

FLORANA FARMS S.A.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012.

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos)

1. IDENTIFICACION Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.

LA EMPRESA: FLORANA FARMS S.A es una Compañía legalmente constituida en el Ecuador, de nacionalidad Ecuatoriana y se registrará por las leyes del País. El domicilio principal de la Compañía es el Distrito Metropolitano de Quito, pero podrá establecer sucursales y agencias dentro y fuera del País.

FECHAS DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCION E INSCRIPCION EN EL REGISTRO MERCANTIL

Floranafarms S.A. Fue constituida mediante escritura pública celebrada el 30 de diciembre de 1997, ante la Dra. Cecilia Rivadeneira Rueda, Notaria Vigésima Sexta Interina del Cantón Quito, e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de enero 1998.

PLAZO DE DURACION.- La compañía tiene un plazo de duración de cincuenta años, pero podrá prorrogarse o liquidarse la Compañía antes del vencimiento por decisión de la Junta General, tomada con el voto afirmativo de por lo menos el setenta y cinco por ciento del capital pagado y con sujeción a lo que disponga la ley de Compañías.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA COMPAÑÍA.-La compañía se encuentra ubicada en la Provincia de Pichincha, Cantón Pedro Moncayo, Parroquia Tabacundo, Barrio Sector la Cruz, Dirección: Panamericana Norte S/N oficina PB referente a un kilómetro de la Y.

DOMICILIO FISCAL Quito, No. de Ruc: 1791396022001

OBJETO SOCIAL.-Es el cultivo de flores ornamentales y otros productos agropecuarios en general, la importación y/o exportación de productos y materiales destinados o provenientes de tales cultivos. Se dedicara a la compra, venta, importación, exportación, distribución y comercialización de flores naturales, plantas vivas, tallos, yemas de flores, flores exóticas, bulbos de flores, toda clase de productos agrícolas, hortícolas, semillas e insumos agrícolas. En general la compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidas por las leyes ecuatorianas, que sean acordes con su objeto y necesarios y convenientes para su cumplimiento.

CAPITAL SUSCRITO, PAGADO Y AUTORIZADO:

Socios	No. ACCIONES	Capital Actual	AUMENTO	NUEVO CAPITAL	PORCENTAJE
Fernando Martínez	911.154	\$21.199,00	\$889.955,00	\$911.154,00	99.995%
Ana María Martínez	46	\$1,00	\$45,00	\$46,00	0.005%
Total	911.200	\$21.200,00	\$890.000,00	\$911.200,00	100.00%

NOMBRES Y APELLIDOS DEL REPRESENTANTE LEGAL

Representante Legal

Sr. Fernando Enrique Martínez Villacreses

2. BASE DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

2.1 Base de Presentación.-

La compañía registra sus operaciones según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) completas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, IASB, actualmente vigentes, Adoptadas por el Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Empresa, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, las transacciones han sido registradas al costo histórico, en el caso de inventarios se registran al costo promedio ponderado y valuados al VNR (valor neto de realización), los activos y pasivos financieros fueron registrados al valor razonable. Todas las cifras contables se encuentran expresadas en dólares estadounidenses

2.2 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"

Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador:

Con Resolución N°06.Q.ICI 004 Del 21 de Agosto del 2006, la Superintendencia de Compañías resuelve: Adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de ese Organismo.

Con Resolución N°08.G.DSC.010 Del 20 de Noviembre del 2008, se resuelve: Establecer el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia.

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de las Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de compañías

La Compañía **FLORANAFARMS S.A.** Calificó como Empresa del segundo grupo, con aplicación de las NIIFs completas, por estar dentro de los parámetros establecidos para estos casos según regulaciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, su periodo

de transición fue el año 2010 y sus primeros estados financieros comparativos bajo NIIF“ fueron el ejercicio 2011.

2.3 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La administración declara que las NIIF han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros. La información es responsabilidad del representante legal, ratificadas posteriormente por la Junta de Accionistas. En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, costos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimientos igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2013 y 2012, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración.

3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos sin restricciones, otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios reclasificados como pasivos bancarios corrientes para efectos de presentación de los Estados financieros.

3.2 ACTIVOS FINANCIEROS.-

3.2.1 Préstamos y Cuentas por Cobrar.-

a) *Los préstamos, cuentas por cobrar y las inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento.-* son activos financieros no derivados y se registran a su costo amortizado, usando el método de interés efectivo o la tasa pasiva de la institución financiera. Las ganancias y pérdidas realizadas y no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría de "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados" se incluyen en el Estado de Resultado Integral en el periodo en el que se originan. La Empresa evalúa a cada fecha de cierre del Estado de Situación si existe evidencia objetiva de la desvalorización o incobrabilidad de un activo financiero.

b) Las cuentas comerciales a cobrar.- Se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión por pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra la cuenta de provisión de cuentas por cobrar.

3.2.2 Provisión para Incobrables.-

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reduce mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas, las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gasto en el estado de resultados integrales por función.

En el presente ejercicio la provisión de cuentas incobrables fiscal si ha sido calculada el 1% del total de cuentas por cobrar del ejercicio.

3.2.3 Cuentas por cobrar relacionadas

Las cuentas por cobrar relacionadas, son reconocidas inicialmente a su valor nominal y se contabilizan al costo amortizado utilizando la tasa de Interés efectivo o la tasa legal de mercado. Las cuentas por cobrar a empresas relacionadas no generan intereses, sin embargo, se contabilizarán al costo amortizado considerando un interés implícito, con una tasa referencial. Y sus transacciones se presentarán por separado en los Estados Financieros, de las cuentas comerciales.

3.3 INVENTARIOS.-

Los inventarios son activos a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación, b) en el proceso de crecimiento, producción o terminados con vista a esa venta, o c) en forma de materiales y suministros, o en la prestación de servicios. Los inventarios se miden inicialmente al costo, y posteriormente al valor neto realizable (VNR), el menor **VNR= "El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos para poner las existencias en condición de venta y los gastos de comercialización y distribución" (Gastos de Venta),**

De igual forma, al cierre de cada ejercicio económico se analiza los ítems dañados u obsoletos, para registrar la provisión por deterioro. Se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas. El costo se determina por el método de "promedio ponderado"

3.4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (PPE).-

El rubro de PPE, se encuentra reconocidos al momento inicial al **costo atribuido** deduciéndose la depreciación acumulada, los pagos por mantenimiento y reparación se cargan a gastos, mientras que las mejoras en caso de haberlas se capitalizan, siempre que aumente su vida útil o capacidad económica. La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual, los cargos anuales por depreciación se realizan con la cuenta de pérdidas y ganancias. El valor neto de los activos fijos no excede el valor de realización.

El valor de activos vendidos o dados de baja y su correspondiente depreciación acumulada se descargan de las respectivas cuentas cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de estas transacciones cuando se efectúa.

3.4.1 Depreciación.

Las depreciaciones se registran con cargo al resultado del ejercicio, utilizando tasas de depreciación por el método de línea recta en función de los siguientes porcentajes anuales de acuerdo a la vida útil del bien, y al uso que represente a la Empresa.

La vida útil de un bien, será revisada anualmente, por si se observa casos de deterioros, daños totales o reavalúos en caso que ameriten ajustes bajo NIIF.

ACTIVOS FIJOS	Vida Útil NIIF
EDIFICIOS	20-36
MUEBLES Y ENSERES	15
EQUIPOS DE OFICINA	10
EQUIPO DE COMPUTACION Y SOFTWARE	6
VEHICULOS	7
INVERNADEROS	15
SISTEMAS DE RIEGO	15
RESERVORIOS	15
CUARTOS FRIOS	10-20
LABORATORIO	10
SISTEMA DE NEBULIZACIÓN	10
MAQUINARIA PESADA	10
MAQUINARIA AGRÍCOLA	10
MAQUINARIA MENOR	5

3.4.2 Deterioro de activos fijos.-

Los activos que no están sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen circunstancias que indican que el valor en libros podría no ser recuperable. Las pérdidas por deterioro son el monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor valor, entre el monto

neto que se obtendría de su venta menos los costos de venta y su valor en uso o valor actual neto a una tasa de descuento adecuada.

Si el valor en libros excede al valor recuperable, por tal diferencia se genera un gasto con contrapartida la cuenta Deterioro acumulado. Cuando se ha practicado un deterioro, si en el futuro cuando se realice otra prueba de deterioro se comprueba que el valor en libros es inferior al valor recuperable, existe una recuperación, acreditándose a ingresos del periodo y debitando la cuenta deterioro acumulado, hasta el monto que dejaría el valor en libros si no se hubiera incurrido en dicho ajuste por deterioro. Si en lugar de generar un gasto por deterioro, alternativamente, se hubiera debitado la cuenta reserva por revalorización, entonces, si existiera recuperación se reconocería un crédito en la cuenta patrimonial Superávit por recuperación de deterioro

3.5 ACTIVOS BIOLÓGICOS.-

Dentro del conjunto normativo de las NIIF, el tratamiento de los activos biológicos está cubierto por la Norma Internacional de Contabilidad 41 Agricultura (NIC 41), que en el caso de Florana Farms, se refiere a la variedad de plantas en crecimiento, y su transformación biológica, mediante una estabilización de los procesos, optimizando los niveles de nutrición, humedad, temperatura, fertilidad y luminosidad, lo que distingue a esta actividad agrícola. Se encuentran medidos al costo y por separado del valor de los terrenos los cuales están medidos bajo la normativa de la (NIC 16) en PPE.

Las plantaciones Vegetativas, se miden al valor razonable, menos los costos y gastos hasta llegar al punto de venta. O al costo si se refiere a la producción del último año, lo cual se considera su valor razonable, lo que es el caso del presente ejercicio.

3.6 ACTIVOS INTANGIBLES.-

Los activos intangibles están conformados por: a) el costo razonable de las diferentes plantaciones agrícolas y regalías, b) el costo de la implementación del sistema contable en proceso. Son **reconocidos** utilizando el modelo del Costo: inicialmente al costo de adquisición y posteriormente contabilizados al costo menos la amortización acumulada y pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

De la amortización.- mensualmente se carga a los resultados del período el gasto por amortización de las plantaciones agrícolas y regalías, bajo el método de línea recta, con una vida útil estimada por la Empresa de 10 años y valor residual cero.

Los Sistemas contables, no han sido amortizados porque están en proceso de implementación.

3.7 IMPUESTOS DIFERIDOS.-

El impuesto a la renta diferido se registra en su totalidad, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados Financieros. **El impuesto diferido se determina usando tasas**

tributarias (legislación) que han sido promulgadas a la fecha del balance y que se espera serán aplicables cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios fiscales futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la contable. Los impuestos diferidos son reconocidos como un ingreso o gasto en los resultados del período.

3.8 BENEFICIOS DE EMPLEADOS (POST-EMPLEO)

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes por cambios en los supuestos actuariales por jubilación patronal y bonificación por desahucio, se cargan a resultados en el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados.

Los costos de servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados. Para los planes de beneficios definidos, la Empresa provisiona los valores y los pagará cuando los beneficios del trabajador se deban hacer efectivos según el acuerdo o exigencia legal. Las contribuciones se reconocen como gasto por beneficios de los empleados en el período en que los empleados presten sus servicios. Estas obligaciones se valorizan por actuarios independientes calificados.

3.9 PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES.-

La Compañía del resultado del ejercicio segrega el 15% en concepto de participación laboral a sus trabajadores de los beneficios que obtuvieron en el ejercicio, el cual se registra con cargo a los resultados del período en el que se generó, con un crédito a cuentas por pagar exigible a corto plazo. En el presente ejercicio la Compañía obtuvo una pérdida como resultado del período.

3.10 IMPUESTO A LA RENTA.-

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la tarifa del impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2013 se establece en el 22% de las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

3.11 PROVISIÓN BENEFICIOS SOCIALES.-

La compañía realiza la provisión por beneficios sociales de los empleados, de acuerdo a las regulaciones de ley, establecidas en el Código de trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

3.12 CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS.-

Las acciones ordinarias de los accionistas se clasifican como patrimonio, y las reservas se generan y se contabilizan de acuerdo a las resoluciones de la Superintendencia de Compañías.

3.13 INGRESOS Y COSTOS.-

Los ingresos ordinarios por venta de flores se registran al valor razonable de las contraprestaciones recibidas por las ventas que produce la Empresa.

Los costos y Gastos son reconocidos en los periodos en que se realizan e Incurren y no cuando se recibe, se paga efectivo o sus equivalentes.

estos son registrados en los libros contables y reportados en los estados financieros, netos del impuesto al valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos

3.14 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.-

En el estado de flujos de efectivo, según el método directo, se utilizan:

- ✓ **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- ✓ **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- ✓ **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.

ANEXOS DE LAS CUENTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-

Los valores de efectivo en los bancos a la fecha de cierre se encuentran líquidos y sin restricción que amerite reclasificación de la cuenta efectivo y equivalentes de efectivo.

El siguiente es el detalle de esta cuenta:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Caja Chica/ Fondos Rotativos		
Caja General	8.262,41	13.050,00
Caja Chica Finca		300,00
Caja Chica Oficina Quito	400,00	100,00
Fondos de Peaje F	50,00	300,00
Fondos de pasaje Finca	50,00	50,00
Caja Menor RF	50,00	50,00
Caja Menor SF	100,00	100,00
Caja General de Tabacundo	7.612,41	
Bancos Nacionales	47.818,87	
Banco del Pichincha cta cte 30130527-04		687,00
Banco Promerica cta cte 1001138017	46,44	19,16
Banco Produbanco cta cte 02054015487	46.256,26	
Banco del Pacifico cta cte 523764-5	871,17	1.779,03
Banco del Austro cta aho. 71759015	13,34	13,02
Banco Machala	17,89	2.049,26
Banco de Guayaquil	613,77	502,83
Bancos del Exterior	83.849,72	
Helm Bank (Florana)	18.016,44	50.211,71
Produbank Panama	7.276,85	
Pichincha Miami	58.556,43	34.782,16
Total efectivo y equivalentes de efectivo:	139.931,00	103.994,17

5. CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Cuentas por Cobrar Comerciales		
Cientes Nacionales	94.183,02	106.337,52
Cientes Extranjeros	160.754,69	6.661,40
Depósito en Tránsito Clientes	579,22	
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	255.516,93	112.998,92

(1) El siguiente es el análisis de la antigüedad de cartera clientes nacionales:

DIAS	VALOR
No Vencidos	377,98
1 a 30 días	21.081,37
31 a 60 días	14.364,17
61 a 90 días	21.922,89
91 a 120 días	5.570,22
120 a 360 días	30.866,39
TOTAL	94.183,02

(2) Análisis de antigüedad de la cartera Clientes Extranjeros:

DIAS	VALOR
No Vencidos	85.326,10
1 a 30 días	60.888,05
31 a 60 días	9.433,22
61 a 90 días	3.028,20
91 a 120 días	479,55
120 a 360 días	1.599,57
	-
TOTAL	160.754,69

5.1 Provisión cuentas Incobrables.

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013
Provisión Cuentas Incobrables ejercicio Fiscal	2.363,76
Saldo Final al 31-12-2013	2.363,76

Se ha realizado la provisión del 1% de cuentas por cobrar del presente ejercicio.

6. Otras cuentas por cobrar.-

El siguiente es el desglose de la cuenta:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Préstamos empleados	264,71	-
Cuentas por cobrar ECOALTERNATIVAS	254.334,00	-
Anticipos Proveedores	710.632,08	234.991,22
Anticipos a terceros	8.001,26	254.334,00
Devoluciones de IVA en tránsito	-	26.370,96
Total Otras Cuentas por cobrar	973.232,05	515.696,18

La cuenta por cobrar Ecoalternativas.- Son transacciones que se realizan con Empresa relacionada, anticipos entregados.

7. INVENTARIOS.-

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Inventarios (1)		
Inv. Productos no producidos por la Sociedad.	351.556,18	273.590,54
Inventario de flores	-	28.577,76
Inv. Producto en procesos	5.185,96	9.998,77
Importaciones en tránsito	-	56,29
Inv. Suministros y materiales	142,24	-
Total Inventarios.-	356.884,38	312.223,36

(1) Los siguientes son los inventarios no producidos por la Sociedad.

Inventarios	VALOR
Inv. Productos Químicos	132.682,18
Inv. Material de Empaque	82.467,47
Inv. Suministros y Materiales	105.734,30
Inv. Materia Prima Produccion	30.672,23
TOTAL	351.556,18

8. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Seguros Pagados por Anticipado		
Seguros	36.781,22	28.578,34
Amortizacion Seguros	(13.111,17)	(9.376,25)
Total servicios y otros pagos anticipados	23.670,05	19.202,09

Florana Farms S.A. ha contratado seguros con la Empresa GENERALI ECUADOR COMPAÑIAS DE SEGUROS S.A. por renovación de varias pólizas contra Incendio, robo, rotura de vidrios, equipos eléctricos, seguro contra accidentes personales y atención médica de 40 empleados, Vehículos, Otros.

Pólizas vigentes desde el 25-julio -2013, hasta 25-julio del 2014.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Impuestos Anticipados		
Credito Tributario	4.928,35	2.492,64
Anticipo Impuesto a la Renta	64.110,20	-
Crédito Tributario IVA (1)	282.978,86	490.717,67
Total Activos por impuestos Corrientes	352.017,41	493.210,31

(1) El crédito tributario 12% IVA, está compuesto por los siguiente rubros :

DETALLE	VALOR
Adquisiciones y pagos	266.067,13
Adquisiciones locales A.F	11.228,68
Importaciones Bienes	5.683,05
TOTAL	282.978,86

10. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.-

El siguiente es el detalle de propiedad planta y equipo al 31-12-2013 y 2012:

DETALLE	Saldo al 31 -12-2012	ADICIONES Y (RETIROS)	Saldo al 31 -12-2013
ACTIVOS NO DEPRECIABLES (1)			
Terrenos	1.467.845,00	-	1.467.845,00
Construcciones en curso	594.477,23	(591.477,12)	3.000,11
Total Activo Fijo no depreciable	2.062.322,23	(591.477,12)	1.470.845,11
DEPRECIABLES			
Edificios	1.801.773,35	158.694,37	1.960.467,72
Muebles y enseres	128.359,51	-	128.359,51
Equipo de Oficina	6.957,11	-	6.957,11
Equipo de Computación	125.771,80	(15.032,44)	110.739,36
Vehiculos	785.205,98	86.679,00	871.884,98
Invernaderos	2.287.667,74	448.737,86	2.736.405,60
Sistema de riego	1.347.683,08	-	1.347.683,08
Reservorios	567.353,71	-	567.353,71
Cuartos frios	100.997,82	-	100.997,82
Laboratorios	187.978,52	-	187.978,52
Sistema de nebulización	4.981,60	-	4.981,60
Maquinaria Pesada	516.378,44	-	516.378,44
Maquinaria Agrícola	514.779,75	-	514.779,75
Maquinaria Menor	157.032,74	(33.958,83)	123.073,91
Total depreciable	8.532.921,15	645.119,96	9.178.041,11
DEPRECIACIÓN			
Edificios	(177.673,85)	(50.883,27)	(228.557,12)
Muebles y enseres	(54.348,24)	(8.560,19)	(62.908,43)
Equipo de Oficina	(4.722,64)	(695,91)	(5.418,55)
Equipo de Computación	(74.441,23)	8.117,08	(66.324,15)
Invernaderos	(796.275,78)	(165.135,66)	(961.411,44)
Vehiculos	(346.818,79)	(77.206,27)	(424.025,06)
Sistema de Riesgo	(343.883,48)	(90.791,25)	(434.674,73)
Reservorio	(145.622,96)	(38.253,56)	(183.876,52)
Cuartos Frios	(19.696,92)	(5.010,84)	(24.707,76)
Laboratorio	(42.788,30)	(18.788,39)	(61.576,69)
Sistema de Nebulización	(976,24)	(474,26)	(1.450,50)
Maquinaria Pesada	(202.955,66)	(46.460,30)	(249.415,96)
Maquinaria Agrícola	(170.462,82)	(51.407,05)	(221.869,87)
Maquinaria Menor	(85.321,06)	5.873,96	(79.447,10)
Total Depreciación	(2.465.987,97)	(539.675,91)	(3.005.663,88)
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y E. (Neto)	8.129.255,41	(486.033,07)	7.643.222,34
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	8.129.255,41	(486.033,07)	7.643.222,34

Terrenos Hipotecados.- El terreno finca Florana 1, sector las cruces de 4ha. clave catastral No. 170450511508045000, se encuentra hipotecado a la CFN, por el préstamo realizado a la Empresa. El terreno finca florana 2 sector las cochas de 12ha calve catastral 170450511505065000, Terreno de 3.67 ha CC= 170450511505060000, 2ha 170450511505063000 del mismo sector, entre otros de menor extensión como garantía por la constitución del Fidecomiso Mercantil Florana – Laad.

11. ACTIVOS BIOLÓGICOS.-

El siguiente es el detalle de la cuenta:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Plantas Productivas	1.978.656,25	1.538.823,92
Plantaciones agrícolas y vegetativas	779.203,84	520.802,53
Amortización Acumulada	(815.504,80)	(644.245,03)
Total Activos Biológicos	1.942.355,29	1.415.381,42

El siguiente es el movimiento durante el año 2013 de los activos biológicos.-

DETALLE	Saldo Inicial	Adiciones	Baja y Ajustes	Saldo final
Plantas productivas	1.538.823,92		439.832,34	1.978.656,26
Amortización de cultivos	(644.245,03)	(171.259,77)	-	(815.504,80)
Plantaciones Agrícolas Vegetativas	520.802,53	874.449,16	(816.047,85)	779.203,84
Saldo Final al 31-12-2013	1.415.381,42			1.942.355,30

12. ACTIVOS INTANGIBLES.-

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Regalías	1.940.334,77	1.630.334,72
Amortización Acumulada	(1.450.340,68)	(1.272.625,18)
Sistema Contable en proceso	11.861,32	11.861,32
Otros activos diferidos	0,04	
Total Activos Intangibles	501.855,45	369.570,86

El movimiento Regalías al 31 de diciembre del 2013 y 2012

DETALLE	Saldo Inicial	Adición	Baja y Ajustes	Saldo final
Regalías	1.630.334,72	322.800,05	(12.800,00)	1.940.334,77
Amortización Regalías	(1.272.625,18)	(177.715,50)	-	(1.450.340,68)
Sistema Contable	11.861,32	-	-	11.861,32
Saldo Final al 31-12-2013 y 2012	369.570,86			501.855,41

13. OTROS ACTIVOS.-

El siguiente es el detalle de la cuenta:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Garantías Entregadas	2.062,00	2.002,00
Total Otros Activos por Cobrar a largo plazo	2.062,00	2.002,00

14. PROVEEDORES.-

El siguiente es el detalle de la cuenta proveedores:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Corto Plazo	1.520.081,72	1.614.911,63
Proveedores Locales (1)	1.411.709,40	1.547.025,63
Proveedores del exterior (2)	108.372,32	67.886,00
Largo plazo (2)	81.100,04	26.500,00
Proveedores del exterior L/P	81.100,04	26.500,00
Total Proveedores	1.601.181,76	1.641.411,63

(1) La antigüedad de la cuenta proveedores locales es como sigue:

DIAS	VALOR
No Vencidos	802.074,43
1 a 30 días	130.332,40
31 a 60 días	149.584,75
61 a 90 días	6.876,65
91 a 120 días	68.790,93
120 a 360 días	254.020,55
TOTAL	609.605,28

(2) La antigüedad de proveedores del exterior es como sigue:

DIAS	VALOR
No Vencidos	54.785,62
1 a 30 días	4.368,00
61 a 90 días	863,94
91 a 120 días	55.616,06
120 a 360 días	73.838,74
TOTAL	189.472,36

15. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
BANCOS NACIONALES		77.434,90
Banco Produbanco		39.110,66
Préstamos Bancarios	19.090,25	38.324,24
BANCOS EXTRANJEROS		334,89
Produbank Panama	-	334,89
Total Obligaciones corto plazo	19.090,25	77.769,79

16. PROVISIONES DE BENEFICIOS SOCIALES.-

El siguiente es el detalle de la cuenta:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Décimo tercer sueldo por pagar	30.896,82	174.291,67
Décimo cuarto sueldo por pagar	62.670,88	53.165,42
Vacaciones	67.925,84	67.278,23
Total Provisiones	161.493,54	294.735,32

Las obligaciones sociales incluyen beneficios sociales pendientes de pago al 31 de diciembre del 2013, calculados y contabilizados de acuerdo a la ley

17. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.-

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Con la Administración Tributaria		
Impuesto a la Renta por Pagar	-	44.500,49
Retenciones por Pagar de Iva	11.049,84	12.832,98
Retenciones Fuente	6.279,83	6.560,61
IVA por pagar	2.412,83	
Total	19.742,50	63.894,08
Con el IESS		
Aportes IESS	46.624,03	175.663,71
Fondos de Reservas	1.989,90	13.769,07
Préstamos less Por pagar	2.553,72	16.960,45
Total	51.167,65	206.393,23
Con Empleados		
Multas Empleados	932,25	43,80
Participación trabajadores por pagar del ejercicio	125,58	4.613,65
Liquidaciones por pagar	318.587,96	318.189,03
Sueldos por Pagar	183.555,45	170.040,24
Total	503.201,24	492.886,72
Total Otras Obligaciones Corrientes	574.111,39	763.174,03

Son obligaciones a corto plazo, que se cubren hasta un año plazo según su vencimiento.

18. OTROS PASIVOS CORRIENTES.-

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Provisiones a Corto plazo	17.837,70	90.866,91
Transporte Cargueras		3.558,47
Otros pasivos a Corto Plazo	333.820,00	39.387,38
Total Otras Pasivos Corrientes	351.657,70	133.812,76

19. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Prestamos Accionistas	20.342,36	135.207,83
Total Cuentas x Pagar Diversas Relacionadas	20.342,36	135.207,83

Está compuesta por los siguientes préstamos de accionistas:

ANEXO DE PRESTAMOS ACCIONISTAS				
Nombre accionista	fecha concesión	No.días	valor	
ARBOLEDA ADRIANA	2007-09-25	2288	2.021,60	2.021,60
	2012-07-30	518	182,98	182,98
	2009-09-01	1545	779,91	779,91
Suman:			2.984,49	2.984,49
MARTINEZ VILLACRESES FERNANDO ENRIQUE	2009-12-31	1461	20.342,36	20.342,36
	Suman:		20.342,36	20.342,36
TOTAL			23.326,85	23.326,85

20. ANTICIPO CLIENTES.-

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Anticipo Clientes	95.405,96	1.129.889,40
Total Anticipo Clientes	95.405,96	1.129.889,40

21. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Préstamos Bancarios (1)	3.038.632,14	33.195,86
Préstamos Accionistas	2.984,49	560.339,05
Total Obligaciones con Instituciones Financieras	3.041.616,63	593.534,91

(1) La siguiente es la composición de la cuenta.-

DETALLE	VALOR
Saldo Inicial	33.195,86
Transferencias de anticipos	710.479,55
Prestamo Bco.Lad America	994.956,73
CFN 1ª Desembolso	1.300.000,00
TOTAL	3.038.632,14

Préstamo de la CFN : Corresponde al 1er desembolso, de un monto aprobado por \$ 3'000.000, Obligación No.148499 fecha inicio de la tabla 22-10-2013 Vence el 05-03-2017 , tasa de interés = 8.3249%

22. PROVISIONES POR BENEFICIOS EMPLEADOS.-

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Jubilación Patronal	446.939,07	446.939,07
Otros Pasivos	90.455,06	
Desahucio	37.725,28	40.992,78
Prestamos IESS	354.586,91	
Total Provisiones por Beneficios a emple	929.706,32	487.931,85

23. PASIVO DIFERIDO.-

El siguiente es el detalle de esta cuenta:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Activo por impuesto Diferido		
Propiedad y Equipo	25.453,00	25.453,00
Pasivo por Impuesto Diferido		
Propiedad y Equipo	694.795,00	694.795,00
Activos intangibles	146.745,00	146.745,00
Pasivo Impuestos Diferido	841.540,00	841.540,00
Total Pasivo Diferido	816.087,00	816.087,00

Los saldos por impuestos diferidos se encuentran compensados, tanto los de activo con el pasivo, y se cargan tanto al ingreso o al gasto según se vayan consumiendo.

24. CAPITAL SOCIAL.-

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Capital Social	911.200,00	911.200,00
Total capital social.-	911.200,00	911.200,00

(1) El capital suscrito de la Compañía es de 5'000.000,00 Suces. Se acordó el aumento del capital mediante junta general de los socios por el valor de \$1.200,00 Dólares americanos en el año 2001. El tercer aumento de capital es el 28/01/2008 por el valor de \$890.000,00 fijando el capital en la suma de \$911.200,00. dividido en novecientos once mil doscientas acciones de un dólar de los Estados Unidos de América.

25. APORTES A FUTURAS CAPITALIZACIONES.-

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Aporte Futura Capitalización	500.000,00	1.098.894,39
Total Aportes Futuras Capitalizaciones	500.000,00	1.098.894,39

26. RESERVAS.-

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Reserva Legal	35.407,90	35.407,90
Reserva de Capital	111.427,01	111.427,01
Total Reservas	146.834,91	146.834,91

27. RESULTADOS ACUMULADOS.

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Ganancias Acumuladas		
Utilidades años anteriores	688.766,36	688.766,36
Pérdidas Acumuladas		
Pérdidas Acumuladas	(15.816,90)	(1.474.228,12)
Resultados acum. Adopción Primera Vez NIIFS		
Resultados acum. Adopción Primera Vez NIIFS	2.570.101,35	4.044.329,47
Total Revaluación de Activos 2013	3.243.050,81	3.258.867,71

28. RESULTADOS DEL EJERCICIO.

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Resultados del presente ejercicio (1)	(218.758,06)	(15.816,91)
Total resultados ejercicio 2013 y 2012	(218.758,06)	(15.816,91)

29. INGRESOS OPERACIONES CONTINUADAS.

El siguiente es el detalle de los ingresos a:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Ventas Netas tarifa 12%		
Ventas Locales	200.365,90	195.419,80
Exportaciones	7.582.903,18	7.446.010,97
Descuento y Devoluciones ventas	(4.089,45)	(5.732,46)
Ventas Netas tarifa 0%		
Ventas Locales	67.381,16	4.174,70
Total Ingresos:	7.846.560,79	7.639.873,01

Las exportaciones de flores son la principal fuente de ingresos de la Empresa, lo que representa el 96.64% del total de ingresos, y en mínima cantidad son ventas realizadas en el mercado nacional.

30. COSTOS Y GASTOS

El siguiente es el desglose de la cuenta:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Costo de Ventas (1)	6.535.033,13	6.609.863,93
Gastos Administrativos y Ventas	1.242.933,22	1.113.373,16
Gastos Financieros	277.928,00	69.759,02
TOTAL COSTOS Y GASTOS	8.055.894,35	7.792.996,11

(1) El costo de producción está determinado por el costo de la materia prima, mano de obra y costos indirectos de fabricación, incurridos en el proceso de producción de las flores objeto de exportación de la Compañía.

31. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

Este rubro incluye lo siguiente:

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Ingresos no Operacionales		
Otros Ingresos	8.681,17	71.592,47
Utilidad Venta de Activos Fijos		24.268,27
Ingreso impuesto Diferido		128.587,24
Total Ingreso no operacionales	8.681,17	224.447,98
Gastos No Operacionales		
Perdida de Venta de Activos Fijos	-	23.985,39
Credito Tributario-Devoluciones Iva	17.633,88	30.795,34
Gasto no deducible	471,79	
Gasto impuesto Diferido	-	6.699,39
Total Gastos no Operacionales	18.105,67	61.480,12
TOTAL INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES	(9.424,50)	162.967,86

32. CONCILIACION TRIBUTARIA.-

La siguiente es la conciliación tributaria años 2013 y 2012.

DETALLE	Saldos al 31-dic-2013	Saldos al 31-dic-2012
Utilidad o (pérdida) del Ejercicio	(218.668,06)	11.582,07
(-) 15% Reparto a Trabajadores	-	(1.737,31)
(=) Utilidad despues del 15% Trabajadores	(218.668,06)	9.844,76
(+) Gastos no deducibles	381,79	438.144,32
(-) Amortización perdidas años anteriores		-
(-) Deducion por pago a trabajadores con discapacidades.	-	(63.213,42)
Base imponible:	(218.286,27)	384.775,66
(-) 22% Impuesto a la Renta		(88.498,40)
Valor del anticipo a la renta del ejercicio cte.		(96.652,12)
(-) Gastos no deducibles	(381,79)	(374.930,90)
Impuestos Diferidos		70.990,45
(=) Perdida Neta del ejercicio 2013	(218.668,06)	(15.816,91)

Cálculo Anticipo del Impuesto a la Renta pagado en el año 2014			
(Declarado en el casillero 879 del Formulario 101 del ejercicio fiscal 2013)			
Detalle	Según Cla.		
	Valor Rubros	%	Valor Calculado
Activo	9.866.075,59	0,4%	39.464,30
Patrimonio Total	4.582.417,66	0,2%	9.164,84
Costos y Gastos	8.073.528,23	0,2%	16.147,06
Ingresos	7.855.241,96	0,4%	31.420,97
Anticipo calculado			96.197,16
Exoneraciones establecidas mediante Decretos o Leyes Especiales			-
Anticipo determinado con cargo al ejercicio fiscal 2014			96.197,16
Retenciones en la Fuente que le han efectuado en el 2013			4.928,36
Anticipo Pagado en julio y septiembre de 2014			91.268,80

33. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.-

La Empresa ha realizado transacciones por compras de químicos y fertilizantes con la Empresa relacionada ECOALTERNATIVAS S.A., en el ejercicio 2013 por un valor de de \$183.579.44 los cuales fueron pagados, con los anticipos dados a la Empresa. Estos valores se registraron en el costo de la producción, sin que su efecto sea significativamente mayor que a otro proveedor.

34. GESTIÓN DEL RIESGO

La Gerencia es responsable de manejar periódicamente los factores de riesgos a que se exponen las actividades de FLORANA FARMS S.A. De lo que se puede mencionar.

34.1. Riesgos operacionales

(a) Riesgos de litigios

A la presente fecha FLORANA FARMS S.A., si mantiene litigios judiciales, específicamente con el personal que ha laborado en la Empresa, de lo cual se mantiene provisionado como liquidaciones por pagar.

(b) Riesgos asociados a Contratos con clientes y/ o proveedores

FLORANA FARMS S.A., Cuenta con experiencia en la comercialización y exportación de las flores que cultiva al exterior, y en poca magnitud las ventas a clientes nacionales, siendo estos clientes continuos. Al momento se tiene una cartera controlada. De la misma forma los proveedores de estos insumos son empresas que mantienen algunos años de relación con la Empresa. Por lo tanto los riesgos con esta categoría también son razonables.

(c) Riesgos de seguros de personal.-

La Empresa cuenta con seguros contra accidentes personales, y gastos médicos por accidentes para 40 personas asignadas.

34.2. Riesgo de flujos de efectivo y de valor razonable de tasa de interés

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de cambios en las tasas de Interés en el mercado. El riesgo de tasa de interés de la Empresa surge de su endeudamiento a largo plazo. Sin embargo, sus montos de deuda se ha venido controlando. El endeudamiento a tasas variables le podría exponer al riesgo de tasa de interés en los flujos de efectivo. Lo que no es el caso de la Empresa.

34.3. Riesgos de Activos

Florana Farms S.A. ha contratado seguros para cubrir riesgos de sus activos con la Compañía de Seguros GENERALI ECUADOR COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. para cubrir a)

a) incendios y aliadas, de edificios instalaciones, instalaciones eléctricas y transformadores, maquinaria y equipos de riego, muebles y enseres, cables, Mercadería propia del giro del negocio, productos en bodega, inventarios de producto terminado en flor, inventario de productos químicos, cuarto frio, equipos médicos,

b) rotura de maquinaria.-cubre la maquinaria, equipos de riego, y equipos varios.

c) robo y asalto. Para todos los ítems, asegurados contra incendios.

d) Equipo electrónico,

e) Vehículos, Todos los vehículos : tales como camiones pesados, camioneta, motos finca, jeep.

f) Accidentes personales.- mencionados en el punto 34.1.c

34. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA.-

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de preparación de este informe, posterior al cierre del ejercicio, no se han observado hechos significativos de carácter financiero-contables, que puedan afectar la interpretación de los mismos y pudieran tener un efecto significativo en la posición financiera de la Empresa.