	01de enero 2018
NIC 7	Estados de flujos de efectivo	01de enero 2018
NIC 8	Política contables, cambios en las estimaciones contables y errores	01de enero 2018
NIC 10	Hechos posteriores a la fecha del balance	01de enero 2018
NIC 12	Impuesto sobre las ganancias	01de enero 2018
NIC 16	Propiedad, planta y equipo	01de enero 2018
NIC 19	Beneficios empleados	01de enero 2018
NIC 24	Información a revelar sobre partes relacionadas	01de enero 2018
NIC 36	Deterioro del valor de los activos	01de enero 2018
NIC 8	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable	01de enero 2018
NIC 40	Enmienda referente a transferencia de propiedades de inversión y que las mismas deben realicarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo	01de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, a la NIC 19 y a la NIIF 10	01de enero 2018
NIIF 2	Las encomiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en	01de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de Seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros)	01de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9 (instrumentos financieros), que se reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación	01de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplaza a la NIC 11 y 18	01de enero 2018
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera	01de enero 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional	01de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17	01de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	01de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbre sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	01de enero 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contrato de Seguros"	01de enero 2021

<u>Nuevas normas e interpretaciones publicadas:</u>

A continuación, un resumen de las nuevas normas e interpretaciones emitidas por el IASB que no fueron adoptadas anticipadamente por la Administración de la Compañía en la emisión de los estados financieros adjuntos. Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación a menos que la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIIF-16	Arrendamientos	1 de enero del 2019
NIIF-15	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero del 2018
NIIF-9	Instrumentos financieros - Clasificación y medición de activos y pasivos financieros. Incluye la contabilidad de coberturas	1 de enero del 2018
CINIIF-22	transacciones en moneda extranjera con pagos anticipados	1 de enero del 2018

"NIIF-16: Arrendamientos"

En enero del 2016 se emitió la "NIIF-16: Arrendamientos", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-17: Arrendamientos" y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, informamos que se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes".

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación inicial de esta nueva norma puede tener impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

A continuación, un resumen de los requerimientos establecidos por la "NIIF-16: Arrendamientos" para arrendatarios y arrendadores:

Requerimientos para arrendatarios:

La "NIIF-16: Arrendamientos" requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de "derecho de uso". De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo conformado por: i) el valor del reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos anticipados de arrendamiento menos los incentivos recibidos, iii) los costos directos iniciales incurridos como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento, y, iv) una estimación de los costos de desmantelamiento el activo subyacente. El reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento será el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el

modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro. Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la "NIC-40: Propiedades de inversión", o la "NIC-16: Propiedades, planta y equipo".

Los resultados del periodo que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

Requerimientos para arrendadores:

Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros. Un contrato de arrendamiento se clasifica como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Un contrato de arrendamiento se clasifica como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

Los contratos de arrendamiento clasificados como financieros se reconocen en el estado de situación financiera como una cuenta por cobrar por un importe igual a la inversión neta en el arrendamiento que comprenden los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente: i) el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes menos los incentivos de arrendamiento por pagar, ii) los pagos de arrendamiento variables, iii) los pagos por garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario, iv) el precio para ejercer la opción de compra en caso de existir certeza razonable de que se efectúe, y, v) los pagos de penalidades por terminación de contrato.

Los resultados del periodo que se informa incluirán: i) un ingreso equivalente al valor del activo subyacente, o, si es inferior, el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato, ii) el costo o valor en libros del activo subyacente menos el valor presente del valor residual no garantizado, iii) la utilidad o pérdida derivada del contrato de arrendamiento clasificado como financiero. Los ingresos financieros derivados de las cuentas por cobrar serán registrados con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo, reconocerán en los resultados del periodo que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados.

"NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes"

En mayo del 2014 se emitió la "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes", que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-18: Ingresos ordinarios", "NIC-11: Contratos de Construcción" y las interpretaciones respectivas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplicarán a partir del 1 de enero del 2018, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

a) **Etapa 1:** Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.

b) **Etapa 2:** Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.

c) **Etapa 3:** Determinar el precio de la transacción.

d) **Etapa 4:** Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.

e) **Etapa 5:** Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente.

La "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes" añade lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas, así como también requiere amplias revelaciones

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma puede tener impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF-9: Instrumentos financieros

La "NIIF-9: Instrumentos financieros" emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como para su baja en los estados financieros, y, en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de esta Norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos pasivos financieros.

Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la "NIC-39: Instrumentos financieros" se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Estos activos financieros serán medidos al cierre de cada periodo contable de la siguiente manera:

a) Son medidos al costo amortizado los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente,

b) Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral, los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente,

c) Son medidos a valor razonable con cambios en resultados, todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio. Esta norma permite que las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo el ingreso por dividendos será reconocido en el resultado del periodo.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la "NIIF-9: Instrumentos financieros" requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la "NIC-39: Instrumentos financieros", la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

"CINIIF-22: Transacciones en moneda extranjera con pagos anticipados"

En diciembre del 2016 se emitió la CINIIF-22: Transacciones en moneda extranjera con pagos anticipados" que proporcionaron una aclaración sobre la fecha de la transacción y el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso.

La Administración de la Compañía prevé que no tendrá impactos en sus estados financieros durante la aplicación inicial de la interpretación "CINIIF-22: Transacciones en moneda extranjera con pagos anticipados" considerando que realiza pocas transacciones en moneda extranjera.

La Gerencia de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras o interpretaciones, que están en vigencia en ejercicio posteriores que no ha sido aplicada con anterioridad, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la composición en efectivo y equivalentes de efectivo fue como sigue:

	2018	2017
Caja General (1)	40.000	0
Instituciones financieras (1)		
Banco Bolivariano	1.320	478
J. P. Morgan Chase Bank	8.431	12.739
Banco Bolivariano Panamá Bank S.A.	5.030	5.031
Total	**54.781**	**18.248**

(1) Corresponde a aporte para futura capitalización efectuado por accionistas.
(2) La Compañía mantiene sus cuentas bancarias en dólares de los Estados Unidos de América en diversas entidades financieras locales y del exterior, los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuentas por cobrar incluían:

	2018	2017
Otras Cuentas por Cobrar	48.668	49.199
Total	**48.668**	**49.199**

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las propiedades de inversión incluyen dos terrenos adquiridos por la Compañía, el movimiento neto es el siguiente:

2018	Saldos al 31/12/2017	Adiciones	Ventas y/o bajas	Saldos al 31/12/2018
Terrenos	852.169	0	0	852.169
Total propiedad de inversión, neto	**852.169**	**0**	**0**	**852.169**

2017	Saldos al 31/12/2016	Adiciones	Ventas y/o bajas	Saldos al 31/12/2017
Terrenos	577.169	275.000	0	852.169
Total propiedad de inversión, neto	**577.169**	**275.000**	**0**	**852.169**

(1) Corresponde a terreno ubicado en la Urbanización La Ensenada, y a lotización ubicada en la provincia de Santa Elena

6. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Pasivo Corto plazo	2018	2017
Otros (1)	36.903	17.000
Saldo final	**36.903**	**17.000**

Pasivo Largo plazo	2018	2017
Accionista y otros (2)	11.766	8.717
Saldo final	**11.766**	**8.717**

(1) Ver desglose **NOTA 7. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**
(2) Los saldos con partes relacionadas se componen por préstamos de los accionistas de la compañía, los cuales no devengan intereses y no mantienen una fecha definida de vencimiento, sin embargo, la administración considera que será cancelada en el largo plazo.

Las principales transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

	2018	2017
Capital de trabajo	11.766	8.717

7. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se constituían con los siguientes saldos:

Por Pagar	2018	2017
Unicentro Turístico Jabucam	4.000	0
Tridelta S.A	28.200	17.000
K Y A Inmobiliaria Lekroan	203	0
Dupader S.A	4.500	0
Saldo final	**36.903**	**17.000**

8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las obligaciones financieras comprendían la siguiente operación:

	2018	2017
J.P. Morgan Chase Bank		
Préstamo vence 28 de febrero 2020, a una tasa libor + 0.75%.	900.000	900.000
Saldo obligaciones largo plazo	**900.000**	**900.000**

9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social

El capital social suscrito de la compañía está dividido en 10.000 acciones ordinarias de US$ 1,00 cada una, las cuales otorgan un voto por cada acción y un derecho a los dividendos.

Accionistas	Nacionalidad	Acciones	US$
Kronfle Antón Alejandro José	Ecuador	2.500	1
Kronfle Antón Edmundo José	Ecuador	2.500	1
Kronfle Antón Leonardo José	Ecuador	2.500	1
Kronfle Antón Patricia Alejandra	Ecuador	2.500	1
Total		10.000	

Aporte Futura capitalización

Con fecha 10 de diciembre del 2018 mediante Acta de Junta Extraordinaria de Accionista, se realizó un aporte futura capitalización por US$40.000.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2018, las pérdidas acumuladas ascienden a US$43.049 por pérdidas generadas en los periodos 2017 y 2018, sin embargo, mantiene un patrimonio neto por US$6.951.

10. Impuesto a la renta

Conciliación del resultado contable tributario

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 22%, disminuyéndose un 10% cuando los resultados se reinvierten.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la conciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la (pérdida) tributaria, es como sigue:

	2018	2017
(Pérdida) antes de impuestos	(26.946)	(16.103)
Gastos no deducibles	13.526	13.769
(Pérdida) tributaria	(13.420)	(2.334)

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio 0.2% de los costos y gastos deducible, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto de anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

El Código Orgánico de Producción, Comercio e Inversiones, estableció la exoneración de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del código así como también, las sociedades nuevas que se constituyeren, durante el mismo plazo, por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión. .- (Agregado por el Art. 3 del D.E. 732, R.O. 434, 26-IV-2011).

Para la aplicación de la exoneración a que se refiere esta disposición, en los términos del Art. 13 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se requerirá que la totalidad de la inversión sea nueva, salvo el caso en el que la inversión comprenda terrenos en cuyo caso la inversión nueva deberá ser de al menos el 80%. Esta disposición no aplica en el caso de que parte de la inversión corresponda a bienes que hayan pertenecido a partes relacionadas en los últimos tres años.

Revisión fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

Hasta la fecha de nuestra revisión (30 de abril del 2019), los años 2016 al 2018 se encuentra abierto a la revisión fiscal por parte de la autoridad correspondiente.

11. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe.

12. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF

La Compañía en cumplimiento a disposiciones expresas de la Superintendencia de Compañía del Ecuador, implementó legalmente las NIIF en el ejercicio económico 2012 teniendo como periodo de transición el ejercicio económico 2011. Las normas contable que son materiales para el desarrollo de las operaciones de la Compañía, han sido publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Un detalle de las normas contables que son aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros es el siguiente:

NIIF 1 : Adopción por primera vez de las NIIF
Sección 3: Presentación de estados financieros
Sección 7: Estados de flujos de efectivo
Sección 10: Política contables, cambios en las estimaciones contables y errores
Sección 32: Hechos posteriores a la fecha del balance
Sección 29: Impuesto sobre las ganancias
Sección 16: Propiedades de Inversión
Sección 23: Ingresos ordinarios
Sección 33: Información a revelar sobre partes relacionadas
Sección 27: Deterioro del valor de los activos.

13. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

14. CONTINGENCIAS

Al cierre del ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no existen litigios en proceso de juzgamiento, por lo que no se han realizado provisiones ni ajuste alguno.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (abril 30, 2019) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.