

O rédito proveniente das vendas e prestações de serviços é mensurado pelo justo valor da contraprestação recebida ou a receber. O rédito a reconhecer é deduzido do montante estimado de devoluções, descontos e outros abatimentos. O rédito reconhecido não inclui

IVA e outros impostos liquidados relacionados com a venda, ou com prestação de serviços.

As restantes receitas e despesas são registadas de acordo com o pressuposto do acréscimo pelo que são reconhecidas à medida que são geradas independentemente do momento em que são recebidas ou pagas.

As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas geradas são registadas nas rubricas de "Diferimentos" ou "Outras contas a pagar ou a receber"

O rédito proveniente das rendas e agravamentos é reconhecido quando todas as seguintes condições são satisfeitas:

- O montante do rédito pode ser mensurado com fiabilidade;
- É provável que benefícios económicos futuros associados à transação fluam para a Empresa;
- Os custos incorridos ou a incorrer com a transação podem ser mensurados com fiabilidade.

O rédito de juros é reconhecido utilizando o método do juro efetivo, desde que seja provável que benefícios económicos fluam para a Empresa e o seu montante possa ser mensurado com fiabilidade.

O rédito relativo às rendas e agravamentos, segue um contrato-programa, que define as orientações na exploração do parque habitacional de Cascais. Este foi celebrado com a Câmara Municipal de Cascais e a Cascais Envolverte, onde esta elabora contratos de arrendamento e recebe diretamente as rendas dos inquilinos do parque habitacional da CMC. No 1º dia seguinte ao término do prazo de pagamento das rendas são também processados, como rendimentos, os agravamentos pelo não pagamento de renda devida e que correspondem a 20% do valor da renda não liquidada. Durante o primeiro semestre de 2021, e dado o contexto de pandemia causada pela Covid-19, não são faturados agravamentos.

3.3 – Ativos fixos tangíveis

Aquando da transição para o novo normativo contabilístico, foram efetuadas reclassificações, tendo por base o classificador complementar 2 (CC2). Todos os bens do ativo fixo tangível e propriedades de investimento foram mensurados pelo seu custo.

Os ativos fixos tangíveis, são inicialmente registados ao custo de aquisição ou produção, o qual inclui o custo de compra, quaisquer custos diretamente atribuíveis às atividades necessárias para colocar os ativos na localização e condição necessárias para operarem da forma pretendida e, quando aplicável, a estimativa inicial dos custos de desmantelamento e remoção dos ativos e de restauração dos respetivos locais de localização que a Empresa espera incorrer.

Os ativos fixos tangíveis reconhecidos através dos trabalhos para a própria entidade, correspondem aos gastos com meios técnicos próprios afetos ao projeto de investimento na infraestrutura produtiva da Empresa, bem como os fornecimentos e serviços externos de natureza técnica diretamente relacionados com o referido projeto.

Os encargos financeiros de empréstimos obtidos diretamente relacionados com a aquisição, construção ou produção de ativos fixos tangíveis são capitalizados, fazendo parte do custo do ativo. A capitalização destes encargos começa após o início da preparação das atividades de construção ou desenvolvimento do ativo e é interrompida quando aqueles ativos estão disponíveis para utilização ou no final da construção do ativo ou quando o projeto em causa se encontra suspenso.

As amortizações são calculadas, após o momento em que o bem se encontra em condições de ser utilizado, de acordo com o método das quotas constantes ou linha reta.

As depreciações e amortizações correspondem à desvalorização normal dos ativos fixos, decorrentes do gasto com a sua utilização, utilizando o método das quotas constantes (ou da linha reta), considerando a vida útil de referência que consta no CC2.

As despesas de manutenção e reparação (dispêndios subsequentes) que não são suscetíveis de gerar benefícios económicos futuros são registadas como gastos no período em que ocorrem.

O ganho (ou a perda) resultante da alienação ou abate de um ativo fixo tangível é determinado como a diferença entre o montante recebido na transação e a quantia escriturada do ativo e é reconhecido em resultados no período em que ocorre a alienação.

Mi
g
at

3.4 – Locações

Nas locações consideradas como operacionais, as rendas devidas são reconhecidas como gasto numa base linear durante o período da locação.

3.5 – Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento corresponde à soma dos impostos correntes com os impostos diferidos, os quais são registados em resultados, salvo quando se relacionam com itens registados diretamente no capital próprio, situação em que são igualmente registados no capital próprio.

A estimativa de imposto sobre o rendimento é efetuada com base na estimativa da matéria coletável em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas ("IRC").

O imposto sobre o rendimento do exercício registado nas demonstrações financeiras é apurado de acordo com o preconizado pela "NCRF 25 Impostos Sobre o Rendimento". Na mensuração do gasto relativo ao imposto sobre o rendimento do exercício, para além do imposto corrente determinado com base no resultado antes de impostos corrigido de acordo com a legislação fiscal, são também considerados os efeitos resultantes das diferenças temporárias entre o resultado antes de impostos e o lucro tributável originadas no exercício ou em exercícios anteriores.

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos para efeitos de reporte contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação. Os ativos e passivos por impostos diferidos são calculados e avaliados anualmente, utilizando as taxas de tributação que se espera estejam em vigor à data da reversão das diferenças temporárias.

Os ativos por impostos diferidos são registados unicamente quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para os utilizar. À data do balanço é efetuada uma reapreciação das diferenças temporárias subjacentes aos ativos por impostos diferidos, no sentido de reconhecer ativos por impostos diferidos não registados anteriormente por não terem preenchido as condições para o seu registo e/ou para reduzir o montante dos ativos por impostos diferidos que se encontram reconhecidos em função da expectativa atual da sua recuperação futura.

3.6 – Imparidade dos ativos

À data de cada relato, e sempre que seja identificado um evento ou alteração nas circunstâncias que indiquem que o montante pelo qual o ativo se encontra registado possa não ser recuperável, é efetuada uma avaliação de imparidade dos ativos fixos tangíveis e intangíveis.

Sempre que o montante pelo qual o ativo se encontra registado é superior à sua quantia recuperável, é reconhecida uma perda por imparidade, registada na demonstração dos resultados na rubrica "Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)", ou na rubrica "Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)", caso a mesma respeite a ativos não depreciáveis.

3.7 – Contas a receber – Clientes

No final de cada período de relato são analisadas as contas de clientes de forma a avaliar se existe alguma evidência objetiva de que não são recuperáveis. Se assim for é de imediato reconhecida a respetiva perda por imparidade. As perdas por imparidade são registadas em sequência de eventos ocorridos que indiquem, objetivamente e de forma quantificável, que a totalidade ou parte do saldo em dívida não será recebido.

Para tal, a entidade tem em consideração informação de mercado que demonstre que o cliente está em incumprimento das suas responsabilidades, bem como informação histórica dos saldos vencidos e não recebidos.

3.8 – Outros créditos a receber

Os outros créditos a receber são reconhecidas pelo seu valor nominal, se existir evidência objetiva de que não são recuperáveis, é de imediato reconhecida a respetiva perda por imparidade.

3.9 – Financiamentos bancários

Os empréstimos são registados no passivo pelo seu valor nominal recebido líquido de comissões com a emissão desses empréstimos.

3.10 – Fornecedores e outras contas a pagar

As contas a pagar a fornecedores e outros credores, que não vencem juros, são registadas pelo seu valor nominal, que é substancialmente equivalente ao seu justo valor.

3.11 – Caixa e equivalentes de caixa

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e seus equivalentes, que inclui numerário, depósitos bancários imediatamente mobilizáveis e aplicações de tesouraria no mercado monetário, líquidos de descobertos bancários e de outros financiamentos de curto prazo equivalentes.

3.12 – Subsídios

Os subsídios apenas são reconhecidos quando recebidos e após existir segurança de que a Empresa irá cumprir com as condições decorrentes da atribuição dos mesmos.

Os subsídios associados à aquisição ou produção de ativos não correntes (subsídios ao investimento) são reconhecidos inicialmente no capital próprio na rubrica “Outras variações no capital próprio”, sendo subseqüentemente imputados numa base sistemática como rendimentos do exercício durante as vidas úteis dos ativos com os quais se relacionam.

Por seu lado, os subsídios à exploração são reconhecidos na demonstração dos resultados, de forma sistemática, mediante a faturação dos mesmos à CMC, paralelamente ao reconhecimento dos gastos que os mesmos visam compensar.

Subsídios é a verba, estabelecida anualmente e transferida pela CMC, ao abrigo de um contrato que visa a reabilitação do parque habitacional. Em concreto estes subsídios destinam-se a custear obras de recuperação de bairros degradados integrados nos contratos-programa celebrados ou que tenham sido prévia e especificamente aprovadas pelo Município de Cascais.

3.13 – Provisões e passivos contingentes

As provisões são reconhecidas pela Empresa quando existe uma obrigação presente resultante de eventos passados, desde que seja provável a existência de um dispêndio de recursos internos para a liquidação dessa obrigação e o montante desta seja razoavelmente estimável. Quando alguma destas condições não é preenchida, a Empresa procede à divulgação dos eventos como passivos contingentes, a menos que a possibilidade de uma saída de fundos seja remota.

As provisões são reconhecidas por um montante correspondente ao valor presente da melhor estimativa, na data de relato, dos recursos necessários para liquidar a obrigação.

Pin
8
B

Tal estimativa é determinada considerando os riscos e incertezas associados à obrigação. As provisões são revistas no final de cada exercício e são ajustadas de modo a refletir a melhor estimativa a essa data.

As obrigações presentes que resultem de contratos onerosos são registadas e mensuradas como provisões. Existe um contrato oneroso quando a Empresa é parte integrante das disposições de um acordo, cujo cumprimento tem associados custos que não é possível evitar e que excedem os benefícios económicos derivados do mesmo.

3.14 – Matérias ambientais

Os encargos de natureza ambiental são registados como encargos do período à medida que são incorridos. As obrigações decorrentes de eventos passados desde que mensuráveis são reconhecidas como um passivo a liquidar, caso contrário serão objeto de divulgação.

3.15 – Julgamentos e estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras, a entidade adotou certos pressupostos e estimativas que afetam os ativos e passivos, rendimentos e gastos relatados. Todas as estimativas e assunções efetuadas pelo órgão de gestão foram efetuadas com base no seu melhor conhecimento existente, à data de aprovação das demonstrações financeiras, dos eventos e transações em curso.

As estimativas contabilísticas mais significativas refletidas nas demonstrações financeiras incluem: vidas úteis dos ativos fixos tangíveis e intangíveis e análises de imparidade.

As estimativas foram determinadas com base na melhor informação disponível à data da preparação das demonstrações financeiras e com base no melhor conhecimento e na experiência de eventos passados e/ou correntes. No entanto, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações a essas estimativas, que ocorram posteriormente à data

das demonstrações financeiras, serão corrigidas na demonstração de resultados de forma prospetiva.

4 – ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS E INTANGÍVEIS

Durante o período findo em 31.12.2021, o movimento ocorrido na quantia escriturada dos ativos fixos tangíveis está refletido no quadro abaixo. Inclui movimentos ocorridos nas respetivas amortizações acumuladas e redução de ativos fixos tangíveis. Redução essa que reflete a assinatura de vinte e oito escrituras de venda de fogos sito no Barro Irene. Imóveis esses adquiridos pela Cascais Envolvente à Santa Casa da Misericórdia de Cascais em novembro de 2017.

Mi
S
B

A rubrica dos ativos fixos tangíveis em curso, que no início do ano incluía o registo do ERP adquirido em 2019 e cuja configuração e testagem terminou em 2021. O valor de 132.800,00 foi reclassificado na rubrica equipamento administrativo.

A rubrica ativos fixos intangíveis foi regularizada. Incluía o programa de faturação eletrónica, que por sugestão da BDO, e por se tratar de um contrato de prestação de serviços, foi reclassificado como gasto.

RUBRICAS	Início do período			Período			Final do período		
	Quantia Bruta	Depreciações Acumuladas	Quantia escriturada	Adições	Reduções	Depreciações	Quantia Bruta	Depreciações Acumuladas	Quantia escriturada
Outros ativos fixos tangíveis									
Terrenos e recursos naturais	1 935 618,80	0,00	1 935 618,80		342 745,20	0,00	1 592 873,60	0,00	1 592 873,60
Edifícios e outras construções	7 375 500,96	984 915,03	6 390 585,93		1 028 235,88	258 651,16	6 347 265,08	1 168 040,67	5 179 224,41
Equipamento básico	185 280,72	133 432,93	51 847,79	7 232,40		13 948,94	192 513,12	147 381,87	45 131,25
Equipamento de transporte	30 323,35	30 323,35	0,00			0,00	30 323,35	30 323,35	0,00
Equipamento administrativo	513 551,72	489 988,30	23 563,42	135 877,79	39,99	8 026,88	649 389,52	498 015,18	151 374,34
Investimentos em curso									
Ativos fixos tangíveis em curso	132 840,00		132 840,00		132 840,00		0,00		0,00
Outros ativos intangíveis	1 845,00		1 845,00		1 845,00		0,00		0,00
Total	10 174 960,55	1 638 659,61	8 534 455,94	143 110,19	1 505 706,07	280 626,98	8 812 364,67	1 843 761,07	6 968 603,60

5 – OUTROS ATIVOS FINANCEIROS

Os Outros Investimentos Financeiros em 31.12.2021 e em 31.12.2020 é detalhado conforme se segue:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
FCT - Fundo Compensação do Trabalhador	14 484,58	11 277,71
TOTAL	14 484,58	11 277,71

6 – ATIVOS POR IMPOSTOS DIFERIDOS

No período findo em 31.12.2021, verificaram-se os seguintes movimentos ativos por impostos diferidos.

Imposto diferido	Inicial	Aumentos	Diminuições	Final
Imparidade sobre clientes acima do montante fiscal	49 442,66	35 730,00	45 993,03	39 179,53
Outras provisões	0,00	0,00	0,00	0,00
Prejuízos fiscais	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	49 442,66	35 730,00	45 993,03	39 179,53

7 – CLIENTES

A antiguidade do saldo da rubrica "Clientes" em 31.12.2021 e em 31.12.2020 é detalhado conforme se segue:

Descrição	31.12.2021			31.12.2020		
	Quantia Bruta	Perdas por imparidade	Quantia Líquida	Quantia Bruta	Perdas por imparidade	Quantia Líquida
Até 180 dias	586 436,17	134 100,93	452 335,24	498 668,30	170 890,98	327 777,32
181-360 dias	114 730,51	103 103,44	11 627,07	183 921,74	167 622,71	16 299,04
361-540 dias	113 777,58	109 743,06	4 034,52	190 333,94	183 850,42	6 483,53
541-720 dias	116 431,81	113 606,03	2 825,78	193 596,69	189 711,29	3 885,40
+721 dias	3 606 755,35	3 606 755,35	0,00	3 474 207,07	3 470 604,77	3 602,30
Total	4 538 131,42	4 067 308,81	470 822,62	4 540 727,74	4 182 680,16	358 047,58

No Balanço, a quantia líquida considera o saldo Clientes e Adiantamento de clientes – Ponto16 ABDR.

A 31.12.2021 é como se segue:

Clientes deduzidos de Adiantamento de Clientes $546.429,91\text{€} - 75.607,29\text{€} = 470.822.62\text{€}$

8 – ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31.12.2021 e em 31.12.2020, o saldo da rubrica "Estado e outros entes públicos" é conforme se segue:

Descrição	30112..2021		31.12.2020	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
IRC- Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas	31 922,39	-21 660,55	20 168,21	2 791,21
IRS- Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares		14 430,91		13 710,79
IVA - Imposto sobre o valor acrescentado	16 564,87	65 073,99	48 508,75	63 460,41
Segurança social e outros		21 728,13		20 984,59
Total	48 487,26	79 572,48	68 676,96	100 947,00

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alongados

ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 31.12.2016 a 31.12.2021 poderão vir ainda ser sujeitas a revisão.

Sendo que o ano de 2015 foi sujeito a inspeção tributária durante o decorrer do segundo trimestre de 2019. A AT não detetou nenhuma irregularidade.

Handwritten signature and initials in blue ink.

A Administração da empresa entende que as eventuais correções resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31.12.2021.

9 – OUTROS CONTAS A RECEBER

Em 31.12.2021 e em 31.12.2020 os saldos em aberto eram como se segue:

Uma vez que a rubrica apresenta um saldo contranatura, o mesmo foi considerado na rubrica do passivo, Ponto 17 - contas a pagar.

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Adiantamento a fornecedores	3 376,53	18 789,01
Acréscimos de rendimentos - Contrato Programa - OBRAS	0,00	0,00
Acréscimos de rendimentos - Contrato Programa CDMA	4 888,00	13 860,00
Outros devedores		
Portugal 2020		
Outros	3 631,94	1 863,88
Saldos devedores - Pessoal	-12 969,78	11 482,15
Total	-1 073,31	45 995,04

10 – DIFERIMENTOS

Em 31.12.2021 e em 31.12.2020 a rubrica do ativo corrente "Diferimentos" apresentava a seguinte composição:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
FCT - Fundo Compensação do Trabalhador	14 484,58	12 261,40
TOTAL	14 484,58	12 261,40

11 – CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS

Em 31.12.2021 e 31.12.2020 a rubrica Caixa e depósitos bancários decompõe-se como se segue:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Caixa	19 976,18	3 986,35
Depósitos Bancários	100 947,14	32 318,95
Total	120 923,32	36 305,30

12 – CAPITAL PRÓPRIO

Detentores do capital

O capital social da empresa está representado por 2.000 ações nominativas com o valor nominal de 100,00€ cada uma, distribuído como se segue:

Accionista	Valor	%
Câmara Municipal de Cascais	200.000,00	100,00%
Total	200.000,00	100,00%

Movimentos ocorridos no período

Descrição	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo final
Capital subscrito	200 000,00			200 000,00
Reservas legais	50 802,25			50 802,25
Outras reservas (Fundo para fins sociais)	15 282,27			15 282,27
Resultados transitados	1 053 988,56		-4 493,29	1 049 495,27
Regularizações relativas a anos anteriores	79 308,70			79 308,70
Outras variações no capital próprio	207 303,77		-31 344,52	175 959,25
Resultado líquido	-47 913,00	145 120,22	-47 913,00	145 120,22
Total	1 558 772,55	145 120,22	-83 750,81	1 715 967,96

Reserva legal: De acordo com a legislação comercial em vigor, pelo menos 5% do resultado líquido anual se positivo, tem de ser destinado ao reforço da reserva legal até que esta represente 20% do capital.

Esta reserva não é distribuível a não ser em caso de liquidação da empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporada no capital.

Foi deliberado, aquando da proposta de aplicação dos resultados de 2020, o Resultado Líquido negativo seria aplicado em Resultados Transitados.

Regularizações relativas a anos anteriores: A CMC, ao abrigo dos estatutos da empresa, transferiu 43.419,71€ para fazer face ao Resultado negativo obtido no exercício anterior.

Outras reservas (Fundo para fins sociais): Nos termos dos anteriores estatutos, a dotação anual para o "Fundo para fins sociais" (destinado a financiar benefícios sociais ou o fornecimento de serviços coletivos aos trabalhadores) é fixada em 5% do lucro líquido,

após a cobertura de prejuízos transitados. O "Fundo para fins sociais, deixou de estar previsto nos atuais estatutos, não tendo ainda a Assembleia Geral deliberado o destino a dar a este saldo.

Outras variações no capital próprio: Imputação direta do gasto referente às amortizações do período referentes ao investimento feito no decorrer de 2017/2018 com base no programa operacional e regional de Lisboa 2020.

13 – PROVISÕES

A evolução das provisões no período findo em 31.12.2021 é detalhada conforme se segue:

Descrição	01.01.2021	Aumentos	Reversões	31.12.2021
Outras provisões	3 330,00	0,00	0,00	3 330,00
Total	3 330,00	0,00	0,00	3 330,00

14 – FINANCIAMENTOS OBTIDOS

Em 31.12.2021 e 31.12.2020 o saldo da rubrica "Financiamentos obtidos" é conforme se segue:

Descrição	Entidade	31.12.2021	31.12.2020
Não corrente			
Financiamento bancário	CGD	4 595 396,09	6 159 747,58
Total não corrente		4 595 396,09	6 159 747,58
Corrente			
Financiamento bancário	CGD	696 595,24	696 595,34
Financiamento bancário	BPI	283 000,00	290 000,00
Total corrente		979 595,24	986 595,34
TOTAL		5 574 991,33	7 146 342,92

Plano de financiamento:

Anos	Montante
2022	696 595,24
2023 até 2032	4 878 396,09
Total	5 574 991,33

De notar que o plano de financiamento acima apresentado poderá/deverá mesmo ser alvo de atualizações aquando da assinatura de mais escrituras de venda dos imóveis

pertencentes à Cascais Envolvente. Serão feitas amortizações pontuais de capital de cada vez que se assina uma escritura. Em 2021 foram vendidos 28 imóveis o que permitiu fazer amortizações extraordinárias no montante de 1.114.700,24€.

mi
 s
 2

15 – FORNECEDORES

Em 31.12.2021 e 30.12.2020 os saldos em aberto tinham a seguinte decomposição:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Fornecedores conta corrente		
Actipail, Actividades de Piscinas e Acessórios Ind., Lda	1 082,40	
Américo Costa & Rolo, Lda		4 868,21
Anónima Empresa de Construção, Lda	2 639,50	
BDO & Associados, SROC, Lda	3 013,50	
Cascais Próxima . EM., SA	9 031,13	8 034,85
Conbarre	1 380,00	
D.M.Horta - Remodelações Unipessoal, Lda	1 645,00	
Deals4you, Lda.	659,28	
Dialogo Certo Unip, Lda	847,30	
EDP Comercial	9 634,86	8 364,84
Escalapelativa		14 250,00
Filipe Gouveia Abreu - Arquiteto, Unipessoal, Lda.	3 075,00	3 075,00
Galp Power, SA	5 779,66	
Jorplana - Terraplanagens, Lda	3 200,68	
Longopinion, Unipessoal Lda	7 872,00	3 936,00
Luís Tiago Morgado, Unipessoal Lda	4 522,00	
Madeiguincho II - Carpintaria Unipessoal Lda		5 393,55
Margem Mítica, Unipessoal Lda.		9 404,00
Marques Guimarães - Engenharia Unipessoal Lda	2 562,09	2 562,09
MegaCalçada - Construções Unipessoal Ldaegacalçada		1 477,00
Mihail Luca		1 168,50
Momentagora Unip, Lda		6 127,95
Outros	812,52	1 590,35
P2Y Engenharia, Lda	12 903,00	6 307,00
Paulo Cerqueira da Silva - Construções Unipessoal Lda	3 560,00	
Perímetro Tracejado, Unipessoal Lda	2 250,00	
Pires e Fernandes - Engenharia, Lda	2 195,00	
Quidgest - Consultores de Gestão, S.A.	8 179,50	4 089,75
Recente Rumo, Unipessoal, Lda	2 744,00	
Selpri - Estudos, Projetos e Instalações Elétricas, Lda	479,70	
SGALD Automotive - Soc. Geral de Comércio e Aluguer de Bens, S.A.	512,28	
Solred - Repsol Portuguesa, SA	705,50	
Valter Ferreira Arcanjo, Lda	557,71	
Visualimpa - Limpezas e Ind. Domésticas, Lda	506,55	
Vodafone Portugal - Comunicações Pessoais S.A.	1 651,64	1 310,07
Total	94 001,80	81 959,16

16 – ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 31.12.2021 e em 31.12.2020, o saldo da rubrica "Adiantamentos de clientes" é conforme se segue:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Inquilinos	75 607,29	65 241,77
Total	75 607,29	65 241,77

17 – OUTRAS CONTAS A PAGAR

Em 31.12.2021 e em 31.12.2020 os saldos em aberto eram os seguintes:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Pessoal - saldos devedores	31,08	
Credores por acréscimos de gastos		
Remunerações a pagar	164 612,69	157 431,30
Outros acréscimos custos	33 371,89	56 806,66
Outros credores	12 312,87	12 718,00
Rendimentos a reconhecer - C.Programa CMC	0,00	
Total	210 328,53	226 955,96

As "remunerações a liquidar" referem-se à estimativa do montante a pagar pela Cascais Envolverte das férias e dos subsídios de férias vencidos até 31.12.2021 a liquidar em 2022.

Na rubrica "outros gastos" encontram-se fundamentalmente registados os acréscimos de gastos referentes aos condomínios a pagar pela Cascais Envolverte que ainda não foram apresentados a pagamento pelas respetivas Administrações de Condóminos.

Na rubrica "Rendimentos a reconhecer" estão registados os valores já faturados, a CMC a título de subsídio de exploração, Contratos Programa. A esta data sem valores a referir.

Conforme referido no ponto 9 – Contas a receber, o saldo negativo desta rubrica, 1.073,31€ foi considerado como contas a pagar.

Rúbrica do balanço: 210.328,53€ + 1073,31€ = 211.401,84€

18 – RENDIMENTO

O rendimento reconhecido pela Empresa em 31.12.2021 e 31.12.2020 é detalhado conforme se segue:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Prestação de serviços - Exploração dos Bairros	1 945 895,67	2 036 756,03
Prestação de serviços - Exploração do Complexo Desportivo Municipal da Abóboda	476 171,24	423 154,32
Total	2 422 066,91	2 459 910,35

19 – TRANSFERÊNCIAS DE SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO

A rubrica de "Subsídios à exploração" nos exercícios findos em 31.12.2021 e em 31.12.2020 detalha-se, conforme se segue:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Subsídio CMC - Conforme contrato programa CDMA	6 915,81	13 860,00
Subsídio CMC - Conforme contrato programa plurianual 600K/ano	600 000,00	600 000,00
Subsídio CMC - Conforme contrato programa anual 650K	650 000,00	650 000,00
Subsídio CMC - Valor especializado referente Nov e Dez 2019 CP sem efeito		-108 335,00
Total	1 256 915,81	1 155 525,00

20 – FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica de "Fornecimentos e serviços externos" nos exercícios findos em 31.12.2021 e em 31.12.2020 é detalhada conforme se segue:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Serviços especializados		
. Trabalhos Especializados	186 328,36	170 793,24
. Publicidade e propaganda	2 824,37	16 272,42
. Vigilância e segurança	11 105,04	7 127,63
. Honorários	288 162,91	271 047,63
. Conservação e reparação	156 843,00	111 780,01
. Conservação e reparação dos bairros CMC	1 066 213,28	895 988,97
Materiais	14 268,61	9 326,19
Energia e fluidos		
. Eletricidade	84 345,24	87 446,54
. Combustíveis	9 227,04	12 642,75
. Gás	28 470,52	24 454,46
. Outros	15 729,73	12 381,95
Deslocações, estadas e transportes	1 209,08	1 825,47
Serviços diversos		
. Rendas e alugueres	25 223,16	25 376,91
. Comunicação	22 122,29	27 382,62
. Seguros	31 297,16	31 952,00
. Contencioso e notariado	17 523,96	27 746,06
. Limpeza, higiene e conforto	77 336,95	81 826,77
. Outros fornec. e serviços		
Total	2 038 230,70	1 815 371,62

21 – GASTOS COM O PESSOAL

A rubrica de "Gastos com o pessoal" nos períodos findos em 31.12.2021 e em 31.12.2020 detalha-se como se segue:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Remunerações dos órgãos sociais	77 177,00	77 980,02
Remunerações pessoal	956 842,16	920 842,02
Encargos sobre remunerações	223 217,89	213 352,80
Seguro de acidentes trabalho e doenças profissionais	8 211,41	7 983,64
Outros gastos com o pessoal	13 002,67	23 952,06
Total	1 278 451,13	1 244 110,54

22 – IMPARIDADES DE DÍVIDAS A RECEBER

Os movimentos ocorridos nas “imparidades de dívidas a receber (perdas/reversões)” em 31.12.2021 e em 31.12.2020 foram os seguintes:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Dívidas a receber de inquilinos		
Perdas	-115 371,36	249 787,76
Total	-115 371,36	249 787,76

No período em análise verifica-se uma reversão das imparidades dado que foram considerados incobráveis dívidas no valor de 83.136,68€ e renegociada dívida antiga, no valor de 260.000,00€ que passou a ter considerada como prestações de pagamento futuras.

As dívidas são consideradas incobráveis quando se verificarem uma das seguintes situações:

- os custos inerentes à cobrança coerciva são superiores ao valor em dívida;
- o titular faleceu e o fogo já está na posse da Cascais Envolvente;
- contratos de arrendamento cuja ação já foi extinta e o fogo já se encontra na posse da Cascais Envolvente mas que permanece por regularizar o valor em dívida resultante da diferença entre o valor da dívida peticionada, já considerada incobrável pelo tribunal, e o valor da dívida “criada” entre a data de extinção da ação e da entrega. Nestas situações, é emitida não só a sentença de trânsito em julgado, mas também uma nota de incobrabilidade, redigida pelos advogados.

23 - PROVISÕES

Não se registaram movimentos na rubrica de “Provisões (aumentos/reduções)” nos períodos findos em 31.12.2021 e em 31.12.2020.

24 - OUTROS RENDIMENTOS

A decomposição da rubrica de “Outros rendimentos” nos períodos findos em 31.12.2021 e em 31.12.2020 conforme se segue:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Rendimentos suplementares		
Agravamentos	-8 145,21	-9 499,08
Prestações	260 218,36	63 390,81
Imputação de subsídios para investimento	31 344,52	31 344,52
Outros não especificados	28 915,74	47 506,72
Total	312 333,41	132 742,97

Na rubrica de "Outros rendimentos suplementares" a Cascais Envolvente regista os valores das multas (agravamentos) aplicadas nos atrasos de pagamento das rendas por parte dos inquilinos dos Bairros Municipais que se encontram sob a exploração da Empresa. Regista também as prestações resultantes de acordos de regularização de rendas em dívida. Aquando da realização dos acordos são criadas notas de crédito que regularizam os valores em dívida, valores esses que são faturados como prestação.

M
 8
 8

De notar que devido ao COVID- 19, não têm sido cobrados agravamentos. Ainda assim, o valor dos agravamentos é negativo porque foram emitidas várias notas de crédito para incluir a dívida de agravamentos anteriores à pandemia em acordos de pagamento em prestações.

Subsídios de investimento: Imputação direta do gasto referente às amortizações do período referentes ao investimento feito no decorrer de 2017/2018 com base no programa operacional e regional de Lisboa 2020.

Outros rendimentos: Inclui indemnização paga pela mediadora de seguros referente a três incêndios ocorridos no parque habitacional, e devolução do fundo de compensação de um trabalhador que rescindiu o contrato durante o período em análise.

25 - OUTROS GASTOS

A rubrica de "Outros gastos e perdas" nos períodos findos em 31.12.2021 e em 31.12.2020 decompõe-se como segue:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Impostos	24 809,07	26 414,07
Dívidas consideradas como incobráveis	83 136,68	60 230,94
Multas e outras penalidades		
Menos valias na alienação de imóveis	180 755,32	
Outros gastos	62,61	1 323,22
Total	288 763,68	87 968,23

A rubrica impostos inclui IMI e Imposto de selo. Durante o exercício de 2021 foi considerada incobrável a quantia de 83.136,68€. Foram geradas menos valias aquando da alienação dos imóveis do Bairro Irene. Aquando da venda dos fogos aos inquilinos, o valor a escriturar, e definido em Reunião de Câmara, foi calculado da seguinte forma: 763,30€/ m2 e deduzido dos valores faturados e recebidos a título de rendas. Assim, as referidas rendas, no valor de 42.880,00€, foram registados como proveito a título de prestação de serviços.

26 – GASTOS/REVERSÕES DE DEPRECIACÃO E AMORTIZACÃO

A decomposição da rubrica de "Gastos / reversões de depreciação e de amortização" nos períodos findos em 31.12.2021 e em 31.12.2020 é detalhado conforme se segue:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Ativos fixos tangíveis	280 626,98	296 104,31
Total	280 626,98	296 104,31

27 – GASTOS E PERDAS DE FINANCIAMENTO

Os gastos, referentes aos juros suportados no âmbito do financiamento obtido, são de:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Juros suportados	86 892,30	98 265,85
Total	86 892,30	98 265,85

28 - IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

Descrição	31.12.2021
Resultados Antes de Impostos	133 722,70
Imparidade contabilística	115 371,36
Imparidade fiscal	69 757,88
Lucro tributável	88 109,22
Taxa imposto + Derrama	22,25%
Imposto corrente estimado	19 604,30
Prejuízos fiscais	
Diferenças permanentes	
Diferenças temporárias	
Ajustamentos à colecta - Tributações autónomas	2 056,25
Derrama Estadual	
Diminuição da taxa de IRC (12.500*0,125)	
Dedução à colecta - Benefício fiscal CFEI (ver nota 4)	
Imposto corrente	21 660,55
Imposto diferido	-10 263,03
Imposto sobre o rendimento	11 397,52
Taxa efectiva de imposto	8,52%

29 – LOCAÇÕES OPERACIONAIS

Em 31.12.2021 a Cascais Envolvente é locatária em contratos de locação operacional relacionados com o aluguer de quatro viaturas e equipamento informático (computadores

e servidor). Nesta data, os gastos reconhecidos no período e as responsabilidades futuras com contratos de locação operacional referentes a esses alugueres, são como se segue:

BENS LOCADOS	LOCADOR	VALOR DO CONTRATO	Renda	Data inicio	Data fim	Gasto	Gasto acumulado	Pagamentos futuros
						PERÍODO (2021)	ATE 31.12.2021	
Renault Zoe 06-VJ-11	LeasePlan	22 606,56 €	470,97 €	17/10/2018	16/10/2022	5 651,64 €	18 367,83 €	4 238,73 €
Renault Zoe 05-VJ-81	LeasePlan	22 606,56 €	470,97 €	17/10/2018	16/10/2022	5 651,64 €	18 367,83 €	4 238,73 €
Nissan Evalia 59-XF-06	LeasePlan	31 090,56 €	647,72 €	08/04/2109	07/04/2023	7 772,64 €	21 374,76 €	9 715,80 €
KIA Soul 34-UL-00	ALD Automotive	19 996,32 €	369,95 €	Cascais Dinâmica	27/03/2022	4 439,34 €	17 776,65 €	2 219,67 €
Servidor	Grenke	23 676,48 €	493,26 €	01/10/2019	30/09/2023	5 919,12 €	13 318,02 €	10 358,46 €
Equipamento informatico	Grenke	22 027,20 €	458,90 €	01/12/2019	30/11/2023	5 506,80 €	11 472,50 €	10 554,70 €
TOTAIS		142 003,68 €				34 941,18 €	100 677,59 €	41 326,09 €

30 – PARTES RELACIONADAS

Identificação de partes relacionadas

Estrutura acionista

Câmara Municipal de Cascais 2.000 ações a 100€ cada - Capital Social 200.000€ (100%)

Remunerações da pessoal chave da gestão

Remunerações pessoal chave da gestão	31.12.2021	31.12.2020
Remunerações	77 177,00	77 980,02

Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Transação	Gasto	Rendimento
Cascais Próxima	Limpeza CDMA *	68 809,97	
Câmara Municipal de Cascais	Subsidios de exploração		1 256 915,81
Totais		68 809,97	1 256 915,81

Detalhe da relação com a CMC:

Empresa	Rubrica DR	Faturado	Registado 75	Especializado	Descritivo
Câmara Municipal de Cascais	Subsidios de exploração	600 000,00	600 000,00		Contrato Programa 2021/2023, no valor de 1.800.000,00€
Câmara Municipal de Cascais	Subsidios de exploração	650 000,00	650 000,00		Contrato Programa 2021, no valor de 650.000,00€
Câmara Municipal de Cascais	Subsidios de exploração	6 915,81	6 915,81	4 880,00	C. Programa CDMA ver detalhe abaixo.
Totais		1 256 915,81	1 256 915,81	4 880,00	

Uma vez que o Contrato previsto para 2022, e já assinado, no valor de 11.825,00€, inclui programas ainda de 2020/2021, foi especializado o proveito de 4.888,00€ conforme quadro abaixo:

Programas	Periodo 11 meses	Total	2021	2022
"Vales Desportivos 2020/2021"	Set20 a jul21	924,00	924,00	0,00
"Vales Desportivos 2021/2022"	set21 a jul22	3 630,00	1 320,00	2 310,00
"Seniores em Movimento 2021/2022"	set21 a jul22	7 271,00	2 644,00	4 627,00
Valores		11 825,00	4 888,00	8 959,00

Saldos com partes relacionadas

Parte relacionada	Transação	Ativos	Passivos
Cascais Próxima *	Limpeza CDMA *		9031,13
Câmara Municipal de Cascais	Subsidios de exploração	0,00	0,00
Totais		0,00	9 031,13

* Falta a fatura n.º FA Nº 449/2021, no valor de 33,83€, que apenas chegou em 2022.

Saldo em dívida registado na Conta Corrente da cascais próxima é de 9.064,96€

31 - ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO

Após a data do balanço não ocorreram fatos relevantes que careçam de ser ajustados ou revelados nas demonstrações financeiras.

32 - DATA DE AUTORIZAÇÃO PARA EMISSÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2021 foram aprovadas pelo órgão de gestão e autorizadas para emissão em 09 de fevereiro de 2022.

O Contabilista Certificado



O Conselho de Administração



13. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS E ANEXOS

A - Demonstrações Previsionais

Na elaboração do plano de atividades e instrumentos de gestão previsional foram tidos em conta os seguintes pressupostos:

1. Contratos Programa:

As verbas previstas para a rubrica Subsídios à exploração são como se segue.

- 600.000,00€: Contrato programa elaborado de três em três anos com um valor total de 1.800.000,00€ que visa desenvolver as ações necessárias à manutenção, conservação e requalificação de fogos devolutos e recuperação de fachadas dos empreendimentos habitacionais da Câmara Municipal de Cascais.
- 650.000€: Contrato Programa, anual, pretende dar apoio à execução do orçamento de exploração no que diz respeito a despesas diretamente relacionadas com a exploração dos bairros.
- 13.860,00€: Contrato Programa anual, que visa apoiar o Complexo Desportivo através dos programas "Nadar a Brincar", "Séniors em Movimento" e "Vales desportivos".

2. Orçamento de exploração – Rubricas da Despesa

Orçamento de exploração é elaborado com base na execução orçamental dos anos anteriores. Apresentado com base nos custos esperados e tendo em conta a Lei dos Compromissos - Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, pelo que a dotação prevista tem em conta a disponibilidade de tesouraria prevista.

Rubrica de Fornecimentos e Serviços externos:

Estes gastos foram estimados tendo como base o seguimento orçamental dos exercícios anteriores. São considerados os gastos normais de funcionamento e os contratos de prestação de serviços.

Atualização anual de cerca de 0,3%. Inclui 360.000,00€/ano para trabalhos de manutenção corrente em fogos, zonas comuns e reparações pontuais em coberturas.

Rubrica dos gastos com o pessoal:

Mantendo-se a estrutura e competências atuais da empresa, a Cascais Envolverte não terá necessidade de aumentar o seu quadro de pessoal.

Os aumentos previstos na rubrica em análise decorrem da previsão de alteração de posição remuneratória com base na Avaliação Desempenho.

Todos os seguros diretamente relacionados com o Pessoal também são considerados nesta rubrica.

Rubrica juros de financiamento:

Juros calculados tendo como base o capital em dívida para cada um dos períodos em análise.

h.
8
Q

3. Orçamento de exploração – Rubricas da Receita

A previsão da receita, Gestão dos Bairros Sociais e Quotas CDMA, tem como base o histórico dos anos anteriores.

No caso concreto da gestão dos bairros sociais, a variação depende da atualização da legislação em vigor, e a aplicação da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto. É tido em consideração o Artigo 1041º do Código Civil que veio determinar que a indemnização pela mora no pagamento das rendas é de 20%. De notar que desde março 2020, e dada a situação pandémica em que vivemos, não têm sido cobrados agravamentos.

Previsão de aumento de receita na ordem dos 1,5%.

4. Orçamento de investimento

O orçamento de investimento é também elaborado com base na execução dos anos anteriores e na nova premissa, resultante da aquisição dos 207 imóveis que passaram a integrar o ativo da empresa, que influencia de forma considerável os gastos com as amortizações e juros suportados. Na rubrica da Demonstração de Resultados, Juros e Gastos similares, é atualizada tendo em conta o capital em dívida no período em análise.

Muito embora a Cascais Envolvente tenha como objetivo alienar os imóveis a atuais inquilinos, não tem como objetivo gerar mais valias com a alienação do património.

Durante o exercício de 2021 foram assinadas vinte e oito escrituras de venda de fogos sito no Barro Irene.

Aquando da venda dos fogos aos inquilinos, o valor a escriturar foi calculado da seguinte forma: 763,30€/ m² (valor aprovado em reunião de câmara) deduzido dos valores faturados e recebidos a título de rendas.

A venda destes imóveis permitiu fazer amortizações antecipadas do capital em dívida à Caixa Geral de depósitos. Assim, estas alienações, e assim com as futuras, têm um impacto diretamente proporcional nas rubricas do Ativo e do Passivo. Ativos fixos tangíveis e Financiamentos obtidos.

De salientar que, no que diz respeito à substituição e atualização do parque informático da empresa, desde 2019 que a cascais Envolvente optou por recorrer a um modelo de aquisição dos equipamentos na forma de renting a 4 anos. Essa solução permite uma maior agilidade em termos financeiro, não penalizando no imediato a tesouraria, e no futuro permite à empresa estar sempre a par das melhores soluções do mercado em termos de software e hardware não sendo necessário imobilizar os bens adquiridos.