

NORSKOTELS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

A - RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS Y OTRAS NOTAS EXPLICATIVAS

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.

Bases de preparación 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).

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

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.

Préstamos y cuentas por cobrar: Representados en el estado de situación financiera por los documentos y cuentas por cobrar a compañías relacionadas, otros documentos y cuentas por cobrar de corto y largo plazo. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor de 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por cobrar compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a préstamos otorgados y pagos realizados a cuenta de compañías relacionadas. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

NORSKOTELS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

A - RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS Y OTRAS NOTAS EXPLICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

Deterioro de activos financieros: La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales. La compañía no realiza provisiones para cuentas de dudosa recuperación debido a que en la opinión de la Administración la situación actual de la cartera no requiere tal provisión.

Propiedades de inversión: Las propiedades de inversión son inmuebles (terreno y edificio donde funciona el Grand Hotel Guayaquil y otros locales comerciales) mantenidos con finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, usados para la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Se registran inicialmente al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la construcción del activo e intereses y otros costos de endeudamientos siempre y cuando estén relacionadas con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición o construcción sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Para el edificio la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dicho inmueble y no considera valor residual, debido a que la Administración de la compañía estima que el valor de la realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. Los terrenos no se deprecian. El avalúo (terreno y edificio) que consta en el comprobante de pago de impuesto predial urbano año 2013 de la Municipalidad de Guayaquil, asciende a US\$6,681,196.

Instalaciones y equipos: Las instalaciones y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan a la compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

NORSKOTELS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

A - RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS Y OTRAS NOTAS EXPLICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes de activo fijo o de componentes significativos que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus instalaciones y equipo al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

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.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Vida útil</u>
Edificios	20 - 30 años
Instalaciones	10 años
Maquinarias y equipo	10 años
Equipos de computación	03 años

Impuesto a la renta corriente: La provisión por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

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 23% sobre su base imponible, para el ejercicio económico 2012.

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.

En el ejercicio económico 2012 la Compañía no ha reconocido el pago del anticipo del impuesto a la renta, como impuesto mínimo de acuerdo a la legislación tributaria.

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.

NORSKOTELS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

A - RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS Y OTRAS NOTAS EXPLICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

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.

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.

Reconocimiento de ingresos: Los ingresos comprenden el valor por arriendo del edificio donde funciona un hotel y otros locales comerciales y 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. Durante el ejercicio económico 2012, la administración decidió rebajar el monto del valor del arrendamiento al Gran Hotel Guayaquil S.A., de US\$600,000 que fue para el año 2011 a US\$360,000 para el ejercicio económico 2012., lo que incidió en los resultados de forma negativa.

B - CUENTAS POR COBRAR, NETO

<u>Relacionados</u>	
Grand Hotel Guayaquil S.A.	107,545
Oslorels S.A.	2,070
<u>Anticipos proveedores</u>	
Coheco Cía. Ltda.	59,008
Ceta Cía. Ltda.	22,995
Preysi Cía. Ltda.	8,000
Francisco Valencia Iñiguez	1,900
Otras cuentas por cobrar	792
Total cuentas por cobrar	202,310
(-)Porción corriente	200,240
Total, largo plazo	2,070

NORSKOTELS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

C - PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y EQUIPOS, NETO

	<u>Saldo al</u> <u>01-01-2012</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-12-2012</u>
Terrenos (1)	1,621,800	-	1,621,800
Edificios (1)	5,243,186	-	5,243,186
Mejoras edificio	749,186	82,862	832,048
Instalaciones	1,349,908	389,080	1,738,988
Equipos de computación	-	1,220	1,220
Maquinaria y equipo	49,776	30,903	80,679
	9,013,856	504,065	9,517,921
Menos:			
Depreciación acumulada	1,381,914	498,347	1,880,261
Total, neto	7,631,942	5,718	7,637,660

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

D - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

-		
<u>Relacionados (1)</u>		
Inversiones Corpthor S.A.		2,756,350
Inversiones Argeoli S.A.		2,415,647
Peder Jacobson Connor		310,000
Connor Jacobson Hoteles S.A.		50,000
Grand Hotel Guayaquil S.A.		526
<u>No relacionados</u>		
Consejo Gubernativo de la Arquidiócesis de Guayaquil (2)		1,408,193
Luis Alfredo Rodríguez Farías		9,410
Mafrico S.A.		5,077
Juan de Dios Villacís Púas		4,255
Urcicino Adlya Mateo Asencio		2,421
Julio Patricio Verdugo Siguencia		1,250
<u>Otras cuentas por pagar</u>		
M. I. Municipalidad de Guayaquil		22,152
Sobregiro bancario		16,178
Proveedores varios		1,130
Total documentos y cuentas por pagar		7,002,589
(-)Porción corriente		323,942
Total, largo plazo		6,678,647

NORSKOTELS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

D - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR, CONTINUACION

- (1) Valores recibidos de compañías relacionadas y accionistas, que no generan ningún tipo de interés y no tienen fecha de vencimiento.
- (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 (capital e interés), cuyo vencimiento es septiembre 22 del 2017.

E - IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

	<u>Saldo al</u> <u>01-01-2012</u>	<u>Provisión</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-12-2012</u>
Impuesto al valor agregado	7,500	61,584	(67,104)	1,980
Impuesto valor agregado, retenido	2,714	17,927	(19,368)	1,273
Retención en la fuente, Renta	1,144	12,624	(13,150)	618
Total	11,358	92,135	(99,622)	3,871

F - CAPITAL SOCIAL

El capital pagado al 31 de diciembre del 2012 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 encuentran pagadas en su totalidad, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

G - RESULTADOS ACUMULADOS

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 2011.

Resultados acumulados adopción por 1era vez NIIF	311,850
Reserva de Capital	193,488
Resultados acumulados	(45,540)
Total	459,798

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.

NORSKOTELS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

H - EXPOSICIÓN A LOS RIESGOS FINANCIEROS, CONTINUACION

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 empresas 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.

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 2012 será del 23%.

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.

Pérdida Contable	(213,014)
(-) Participación utilidades trabajadores	-
(+) Gastos no deducibles locales	<u>1,000</u>
(=) Base imponible para impuesto a la renta	(212,014)
23% impuesto a la renta	-
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	<u>39,519</u>
(=) Anticipo determinado mayor al impuesto a la renta causado	-
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	39,519
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	40,744
(-) Crédito tributario de años anteriores	<u>195,793</u>
(=) Saldo a favor del contribuyente	<u>197,018</u>

NORSKOTELS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

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 2012 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.
