

NORSKOTELS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(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, plazo de duración de la compañía es de 50 años.

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, y es propietaria del edificio ubicado en las calles Boyacá entre Clemente Ballén y Chimborazo de la ciudad de Guayaquil (Ecuador), donde funciona el Grand Hotel Guayaquil y seis locales que son arrendados.

Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF): La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

Conciliación entre NIIF y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador: Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera y resultado integral previamente informados de Norskotels S.A.:

Conciliación del Patrimonio

Año Transición a las NIIF.

El ejercicio económico 2011 es el primer ejercicio en el que Norskotels S.A., presenta sus estados financieros conforme a NIIF. Los últimos estados financieros presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), fueron los

NORSKOTELS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2010, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero del 2010.

A continuación se presenta la conciliación del patrimonio al 1 de enero del 2010 y al 31 de diciembre del 2010:

	<u>01/01/2010</u>	<u>31/12/2010</u>
Patrimonio según NEC	1,036,012	1,078,316
Resultado acumulado Adopción por 1era vez NIIF	-	311,850
Patrimonio según NIIF	1,036,012	1,390,166

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.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Los estados financieros adjuntos fueron preparados siguiendo el criterio del costo histórico, excepto por la revaluación de edificio.- Valor revaluado que la compañía los consideró como costo atribuido de edificios, al adoptar las NIIF.

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

Cuentas por cobrar clientes: Las cuentas comerciales por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Provisión para cuentas incobrables: La compañía no realiza provisiones para cuentas de dudosa recuperación (clientes) debido a que la situación actual de la cartera no requiere tal provisión.

Propiedad, planta y equipos: Los activos fijos adquiridos durante el año 2011 y años anteriores se encuentran registrados al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada.

El avalúo utilizado para determinar su valor razonable de terrenos y edificios, data desde el año 2007. La compañía reconoció, de acuerdo a este avalúo, en el Patrimonio, la suma de U.S.\$311,850.57. El monto de la propiedad de acuerdo al pago del Impuesto Predial Urbano año 2012 asciende a US\$6,681,196.00.

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.

NORSKOTELS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

La depreciación ha sido calculada usando el método de la línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Vida útil</u>
Edificios	30 años
Instalaciones	10 años
Maquinarias y equipo	10 años

Documentos y cuentas por pagar: Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor nominal, sin descontar el valor de los costos de la transacción incurridos. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo.

Los documentos y cuentas por pagar son pasivos no financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Documentos y Cuentas por pagar.- Relacionados: Estas cuentas no tienen fecha de vencimiento y no se realizan ningún reconocimiento del costo financiero de las mismas y no cotizan en un mercado activo.

Reconocimiento de ingresos: Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos procedentes de la venta de servicios son reconocidos cuando:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas de los servicios;
- El valor incluido en los precios de los servicios se reconoce por el valor total.
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, pueden ser medidos con fiabilidad.

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 distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

NORSKOTELS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares de E.U.A.)

B – CUENTAS POR COBRAR, NETO

Relacionados

Grand Hotel Guayaquil S.A. 53,400

Anticipos proveedores

Ing. José Moral Negofox 3,000

Arquitectura V. Schneidewind S.A. 1,000

Otras cuentas por cobrar 1,692

Total 59,092

C – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

	Saldo al 1 de Enero de 2011	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo al 31 de Diciembre de 2011
Terrenos (1)	1,807,746	-	(185,946)	1,621,800
Edificios (1)	5,046,100	11,140	185,946	5,243,186
Mejoras edificio (1)	-	520,695	228,491	749,186
Instalaciones	1,269,511	308,888	(228,491)	1,349,908
Maquinaria y equipo	-	49,776	-	49,776
	8,123,357	890,499	-	9,013,856
Menos:				
Depreciación acumulada	(1,362,067)	(344,342)	324,495	(1,381,914)
Total, neto	6,761,290	546,157	324,495	7,631,942

(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.

NORSKOTELS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares de E.U.A.)

D – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Relacionados (1)

Inversiones Corpthor S.A.	2,002,350
Connor Jacobson Hoteles S.A.	50,000
Peder Jacobson Connor	310,000
Inversiones Argeoli S.A.	2,509,839

No relacionados

Nelson Toro Yance	2,835
Acman Cia. Ltda.	1,040
Carmetavic S.A	2,563
La Pietra S.A.	707
Insumad	1,302
Julio Patricio Verdugo Siguencia	15,498
M. I. Municipalidad de Guayaquil	9,912
Proveedores varios	261
Sobregiro bancario	172
Consejo Gubernativo de la Arquidiócesis de Guayaquil (2)	1,653,320

Total **6,559,799**

(-)Porción corriente **(270,398)**

Total, largo plazo **6,289,401**

- (1) Valores recibidos de compañías relacionadas y accionistas, que no generan ningún tipo de interés y deberán ser cancelados en el año 2016.
- (2) Operación por US\$5,000,000, de fecha marzo 22 del 2006, con vencimiento 22 de marzo del 2014. 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.

E – IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

	Saldo al 1 de Enero de 2011	Provisión o ajustes	Pagos o ajustes	Saldo al 31 de Diciembre de 2011
Impuesto valor agregado, retenido	2,397	23,208	(22,891)	2,714
Impuesto al valor agregado	7,500	90,000	(90,000)	7,500
Retención en la fuente, Renta	1,204	17,918	(17,978)	1,144
Total	11,101	131,126	(130,869)	11,358

F - CAPITAL SOCIAL

El capital pagado al 31 de diciembre del 2011 fue de US\$ 1,005,000 compuesto de 1,005,000 acciones ordinarias y nominativas de U.S.\$1.00 cada una, las que se

NORSKOTELS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares de E.U.A.)

F - CAPITAL SOCIAL (CONTINUACION)

encuentran pagadas en su totalidad, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

G - RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION POR 1RA. VEZ NIFF

Incluye las transferencias de los saldos de las cuentas reserva de capital, resultados acumulados adopción por 1era vez NIIF y resultados acumulados hasta el año 2009.

Reserva por revalorización	193,488
Resultados acumulados	(182,669)
Resultados acumulados adopción por 1era vez NIIF	<u>311,850</u>
Total	322,669

Surge de la revaluación de terrenos y edificaciones, al momento de la venta o utilización del terreno o las edificaciones, la porción de la reserva de revaluación de propiedades que se relaciona con ese activo, la cual es efectivamente realizada, se transfiere directamente a las utilidades retenidas.

H - EXPOSICIÓN A LOS RIESGOS FINANCIEROS

La administración de los riesgos financieros está centralizada en la presidencia ejecutiva, la gerencia general. La compañía tiene establecidos dispositivos necesarios para controlar en función a la estructura y posición financiera y de las variables económicas del entorno, la exposición a los principales riesgos de crédito y liquidez.

Riesgo de Crédito

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número reducido de clientes y de corto plazo de cobro, por lo que no se encuentra expuesta a este riesgo.

Riesgo de Tasa de Interés

La compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que sus obligaciones son con empresa relacionadas.

Riesgo de Liquidez

La presidencia ejecutiva, la gerencia general, son los que tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La gestión de este riesgo se centra en el seguimiento detallado del calendario de vencimientos de obligaciones por la compra del edificio.

Riesgo de Tipo de Cambio

Las transacciones de la Compañía, son realizadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por lo que la compañía no se ve afectada por este riesgo.

NORSKOTELS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares de E.U.A.)

I - IMPUESTO A LA RENTA

Según la Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 351 de diciembre 29 del 2010, la tarifa que se aplicará para el ejercicio económico 2011 será del 24%.

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.

J - SITUACION FISCAL

La compañía ha cumplido con presentar sus declaraciones anuales y mensuales del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente del Impuesto a la renta; sin embargo las autoridades tributarias tiene la facultad de revisar y verificar los cálculos y documentos que sustenten los pagos efectuados por la compañía hasta los 3 años transcurridos después de la presentación.

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 serían significativas.

K - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (junio 12 del 2012), 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.
