



**Acman Cía. Ltda.**  
**Accounting, Consulting & Management**

Rumichaca 832 y 9 de Octubre  
Piso 4 Oficina 2  
Telefax.: (593-4) 2-305-312  
(593-4) 2-305-292  
Móvil: 097-964899  
Casilla 09-01-15201  
Guayaquil - Ecuador  
www.acman.com.ec

Guayaquil, Mayo 5 del 2011

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
Guayaquil.-

2011 MAY -5 PM 2:19

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS  
C.A.U.

**Ref.: Expediente No. 122121**

De nuestras consideraciones:

Adjunto sírvase encontrar el informe de Auditoría Externa sobres los Estados Financieros de la compañía **NORSKOTELS S.A.**, por el período terminado al 31 de diciembre del 2010.

Atentamente,

**Daniel Martínez Pilay, CPA.**  
**Gerente General**  
**Acman Cía. Ltda.**  
**RUC. 0992248386001**  
**Expediente No. 108181**  
**SC-RNAE-2 No. 472**

---

**NORSKOTELS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

**CON EL DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

---

**NORSKOTELS S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

**CONTENIDO**

Dictamen del auditor independiente

Balance general

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



## DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

**NORSKOTELS S. A.**

### **Dictamen sobre los estados financieros**

Hemos auditado el balance general adjunto de **NORSKOTELS S.A.**, al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, el estado de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas.

### **Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que aseguren la preparación y presentación razonable de estados financieros libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría, que fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que la auditoría sea planificada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea material.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea material en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como, evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **NORSKOTELS S.A.**, al 31 de diciembre del 2010, y los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

### **Énfasis**

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 4 de septiembre del 2006, publicada en el Registro Oficial 348, la Superintendencia de Compañías dispuso que las compañías bajo su control y vigilancia adopten las Normas Internacionales de Información Financiera y que estas normas sean de aplicación obligatoria para el registro, preparación y presentación de estados financieros.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial 498, la Superintendencia de Compañías establece un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.

**NORSKOTELS S.A.**, de acuerdo al mencionado cronograma aplicará las Normas Internacionales de Información Financiera completas, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2011, siendo su año de transición el año 2010.

### **Informes sobre otros requisitos legales y reguladores**

Nuestra opinión de cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de **NORSKOTELS S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2010, se emite por separado.

Guayaquil, abril 14 del 2010

**Acman Cía. Ltda.**  
**SC-RNAE-2 No. 472**

**Daniel Martínez P.**  
**Socio**  
**Registro Profesional 23.251**

**NORSKOTELS S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

**ACTIVO**

**Activo Corriente:**

Bancos (Nota B)	10,717
Cuentas por cobrar, neto (Nota C)	46,171
Crédito tributario, impuesto al valor agregado	54,331
Crédito tributario, impuesto a la renta	159,439
Gastos pagados por anticipado	2,841
<b>Total activo corriente</b>	<b><u>273,499</u></b>

Propiedad, planta y equipo, neto (Nota D)	6,761,291
Otros activos no corrientes	12,645
<b>Total del activo</b>	<b><u>7,047,435</u></b>

**PASIVO Y PATRIMONIO**

**Pasivo Corriente:**

Documentos y cuentas por pagar (Nota E)	238,759
Gastos acumulados por pagar (Nota F)	253,604
Impuestos y retenciones por pagar (Nota G)	11,101
<b>Total pasivo corriente</b>	<b><u>503,464</u></b>

**Pasivo No Corriente**

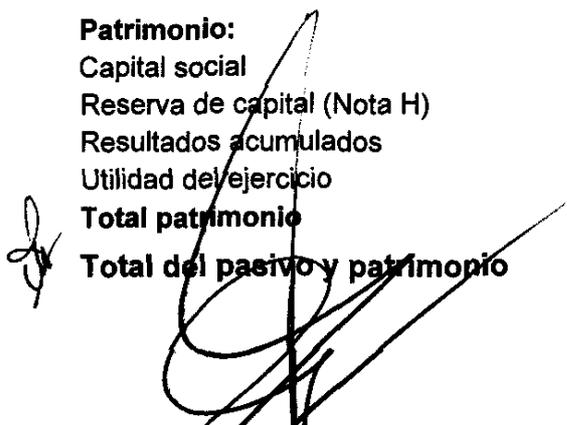
Documentos y cuentas por pagar, largo plazo (Nota E)	5,465,655
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b><u>5,465,655</u></b>

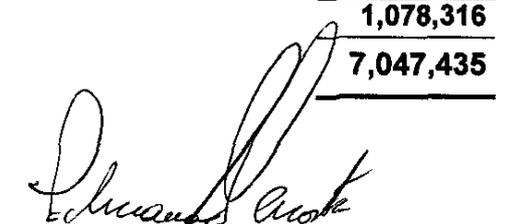
<b>Total del pasivo</b>	<b>5,969,119</b>
-------------------------	------------------

**Patrimonio:**

Capital social	1,005,000
Reserva de capital (Nota H)	193,488
Resultados acumulados	(182,669)
Utilidad del ejercicio	62,497
<b>Total patrimonio</b>	<b><u>1,078,316</u></b>

<b>Total del pasivo y patrimonio</b>	<b><u>7,047,435</u></b>
--------------------------------------	-------------------------

  
 \_\_\_\_\_  
**Gino Luzi Bohler**  
 Representante Legal

  
 \_\_\_\_\_  
**Feliciano Acosta Izquierdo**  
 Contador

Vea notas a los estados financieros

**NORSKOTELS S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

**INGRESOS:**

Ventas netas 12%	<u>729,500</u>
<b>Total ingresos</b>	<b><u>729,500</u></b>

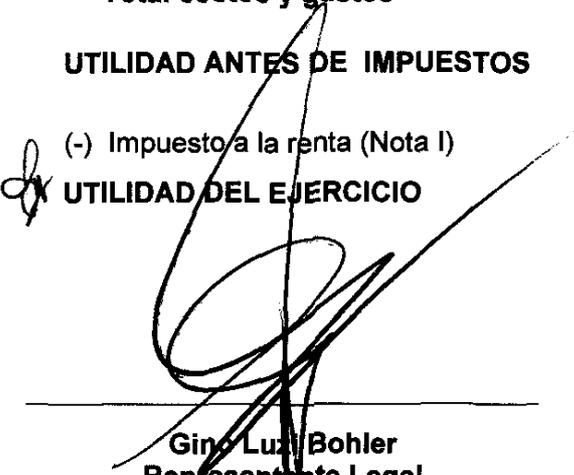
**(-) COSTOS Y GASTOS:**

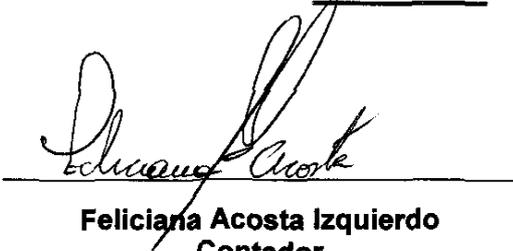
Gastos administración y ventas	132,784
Depreciaciones	360,518
Amortizaciones	2,421
Gastos financieros	136,249
Gastos no deducibles	<u>69</u>
<b>Total costos y gastos</b>	<b>632,041</b>

**UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS** 97,459

(-) Impuesto a la renta (Nota I) 34,962

**UTILIDAD DEL EJERCICIO** **62,497**

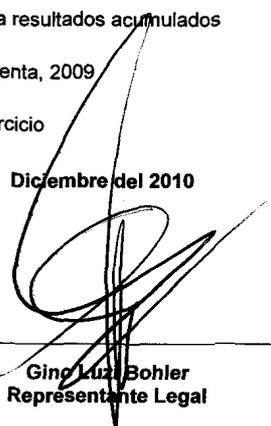
  
\_\_\_\_\_  
Gina Luz Bohler  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Feliciano Acosta Izquierdo  
Contador

Vea notas a los estados financieros

**NORSKOTELS S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital Social	Reserva de Capital	Resultados acumulados	Utilidad del ejercicio	Total
Saldo al 1 de Enero del 2010	1,005,000	193,488	(205,963)	43,487	1,036,012
Transferencia a resultados acumulados			23,294	(23,294)	-
Impuesto a la renta, 2009				(20,193)	(20,193)
Utilidad del ejercicio				62,497	62,497
 Saldo al 31 de Diciembre del 2010	<b>1,005,000</b>	<b>193,488</b>	<b>(182,669)</b>	<b>62,497</b>	<b>1,078,316</b>

  
 \_\_\_\_\_  
**Gino Luzi Bohler**  
 Representante Legal

  
 \_\_\_\_\_  
**Feliciano Acosta Izquierdo**  
 Contador

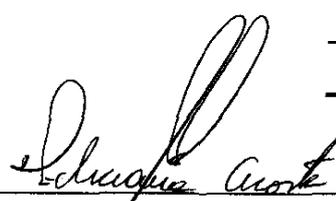
Vea notas a los estados financieros

**NORSKOTELS S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

<b>Actividad de Operación</b>	
Utilidad del ejercicio	62,497
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con los recursos</b>	
Generados por actividades de operación:	
Depreciaciones	360,518
Amortizaciones	2,421
<b>Cambios en activos y pasivos de operación</b>	
Aumento de cuentas por cobrar	(28,804)
Aumento en crédito tributario, impuesto al valor agregado	(2,539)
Aumento en crédito tributario, impuesto a la renta	(23,357)
Disminución en gastos pagados por anticipados	108
Disminución en cuentas y documentos por pagar	(315,484)
Disminución en impuestos y retenciones por pagar	(5,718)
<b>Efectivo neto proveniente en las actividades de operación</b>	<u>49,642</u>
<b>Cambios en actividades de inversión:</b>	
Aumento de propiedad, planta y equipos	(251,048)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>	<u>(251,048)</u>
<b>Cambio en actividades de financiación:</b>	
Aumento en cuentas y documentos por pagar, neto	164,961
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de financiación</b>	<u>164,961</u>
<b>Disminución de efectivo y equivalente de efectivo</b>	(36,445)
<b>Saldo de efectivo al inicio del año</b>	47,162
<b>Saldo de efectivo al final del año</b>	<u>10,717</u>

  
\_\_\_\_\_  
**Gino Luz Bohler**  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
**Feliciano Acosta Izquierdo**  
Contador

Vea notas a los estados financieros

**NORSKOTELS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

**A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS**

**NORSKOTELS S.A.**, se constituyó mediante escritura pública otorgada por el Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil, el tres de febrero del año dos mil seis e inscrita en el Registro Mercantil el nueve de febrero del mismo año.

Mediante escritura pública otorgada por el Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil, del quince de febrero del dos mil ocho e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el veintinueve de julio del dos mil ocho, la compañía cambió su denominación por la de Norskotels S. A..

La compañía tiene como objeto social, dedicarse a la actividad hotelera además de realizar otras actividades mercantiles y civiles permitidas por la ley.

Base de Presentación de los Estados Financieros: Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de Norte América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad de General Aceptación en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC), los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieran presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Efectivo y equivalentes de efectivo: incluye los saldos en cuentas bancarias.

Propiedad, planta y equipo: Los activos fijos adquiridos durante el año 2010 y años anteriores se encuentran registrados al costo de adquisición.

El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados de año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

	<b>Índice de depreciación</b>
Edificios	5%
Instalaciones	10%

 Gastos Diferidos: se amortizan al 10% anual.

**NORSKOTELS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

**A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACION)**

Provisión para cuentas incobrables: La compañía no realiza provisiones para cuentas de dudosa recuperación de acuerdo al artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno en concordancia con el artículo 20, numeral 8 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario, debido a que la situación actual de la cartera no requiere tal provisión.

Reserva legal: La Ley de Compañías vigente, dispone que se transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**B - CAJA - BANCOS**

Banco Bolivariano	10,717
<b>Total</b>	<b>10,717</b>

**C - CUENTAS POR COBRAR**

**Relacionados**

Grand Hotel Guayaquil S.A.	31,803
Galleta Pecos S. A.	5,736
Accionistas	3,750

**Anticipos proveedores**

Ing. Carlos del Pozo	876
Ancascorp S.A.	1,335
Mafrico	979
<b>Otras cuentas por cobrar</b>	<b>1,692</b>
<b>Total</b>	<b>46,171</b>

**D - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

	Saldo al 1 de Enero de 2010	Adiciones	Saldo al 31 de Diciembre de 2010
Terrenos (1)	1,807,746	-	1,807,746
Edificios (1)	5,046,100	-	5,046,100
Instalaciones	1,018,463	251,048	1,269,511
	7,872,309	251,048	8,123,357
Menos:			
Depreciación acumulada	(1,001,549)	(360,518)	(1,362,067)
<b>Total, neto</b>	<b>6,870,760</b>	<b>(109,470)</b>	<b>6,761,290</b>

*[Handwritten signature]*

**NORSKOTELS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

**D – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, (CONTINUACIÓN)**

- (1) Terreno y edificio ubicados en las calles Boyacá entre Clemente Ballén y 10 de Agosto en la Ciudad de Guayaquil, donde funciona el Grand Hotel Guayaquil y otros locales y que se encuentran garantizado las operaciones con la Arquidiócesis de Guayaquil.

**E – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR**

**Relacionados**

Inversiones Corpthor S.A. (1)	1,292,350
Connor Jacobson Hoteles S.A. (1)	50,000
Peder Jacobson Connor (1)	210,000
Inversiones Argeoli S.A. (2)	2,259,985

**No relacionados**

Estructura de Hierro Edhesa, S.A.	6,930
Anascorp S.A.	668
Leonardo Brito Hidalgo	1,395
Proveedores varios	26
Consejo Gubernativo de la Arquidiócesis de Guayaquil (3)	1,883,060

**Total** 5,704,413

**(-)Porción corriente** (238,759)

**Total, largo plazo** 5,465,654

- (1) Estas cuentas no se encuentran documentadas, no tienen fecha de vencimiento y no generan ningún tipo de interés.

(2) Préstamos Argeoli S.A.

- a) Préstamo de US\$350,000, contratado año 2006, 10 años plazo, tasa de interés fija del 8,5% anual.
- b) Préstamo de US\$1,500,000, contratado año 2006, 10 años plazo, tasa de interés fija del 6% anual.
- c) Préstamo de US\$200,000, contratado año 2006, 10 años plazo, tasa de interés fija del 8.5% anual.
- d) Préstamo de US\$360,000, contratado año 2006, 10 años plazo, tasa de interés fija del 8.5% anual.
- e) Préstamo de US\$400,000, contratado año 2006, 10 años plazo, tasa de interés fija del 7.75% anual.
- f) Préstamo de US\$300,000, recibido en el 2009.
- g) Préstamo de US\$149,985, recibido en el 2010.
- h) La compañía no ha realizado el reconocimiento de los intereses por estos préstamos, que en el presente ejercicio económico ascienden aproximadamente a la suma de US\$155,000.

- (3) Operación por US\$5,000,000, de fecha marzo 22 del 2006, con vencimiento 22 de marzo del 2014, plazo 8 años, tasa de interés libor más 3.16% (6% anual),

**NORSKOTELS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

**E - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR, (CONTINUACIÓN)**

pagos semestrales de capital por US\$312,500 y pagos mensuales de intereses. Con fecha septiembre 22 del 2010, la operación fue refinanciada a 7 años plazo, tasa de interés 6,50%, dividendos mensuales iguales de US\$28,781.27, cuyo vencimiento es septiembre 22 del 2017.

**F - GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

	Saldo al 1 de Enero de 2010	Provisión	Pagos	Saldo al 31 de Diciembre de 2010
Interés por pagar	253,604	135,036	(135,036)	253,604
<b>Total</b>	<b>253,604</b>	<b>135,036</b>	<b>(135,036)</b>	<b>253,604</b>

Intereses vencidos de años anteriores, por préstamos de la compañía relacionada, Argeoli S.A..

**G - IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR**

	Saldo al 1 de Enero de 2010	Provisión o ajustes	Pagos o ajustes	Saldo al 31 de Diciembre de 2010
Impuesto al valor agregado, retenido	1,897	19,499	(18,999)	2,397
Impuesto al valor agregado	14,160	101,700	(108,360)	7,500
Retención en la fuente	762	8,651	(8,209)	1,204
<b>Total</b>	<b>16,819</b>	<b>129,850</b>	<b>(135,568)</b>	<b>11,101</b>

**H - RESERVA DE CAPITAL**

Corresponde a las transferencias de los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, después de aplicar la NEC 17 en el año 2000.

**I - IMPUESTO A LA RENTA**

De acuerdo a lo manifestado en el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y en concordancia con el artículo 47 de su Reglamento las sociedades constituidas en el Ecuador, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

**NORSKOTELS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

**I - IMPUESTO A LA RENTA, (CONTINUACIÓN)**

<b>Utilidad Contable</b>	97,459
(-) Participación utilidades trabajadores	-
(+) Gastos no deducibles locales	69
(-) Amortización pérdidas años anteriores	-
<b>(=) Base imponible para impuesto a la renta</b>	<b>97,528</b>
<b>25% impuesto a la renta</b>	<b>24,382</b>
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	34,962
(=) Anticipo determinado mayor al impuesto a la renta causado	34,962
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	34,962
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	58,320
<b>(=)Saldo a favor del contribuyente</b>	<b>23,358</b>

**J - APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)**

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008 la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia, en la misma se establece que, se aplicarán a partir del 1 de enero del 2010, 2011 y 2012 y el período de transición para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) se establece como el año 2009, 2010 y 2011, por lo cual, como parte del mismo proceso, se debe elaborar en forma obligatoria un cronograma de implantación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) hasta Marzo del 2009, 2010 y 2011, el cual deberá ser aprobado por la Junta General de Accionistas.

La compañía tiene la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas a partir del 1 de enero del 2011, siendo 2010 el año de transición.

**K - SITUACION FISCAL**

La compañía no ha sido objeto de revisiones por parte del Servicio de Rentas Internas y la Administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serian significativas.  
Las declaraciones de impuestos que son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias corresponden a los años 2007 al 2010.

**L - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.