

PKF

Accountants &
business advisers

44019
7

ALBOKENNEDY S.A.

Informe sobre el examen de los
estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2009 y 2008



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
ALBOKENNEDY S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **ALBOKENNEDY S.A.**, los cuales incluyen los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con ~~Normas Internacionales de Auditoría~~. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.



PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886
E-mail pkf@pkfecuador.com | www.pkfecuador.com
PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2000 Guayaquil, Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **ALBOKENNEDY S.A.**, por los años terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008, su desempeño financiero, cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.

PK F&Co,

11 de mayo del 2010
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.

Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

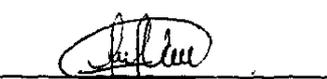


ALBOKENNEDY S.A.
BALANCES GENERALES

(Expresados en USDólares)

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>ACTIVO CIRCULANTE</u>		
Efectivo (Nota C)	19.352,31	7.589,58
Cuentas por cobrar (Nota D)	616.108,77	402.662,95
Inventarios (Nota E)	42.438,28	42.438,28
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	677.899,36	452.690,81
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (Nota F)	109.089,00	109.089,00
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota G)		1.699.091,17
OTROS ACTIVOS		11.992,41
	109.089,00	1.820.172,58
TOTAL DEL ACTIVO	786.988,36	2.272.863,39
<u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota H)	94.773,00	14.009,58
Porción cuenta pasivo largo plazo (Nota I)		79.889,59
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE	94.773,00	93.899,17
CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO (Nota I)		1.394.825,33
PASIVOS DIFERIDOS (Nota J)	476.357,49	581.940,53
INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS (Nota K)		
Capital social	800,00	800,00
Reserva legal	16.944,96	16.944,96
Reserva facultativa	3.226,54	3.226,54
Reserva de capital	98,24	98,24
Resultados acumulados	194.788,13	181.128,62
TOTAL INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	215.857,87	202.198,36
TOTAL DEL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	786.988,36	2.272.863,39


Ing. Otton Wong
Representante Legal


CPA. María Fernanda Varas
Contador

Vea notas a los estados financieros

ALBOKENNEDY S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2009	2008
INGRESOS:		
Ventas de consultorios (Nota L)	98.147,00	149.279,30
Venta de locales (Nota L)	7.810,76	1.204,13
Alquiler de consultorios	3.214,32	3.214,32
Otros	29.200,14	55.160,00
Total ingresos	138.372,22	208.857,75
GASTOS:		
Costo de venta		80.332,24
Gastos de administración (Nota M)	85.064,63	47.494,72
Gastos generales	28.035,93	15.828,26
Gastos financieros	3.409,51	14.539,74
Otros gastos	2.017,30	32.259,95
Total gastos	118.527,37	190.454,91
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	19.844,85	18.402,84
Impuesto a la renta (Nota N)	6.185,34	4.600,71
UTILIDAD NETA	13.659,51	13.802,13

CS


 Ing. Otton Wong
 Representante Legal


 CPA. María Fernanda Varas
 Contador

Vea notas a los estados financieros

ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados
Saldos al 1 de enero de 2008	800,00	15.564,75	3.226,54	98,24	168.706,70
Transferencia a la reserva legal		1.380,21			(1.380,21)
Utilidad neta					13.802,13
Saldos al 1 de enero de 2009	800,00	16.944,96	3.226,54	98,24	181.128,62
Utilidad neta					13.659,51
Saldos al 31 de diciembre de 2009	800,00	16.944,96	3.226,54	98,24	194.788,13



Ing. Otton Wong
Representante Legal



CPA. Maria Fernanda Varas
Contador



ALBOKENNEDY S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre del	
	2009	2008
RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA	13.659,51	13.802,13
Apropiación de pasivos diferidos	(105.583,04)	(204.439,30)
Provisión de cuentas incobrables		1.210,53
	<u>(91.923,53)</u>	<u>(189.426,84)</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos y cuentas por cobrar	169.217,22	255.601,42
Otros activos	11.992,41	(810,07)
Inventarios		80.332,24
Documentos y cuentas por pagar	(77.523,37)	76.303,84
	<u>103.686,26</u>	<u>411.427,43</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>11.762,73</u>	<u>222.000,79</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de activos fijos		(109.089,00)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	-	(109.089,00)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cuentas por cobrar a largo plazo		(122.652,86)
Pasivo a largo plazo		(24.290,11)
Efectivo usado en las actividades de financiamiento	-	(146.942,97)
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO	11.762,73	(34.031,18)
Saldo del efectivo al inicio del año	7.589,58	41.620,76
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>19.352,31</u>	<u>7.589,58</u>


Ing. Otton Wong
Representante Legal


CPA. Maria Fernanda
Contador

Vea notas a los estados financieros

ALBOKENNEDY S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresadas en USDólares)

A. ALBOKENNEDY S.A.

La Compañía se constituyó el 15 de abril de 1997 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la compra – venta y arrendamiento de bienes raíces urbanos o rurales, para el cumplimiento del objeto social podrá promover la construcción de inmuebles bajo el régimen ordinario de dominio o en propiedad horizontal.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los más importantes:

Cuentas por cobrar: Esta cuenta se genera cuando se efectúa una promesa de compra – venta de consultorios con los clientes y su contrapartida es un pasivo diferido.

Provisión para cuentas incobrables: Se efectúan provisiones para cubrir problemas en la recuperación de cartera, cuando hay valores que se consideran irre recuperables se castigan contra los resultados del ejercicio.

Inventarios: En esta cuenta se cargan todos los costos incurridos en el desarrollo de los consultorios. Esta cuenta disminuye a medida que se perfecciona la escritura de venta de los consultorios.

Activo fijo: Están registrados al costo.

Pasivos diferidos: Por el financiamiento entregado a los clientes se contabilizan como ingresos diferidos "el capital e interés por realizar" y se registran en resultados como se van devengando.

Los ingresos y gastos: Se contabilizan por el método devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFFECTIVO:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja	50.00	50.00
Bancos	19,302.31	7,539.58
	<u>19,352.31</u>	<u>7,589.58</u>

ALBOKENNEDY S.A.**D. CUENTAS POR COBRAR:**

		Al 31 de diciembre del	
		2009	2008
Cuentas por cobrar - Clientes	(1)	225,413.07	410,819.96
Compañías relacionadas (Nota O)		382,663.04	
Fiscales	(2)	16,479.66	
Anticipos a proveedores			290.00
Valores a liquidar		2,266.67	2,266.66
		626,822.44	413,376.62
Provisión para cuentas incobrables		(10,713.67)	(10,713.67)
		<u>616,108.77</u>	<u>402,662.95</u>

(1) Corresponde a los saldos de capital por la venta de consultorios, se contabiliza como ingreso diferido y la factura se emite al momento de la realización de la Escritura de Cesión de Dominio.

(2) Incluye principalmente US\$16,455.84 de anticipo de impuesto a la renta.

E. INVENTARIOS:

Corresponde al costo de consultorios para la venta de la Torre Norte.

F. ACTIVOS FIJOS:

	Saldo al 01-01-09	Adquisiciones y mejoras	Saldo al 31-12-09
Costo			
Terrenos	109,089.00		(1) 109,089.00
Equipos de computación	1,304.80		1,304.80
	110,393.80		110,393.80
Depreciación acumulada	(1,304.80)		(1,304.80)
	<u>109,089.00</u>		<u>109,089.00</u>

(1) Este terreno será utilizado en la futura construcción de dos torres para nuevos consultorios.

G. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre de 2008 corresponden a cuentas con relacionadas (Ver Nota O). Durante el 2009 fueron compensadas contra el pasivo a largo plazo que se mantenía con estas.

H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2009	2008
Proveedores		8,888.66	474.74
Compañías relacionadas (Nota O)		78,397.20	
Obligaciones con la administración tributaria	(1)	7,040.71	1,895.68
Impuesto a la renta a pagar			4,600.71
Varios		446.43	7,038.45
		<u>94,773.00</u>	<u>14,009.58</u>

(1) Incluye principalmente US\$6,185.34 de impuesto a la renta por pagar.

ALBOKENEDY S.A.**I. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO:**

Al 31 de diciembre de 2008 corresponde a:

Obligaciones con instituciones financieras	79,889.59
Préstamos accionistas y Cías Relacionadas	1,394,825.33
	<u>1,474,714.92</u>
Menos: Porción corriente	79,889.59
	<u>1,394,825.33</u>

Durante el 2009, se compensaron con las cuentas por cobrar a largo plazo.

J. PASIVOS DIFERIDOS:

Corresponde a la utilidad generada en venta de consultorios aún no realizada.

K. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Representan 800 acciones – autorizadas y emitidas al valor nominal de US\$1.00 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de diciembre del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre del 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta general de accionistas.

Reserva facultativa y resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía.

L. VENTAS DE CONSULTORIOS:

Durante el 2009 no se vendieron consultorios, incluye principalmente US\$105,583.04 de apropiación del pasivo diferido.

M. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:

Incluye principalmente US\$42,122.22 por honorarios profesionales pagados a compañías, para el 2008 incluyó principalmente US\$30,640.27 por honorarios profesionales a personas naturales.

ALBOKENNEDY S.A.**N. IMPUESTO A LA RENTA:**

El impuesto a la renta se determina sobre la base del 25% de las utilidades tributables. Para los ejercicios 2009 y 2008 la base imponible se determinó como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2009	2008
Utilidad contable	19,844.85	18,402.84
Más: Gastos no deducibles	4,896.50	
Base imponible para impuesto a la renta	24,741.35	18,402.84
Impuesto a la renta	6,185.34	4,600.71

La compañía no tiene empleados en relación de dependencia

O. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Se consideran partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía o en las que se tenga poder de decisión. A continuación un detalle de los saldos con partes relacionadas:

Compañías Relacionadas	Por cobrar		Por pagar	
	Corto Plazo	Largo plazo	Corto Plazo	Largo plazo
	2009	2008	2009	2008
HOKESA S.A.	382,663.04	1,432,031.58		
TEOTON S.A.		267,059.59		791,448.99
ALBOTEOTON S.A.			78,397.20	153,376.34
CIKA S.A.				450,000.00
	382,663.04	1,699,091.17	78,397.20	1,394,825.33

Estos saldos se originan en operaciones de compensación y crédito, no tienen fechas definidas de vencimiento ni generan intereses.

Durante el 2009 no se efectuaron transacciones que generen movimiento de efectivo con relacionadas, se compensaron saldos del año anterior a continuación detalle:

Hospital Clínica Kennedy Samborondón S.A.	149,368.54
Industrial Inmobiliaria Teoton S.A.	(74,389.40)
Servicios Hospitalarios Alboteoton S.A.	(74,979.14)
	-0-

P. EVENTOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2009, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.