EXERCICIO DE 2022

RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS

A Direção da HABECE – Cooperativa de Habitação e Construção de Cedofeita, C.R.L. conforme é sua competência e responsabilidade, vem submeter à apreciação da Assembleia Geral o Relatório de Gestão e Contas referentes ao exercício de 2022.

RELATÓRIO

Neste exercício, a atividade da Cooperativa iniciou o regresso à normalidade, embora com alguns constrangimentos administrativos, ainda devidos à pandemia da Covid19. Mesmo assim foi possível:

REPRESENTAÇÃO

Participamos nas iniciativas promovidas pela FENACHE – Federação Nacional das Cooperativas de Habitação nomeadamente nas Assembleias Gerais e na análise e contributos para propostas a serem debatidas no Conselho Nacional de Habitação com vista à alteração do regime jurídico das Cooperativas.

Participamos nas Assembleias de Condomínio nas quais somos parte integrante devido à nossa qualidade de proprietários.

RESERVA DE COOPERAÇÃO

No quadro seguinte expressam-se a situação e evolução da RECOOP:

	Dez/21	Dez/22
Número de contratos	10	8
Montantes emprestados	83.046	59.281

CONSERVAÇÃO DO PATRIMÓNIO

A manutenção e conservação do património imobiliário foi constante, tendo feito parte do quotidiano o atendimento e a resolução dos problemas levantados pelos nossos inquilinos, relativamente ao imobiliário propriedade da Habece.

IMOBILIÁRIO

O parque imobiliário da Cooperativa é composto, nesta data, por 7 garagens, 9 habitações e 16 estabelecimentos, dos quais só uma habitação se encontra por arrendar devido às obras de reabilitação que irão decorrer no 1º semestre de 2023.

Dos oito contratos de arrendamento, um diz respeito a um T2 no qual realizámos obras de reabilitação no decurso do 2º trimestre de 2022.

OBRA NOVA

O prédio localizado na Rua Direita do Viso, 413 – Porto composto por 3 T2 e 4 T3 encontra-se na fase final de acabamentos, prevendo-se a conclusão da empreitada, no 1º trimestre de 2023.

Em Junho de 2022 fomos confrontados pela firma construtora (NVE) com um acréscimo de custos, baseado no Decreto-Lei 36/2022, derivado dos aumentos do material de construção civil, aumentos estes justificados nomeadamente pela guerra na Ucrânia e que, obviamente não tinham sido previstos até à data de assinatura do contrato que ocorreu em 18/10/2021.

É importante referir que a empresa fazia depender a sua permanência em obra com a nossa aceitação da proposta já referida.

Este denominado "Reequilíbrio Financeiro" apresentado pela empresa construtora

montava a 287.132,67 euros a acrescer ao valor inicial de 902.792,26 euros.

Após longa negociação, o montante a acrescer apresentado, e aceite pela empresa construtora, foi reduzido para 200.002,79 euros.

ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA

No ano de 2022, a situação patrimonial continuou a sua consolidação, integrando um resultado positivo de € 56.369,31, superior aos registados mesmo em períodos pré COVID.

O crescimento do total do ativo não corrente, resulta principalmente da transferência de inventários para ativos fixos tangíveis por efeito do aumento da procura de novos espaços para arrendar. A redução pouco significativa no ativo corrente decorre essencialmente da redução dos empréstimos da RECOOP aos sócios. A redução de cerca de € 660.000,00 em disponibilidades foi praticamente absorvida pelas obras do prédio do Viso, como referido, em fase final de acabamentos.

Ao nível do passivo, o seu aumento resulta essencialmente dos saldos com condomínios, a que respeita a rubrica de sócios, e que se justifica pelo aumento da cotização de alguns condomínios para obras.

Quanto às rubricas de resultados, o aumento dos rendimentos de rendas justifica grande parte do resultado líquido positivo apurado em 2022, tendo também os gastos com pessoal registado um ligeiro decréscimo devido à redução do tempo de trabalho de colaboradores.

ACOLHE

A residência geriátrica ACOLHE continua com um desempenho meritório. Neste exercício, a ACOLHE conseguiu melhorar ligeiramente o resultado líquido comparado com o ano anterior, apesar de em grande parte do ano se terem mantido as regras profiláticas no combate à Covid19.

resultado do exercício: 30.161,36€

- liquidado pela HABECE 5.358,00€
(descontos praticados a 4 sócios)
- comparticipação 18.704,95€
(nos custos salariais da HABECE)
- 6ª prestação anual 53.864,00€
(amortização do empréstimo da HABECE)
- divida à HABECE 2.869.233,00€
(empréstimo inicial de 3.180.710,00€)

RESERVAS + FUNDOS + RESULTADOS		EM 2022.12.31	PROPOSTA	ACUMULADO
55.1	LEGAL	773.000,00		773.000,00
55.2.21	EDUCAÇÃO E FORMAÇÃO COOPERATIVA	104.206,22	793,78	105.000,00
55.2.22	CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	128.000,00	22.000,00	150.000,00
55.2.23	CONSTRUÇÃO	5.612.523,21	27.075,53	5.639.598,74
55.2.29	COOPERAÇÃO	434.500,00	6.500,00	441.000,00
81	RESULTADO LIQUIDO	56.369,31	-56.369,31	0,00
		7.108.598,74		7.108.598,74

Porto, 28 de Fevereiro de 2023

A Direção

BALANÇO	NOTAS	DATAS	
		2022	2021
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	6	2.033.750,88	1.895.480,95
Investimentos Financeiros	5	2.211,41	3.175,73
Créditos e Outros Ativos não Correntes	11	2.814.561,00	2.869.233,00
		4.850.523,29	4.767.889,68
Ativo corrente			
Inventários	7	1.481.405,10	830.622,43
Estado e outros entes públicos	10/11	35.545,10	18.936,06
Sócios	11	59.281,00	83.046,00
Outros Créditos a Receber	5/11	67.264,65	64.209,18
Diferimentos	11	534,96	1.235,91
Caixa e depósitos bancários	11	1.172.305,98	1.839.321,37
		2.816.336,79	2.837.370,95
TOTAL DO ATIVO		7.666.860,08	7.605.260,63
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital subscrito	14	37.000,00	37.500,00
Reservas legais	14	773.000,00	773.000,00
Outras reservas	14	6.279.229,43	6.265.459,55
Resultado líquido do período	14	56.369,31	12.943,66
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO		7.145.598,74	7.088.903,21
Passivo não corrente			
Provisões	9	15.357,40	15.357,40
Outras Dívidas a Pagar	11	54.245,31	49.937,53
Passivo corrente			
Estado e outros entes públicos	10/11	10.016,15	9.967,11
Sócios	11	390.506,34	379.938,68
Outros passivos correntes	11	38.467,64	48.638,70
Diferimentos	11	12.668,50	12.518,00
TOTAL DO PASSIVO		521.261,34	516.357,42
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO		7.666.860,08	7.605.260,63

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS	NOTAS	DATAS	
		2022	2021
Vendas e serviços prestados	8	13.385,94	12.872,00
Variação nos inventários da produção	7	788.778,57	5.922,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	7	-788.778,57	-5.922,00
Fornecimentos e serviços externos	14	-28.644,80	-27.087,20
Gastos com pessoal	12	-123.373,65	-127.681,96
Imparidade de investimentos financeiros (perdas/reversões)	13	-1.055,64	-1.495,49
Aumentos/reduções de justo valor	14	-58,56	21,36
Outros rendimentos	8/14	250.061,03	204.708,33
Outros gastos	14	-13.073,00	-12.682,86
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		97.241,32	48.654,18
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	6	-29.558,20	-29.803,03
Resultado operacional antes de gastos de financiamento e impostos		67.683,12	18.851,15
Resultado antes de impostos		67.683,12	18.851,15
Imposto sobre o rendimento do período	10 / 11	-11.313,81	-5.907,49
Resultado líquido do periodo		56.369,31	12.943,66

PARECER

O Conselho Fiscal propõe que a Assembleia Geral da Habece, a realizar no dia vinte e cinco de Março de dois mil e vinte e três, aprove sem reservas o relatório, contas e proposta de distribuição de resultados apresentados pela Direção.

Porto, 15 de Março de 2023

O CONSELHO FICAL

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2022.12.31

1. Identificação da Sociedade

HABECE – Cooperativa de Habitação e Construção de Cedofeita, Crl., tem por objeto a construção ou a sua promoção e a aquisição de fogos para a habitação dos seus membros, bem como a reparação ou remodelação dos imóveis de que for proprietária, a prossecução ou apoio de outras iniciativas de interesse para os seus membros, nos domínios social, desportivo, cultural, material e de qualidade de vida, a realização a título complementar de operações com membros ou não membros, nomeadamente a transmissão ou cedência, gratuita ou onerosa, de quaisquer direitos sobre imóveis e de prestação de serviços de turismo e tem a sua sede na **Rua de Serpa Pinto,345 4050 – 586 Porto,** o n.º de identificação de pessoa coletiva 500 735 875, detém o capital social (variável) de trinta e sete mil euros e encontra-se matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto, sob o n.º 71, com CAE 41100 – Promoção Imobiliária(Desenvolvimento de Projetos de Edifícios).

2. Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas no quadro das SNC - Sistema de Normalização Contabilística – Pequenas Entidades, aprovado pelo Decreto-Lei n° 158/2009, de 13 Julho, e com subsequentes alterações e republicações introduzidas, alterado pelo Decreto-Lei n° 192/2015 de 11 de Setembro e pelo Decreto-Lei nº 98/2015, de 02 de junho, de acordo com a estrutura conceptual, normas contabilísticas e de relato financeiro e normas interpretativas consignadas, bem como o Aviso 8257/2015 de 29 de Julho e a Declaração de Retificação 915/2015 de 19 de Outubro, e estão de acordo com a modelização e codificação aprovadas pelas portarias 218/2015, de 23 de julho e 220/2015, de 24 de julho.

3. Principais políticas contabilísticas

As demonstrações financeiras foram preparadas a partir dos livros e registos contabilísticos da empresa, mantidos de acordo com a estrutura conceptual e as normas contabilísticas e de relato financeiro aplicáveis, com o objetivo de proporcionar aos seus utentes uma imagem verdadeira e apropriada da posição financeira, do desempenho (resultados) e das alterações na posição financeira da empresa (fluxos de caixa e alterações dos capitais próprios).

Segue-se um conjunto de pressupostos, definições e outras informações relevantes para melhor compreensão da forma como as demonstrações financeiras foram preparadas.

Pressupostos e definições

Regime do acréscimo: os efeitos das transações e de outros acontecimentos são reconhecidos quando eles ocorram (e não quando caixa ou equivalentes de caixa sejam recebidos ou pagos) sendo registados contabilisticamente e relatados nas demonstrações financeiras dos períodos com os quais se relacionem.

Continuidade: a entidade continuará a operar no futuro previsível, assumindo que não existe nem a intenção nem a necessidade de liquidar ou de reduzir drasticamente o nível das suas operações.

Ativo: recurso controlado pela entidade como resultado de acontecimentos passados e do qual se espera que fluam para a entidade benefícios económicos futuros. Os critérios para o reconhecimento de um ativo passam pela verificação simultânea de (i) cumprimento da definição de ativo, (ii) for provável que benefícios económicos futuros fluam para a empresa e (iii) exista um custo ou valor que possa ser estimado com fiabilidade.

Passivo: obrigação presente da entidade proveniente de acontecimentos passados, da liquidação da qual se espera que resulte um ex fluxo de recursos da entidade incorporando benefícios económicos. Os critérios para o reconhecimento de um passivo passam pela verificação simultânea de (i) cumprimento da definição de passivo, (ii) for provável a saída de recursos para liquidação do passivo e (iii) o valor dessa saída de recursos possa ser estimado com fiabilidade.

Corrente x não corrente:

Um ativo é classificado como corrente quando observar qualquer dos seguintes critérios (caso contrário será classificado como não corrente):

(a) espera-se que seja realizado, ou pretende-se que seja vendido ou consumido, no decurso normal do ciclo operacional da entidade;

(b) esteja detido essencialmente para a finalidade de ser negociado;

(c) espera-se que seja realizado num período até doze meses após a data do balanço; ou

(d) é caixa ou equivalente de caixa, a menos que lhe seja limitada a troca ou uso para liquidar um passivo durante pelo menos doze meses após a data do balanço.

Um passivo é classificado como corrente quando observar qualquer dos seguintes critérios (caso contrário será classificado como não corrente):

(a) espera-se que seja liquidado durante o ciclo operacional normal da entidade;

(b) esteja detido essencialmente para a finalidade de ser negociado;

(c) deva ser liquidado num período até doze meses após a data do balanço; ou

(d) a entidade não tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos doze meses após a data do balanço.

Capital próprio: interesse residual nos ativos da entidade depois de deduzir todos os seus passivos.

Rendimentos: aumentos nos benefícios económicos durante o período contabilístico na forma de influxos ou aumentos de ativos ou diminuições de passivos que resultem em aumentos no capital próprio, que não sejam os relacionados com as contribuições dos participantes no capital próprio; são classificados como réditos (quando resultam do decurso da atividade ordinária da entidade) ou ganhos.

Gastos: diminuições nos benefícios económicos durante o período contabilístico na forma de ex-fluxos ou deperecimentos de ativos ou na ocorrência de passivos que resultem em diminuições do capital próprio, que não sejam as relacionadas com distribuições aos participantes no capital próprio; são classificados como gastos ordinários (quando resultam do decurso da atividade ordinária da entidade) ou perdas.

<u>Características qualitativas da informação financeira</u>

Compreensibilidade: Uma qualidade essencial da informação proporcionada nas demonstrações financeiras é a de que ela seja rapidamente compreensível pelos utentes. Para este fim, presume-se que os utentes tenham um razoável conhecimento das atividades empresariais e económicas e da contabilidade e vontade de estudar a informação com razoável diligência.

Relevância: Para ser útil a informação tem de ser relevante para a tomada de decisões dos utentes. A informação tem a qualidade da relevância quando influencia as decisões económicas dos utentes ao ajudá-los a avaliar os acontecimentos passados, presentes ou futuros ou confirmar, ou corrigir, as suas avaliações passadas.

Materialidade: a relevância da informação é afetada pela sua natureza e materialidade. A informação é material se a sua omissão ou inexatidão influenciarem as decisões económicas dos utentes, tomadas na base das demonstrações financeiras.

Fiabilidade: para que seja útil a informação também deve ser fiável. A informação tem a qualidade da fiabilidade quando estiver isenta de erros materiais e de preconceitos, e os utentes dela possam depender ao representar fidedignamente o que ela ou pretende representar ou pode razoavelmente esperar-se que represente.

Representação fidedigna: para ser fiável, a informação deve representar fidedignamente as transações e outros acontecimentos que ela ou pretende representar ou possa razoavelmente esperar-se que represente. A maior parte da informação financeira está sujeita a algum risco de não chegar a ser a representação fidedigna daquilo que ela pretende retratar em resultado de dificuldades inerentes, seja na identificação das transações e outros acontecimentos a serem mensurados, seja na conceção e aplicação de técnicas de mensuração e apresentação que possam comunicar mensagens que correspondam a essas transações e acontecimentos.

Substância sobre a forma: se a informação deve representar fidedignamente as transações e outros acontecimentos que tenha por fim representar, é necessário que eles sejam contabilizados e apresentados de acordo com a sua substância e realidade económica e não meramente com a sua forma legal.

Neutralidade: para que seja fiável a informação contida nas demonstrações financeiras tem de ser neutra, isto é, livre de preconceitos. As demonstrações financeiras não são neutras se, por via da seleção ou da apresentação da informação, elas influenciarem a tomada de uma decisão ou um juízo de valor a fim de atingir um resultado ou um efeito predeterminado.

Prudência: inclusão de um grau de precaução no exercício dos juízos necessários ao fazer as estimativas necessárias em condições de incerteza, de forma que os ativos ou os rendimentos não sejam sobreavaliados e os passivos ou os gastos não sejam subavaliados.

Plenitude: a informação nas demonstrações financeiras deve ser completa dentro dos limites de materialidade e de custo. Uma omissão pode fazer com que a informação seja falsa ou enganadora e por conseguinte não fiável e deficiente em termos da sua relevância.

Comparabilidade: a mensuração e exposição dos efeitos financeiros de transações e outros acontecimentos semelhantes devem ser levados a efeito de maneira consistente em toda a entidade e ao longo do tempo nessa entidade e de maneira consistente para diferentes entidades.

Constrangimentos à informação útil e fiável

Tempestividade: se houver demora indevida no relato da informação ela pode perder a sua relevância. Para conseguir a ponderação entre relevância e fiabilidade, a consideração dominante é a de como melhor satisfazer as necessidades dos utentes nas tomadas de decisões económicas.

Balanceamento entre benefício e custo: os benefícios derivados da informação devem exceder o custo de a proporcionar.

Balanceamento entre características qualitativas: na prática é muitas vezes necessário um balanceamento, ou um compromisso, entre características qualitativas. Geralmente a aspiração é conseguir um balanceamento apropriado entre as características a fim de ir ao encontro dos objetivos das demonstrações financeiras.

4. Políticas contabilísticas, alterações de estimativas e erros

As demonstrações financeiras foram preparadas segundo a convenção dos custos históricos, e na base da continuidade das operações da Empresa, em conformidade com os princípios contabilísticos fundamentais.

Enquadramento da política

Políticas contabilísticas são os princípios, bases, convenções, regras e práticas específicas aplicadas na preparação e apresentação de demonstrações financeiras. As políticas contabilísticas utilizadas decorrem das normas aplicáveis no referencial contabilístico adotado pela empresa (ver nota 2), sendo aplicadas de forma consistente exceto se a alteração for exigida por uma norma ou resulte em informação mais fiável e relevante.

A aplicação inicial de uma norma e as alterações à aplicação de normas serão devidamente divulgadas, e os seus efeitos aplicados retrospetivamente até ao ponto em que seja impraticável determinar quer os efeitos específicos de um período, quer o efeito cumulativo da alteração.

Na ausência de uma norma ou interpretação que se aplique especificamente a uma transação, outro acontecimento ou condição, a Direção ajuizará quanto ao desenvolvimento e aplicação de uma política

contabilística que resulte em informação que garanta as características qualitativas das demonstrações financeiras a apresentar.

As estimativas e os pressupostos subjacentes são determinados com base no melhor conhecimento existente à presente data dos eventos e transações em curso, assim como na experiência de eventos passados e/ou correntes.

Os efeitos das alterações de estimativas (que não decorram de alterações de políticas contabilísticas) são reconhecidos prospetivamente nos resultados do período de alteração e/ou períodos posteriores.

Erros do período corrente e erros não materiais de períodos anteriores descobertos no período são corrigidos antes de as demonstrações financeiras serem emitidas.

Erros materiais de períodos anteriores são corrigidos retrospetivamente no primeiro conjunto de demonstrações financeiras após a sua descoberta.

A impossibilidade de quantificação dos efeitos retrospetivos de alterações de políticas e/ou da correção de erros materiais é objeto de divulgação.

Aplicação inicial de uma NCRF

No período de reporte não houve necessidade de aplicar pela primeira vez uma nova norma contabilística e de relato financeiro.

Alterações voluntárias de políticas contabilísticas ou estimativas

No período não ocorreram alterações de políticas contabilísticas ou estimativas relevantes relativamente às utilizadas na preparação e apresentação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 Dez 2021.

Erros materiais de períodos anteriores

Não foram reconhecidos, por inexistentes, erros materiais relativos a períodos anteriores.

5. Partes relacionadas e Participações Financeiras

Enquadramento da política

Partes relacionadas são terceiros com quem existam relações que possam afetar os resultados e a posição financeira da entidade que relata.

A norma define as seguintes partes relacionadas: empresa-mãe, acionistas de referência e familiares próximos, subsidiárias, empreendimentos conjuntos, associadas, pessoal chave da gestão da entidade ou da empresa-mãe e familiares próximos, e planos de benefícios pós-emprego.

Identificação

2022				
Referência	Denominação	Sede	% capital	Valor Participação
Outras Participações	Fenache - Federação Nacional de Coop. Habitação, FCRL	Lisboa	3,03%	250,00
	B.P.G. - Banco Português de Gestão	Lisboa	0,01%	50.400,00
	Sub-Total			50.650,00
	Total			50.650,00

2021				
Referência	Denominação	Sede	% capital	Valor Participação
Outras Participações	Fenache - Federação Nacional de Coop. Habitação, FCRL	Lisboa	3,03%	250,00
	B.P.G. - Banco Português de Gestão	Lisboa	0,14%	50.400,00
	Sub-Total			50.650,00
	Total			50.650,00

As participações estão relevadas ao custo de aquisição menos perdas por imparidade, tendo sido registada um ajustamento por perda de imparidade na participação no BPG. Não é expectável a existência de qualquer outra perda por imparidade.

Outras divulgações:

Remunerações da Direção:

2022: 4.455,00€

2021: 3.780,00€

Empréstimos a sócios no exercício (Recoop):

2022: 48.075,00€

2021: 57.908,00€

Empréstimos a sócios acumulados (Recoop):

2022: 59.281,00€

2021: 83.046,00€

Empréstimo Acolhe

2022: 2.869.233,00€

2021: 2.923.097,00€

Antecipação (Lar)

2022: 37.275,00€

2021: 32.375,00€

Antecipação (Habitação)

2022: 16.970,31€

2021: 17.562,53€

6. Ativos fixos tangíveis

Enquadramento da política

Os ativos fixos tangíveis adquiridos 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.

A mensuração subsequente dos ativos fixos tangíveis assenta no modelo do custo deduzido de depreciações e perdas por imparidade acumuladas.

As depreciações são calculadas, após o momento em que o bem se encontra em condições de ser utilizado, de acordo com o método das quotas constantes, em conformidade com o período de vida útil estimado para cada grupo de bens.

As vidas úteis, os valores residuais e o método de depreciação dos vários bens são revistos anualmente. O efeito de alguma alteração a estas estimativas é reconhecido na demonstração dos resultados prospetivamente.

As despesas subsequentes com manutenção e reparação que não sejam suscetíveis de gerar benefícios económicos futuros são registadas como gastos no período em que são incorridas.

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, sendo reconhecido em resultados no período em que ocorra.

Movimentos ocorridos:

Modelo custo		Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipamento básico	Equipamento de transporte	Equipamento administrativo	Outros activos fixos tangíveis	Activos fixos tangíveis em curso	Total
Quantias brutas escrituradas Saldo em 01 Jan 21		476.768,19	1.436.953,32	7.445,05	45.850,01	28.436,41	244,99	0,00	1.995.697,97
Aumentos	Aquisições	100.000,00	317.064,85						417.064,85
	Dispêndio subsequente								0,00
	Concentração de								0,00
Diminuições	Alienações								0,00
	Sinistros								0,00
	Abates								0,00
Transferências	De/para inventários								0,00
	De/para activos fixos								0,00
	De/para activos detidos								0,00
Diferenças cambiais líquidas em	De demonstrações								0,00
	De unidades operacionais								0,00
Reclassificações de/para activos detidos para									0,00
Outras alterações									0,00
Quantia escriturada bruta em 31 Dez 21		576.768,19	1.754.018,17	7.445,05	45.850,01	28.436,41	244,99	0,00	2.412.762,82
Depreciações acumuladas Saldo em 01 Jan 21		0,00	406.005,48	7.445,05	45.850,01	27.995,30	244,99	0,00	487.540,83
Aumentos	Depreciações do exercício		29.472,10			268,94			29.741,04
Diminuições	Alienações								0,00
	Sinistros								0,00
	Abates								0,00
Transferências (de e para)									0,00
Reclassificações de/para activos detidos para									0,00
Outras alterações									0,00
Saldo em 31 Dez 21		0,00	435.477,58	7.445,05	45.850,01	28.264,24	244,99	0,00	517.281,87
Perdas por imparidade Saldo em 01 Jan 21		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumentos	Reforços								0,00
Diminuições	Reversões								0,00
	Alienações								0,00
	Sinistros								0,00
	Abates								0,00
Transferências (de e para)									0,00
Reclassificações de/para activos detidos para									0,00
Saldo em 31 Dez 21		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quantia escriturada em 31 Dez 21		576.768,19	1.318.540,59	0,00	0,00	172,17	0,00	0,00	1.895.480,95

Modelo custo		Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipamento básico	Equipamento de transporte	Equipamento administrativo	Outros activos fixos tangíveis	Activos fixos tangíveis em curso	Total
Quantias brutas escrituradas Saldo em 01 Jan 22		576.768,19	1.754.018,17	7.445,05	45.850,01	28.436,41	244,99	0,00	2.412.762,82
Aumentos	Aquisições	0,00	29.832,23						29.832,23
	Dispêndio subsequente								0,00
	Concentração de								0,00
Diminuições	Alienações								0,00
	Sinistros								0,00
	Abates								0,00
Transferências	De/para inventários	34.498,98	103.496,92						137.995,90
	De/para activos fixos								0,00
	De/para activos detidos								0,00
Diferenças cambiais líquidas em	De demonstrações								0,00
	De unidades operacionais								0,00
Reclassificações de/para activos detidos para									0,00
Outras alterações									0,00
Quantia escriturada bruta em 31 Dez 22		611.267,17	1.887.347,32	7.445,05	45.850,01	28.436,41	244,99	0,00	2.580.590,95
Depreciações acumuladas Saldo em 01 Jan 22		0,00	435.477,58	7.445,05	45.850,01	28.264,24	244,99	0,00	517.281,87
Aumentos	Depreciações do exercício		29.472,10			86,10			29.558,20
Diminuições	Alienações								0,00
	Sinistros								0,00
	Abates								0,00
Transferências (de e para)									0,00
Reclassificações de/para activos detidos para									0,00
Outras alterações									0,00
Saldo em 31 Dez 22		0,00	464.949,68	7.445,05	45.850,01	28.350,34	244,99	0,00	546.840,07
Perdas por imparidade Saldo em 01 Jan 22		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumentos	Reforços								0,00
Diminuições	Reversões								0,00
	Alienações								0,00
	Sinistros								0,00
	Abates								0,00
Transferências (de e para)									0,00
Reclassificações de/para activos detidos para									0,00
Saldo em 31 Dez 22		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quantia escriturada em 31 Dez 22		611.267,17	1.422.397,64	0,00	0,00	86,07	0,00	0,00	2.033.750,88

Quantias reconhecidas nos resultados, frações reconhecidas em ativos fixos tangíveis objeto de arrendamento:

FRACÇÃO		2022	2021
Fracção A - Pedrouços	Rendimentos de rendas	60.231,00	60.000,00
	Gastos Operacionais directos	9.222,80	9.249,86
Fracção B/C - Pedrouços	Rendimentos de rendas	20.800,00	9.800,00
	Gastos Operacionais directos	2.839,35	2.846,98
Fracção D - Pedrouços	Rendimentos de rendas	960,00	960,00
	Gastos Operacionais directos	403,19	404,33
Fracção E - Pedrouços	Rendimentos de rendas	6.886,00	7.390,65
	Gastos Operacionais directos	899,99	902,72
Fracção F - Pedrouços	Rendimentos de rendas	3.732,00	3.732,00
	Gastos Operacionais directos	504,73	506,20
Fracção G - Pedrouços	Rendimentos de rendas	4.632,00	4.632,00
	Gastos Operacionais directos	500,89	502,48
Fracção H - Pedrouços	Rendimentos de rendas	16.075,00	16.020,00
	Gastos Operacionais directos	4.774,30	4.788,94
Fracção AF - Sra. da Hora	Rendimentos de rendas	4.883,00	4.060,00
	Gastos Operacionais directos	564,88	564,88
Fracção AH - Sra. da Hora	Rendimentos de rendas	4.200,00	1.658,00
	Gastos Operacionais directos	525,53	525,53
Fracção A (Estab.) - Constituição	Rendimentos de rendas	18.237,00	18.204,00
	Gastos Operacionais directos	2.469,05	2.469,05
Fracção A (Garag.) - Constituição	Rendimentos de rendas	780,00	720,00
	Gastos Operacionais directos	0,00	0,00
Fracção AM - Constituição	Rendimentos de rendas	3.936,00	3.924,00
	Gastos Operacionais directos	1.008,80	1.008,80
Fracção D - Constituição	Rendimentos de rendas	660,00	660,00
	Gastos Operacionais directos	369,61	369,61
Fracção E - Constituição	Rendimentos de rendas	660,00	660,00
	Gastos Operacionais directos	395,95	395,95
Fracção H - Constituição	Rendimentos de rendas	660,00	660,00
	Gastos Operacionais directos	369,12	369,11
Fracção I - Constituição	Rendimentos de rendas	660,00	660,00
	Gastos Operacionais directos	302,91	302,91
Fracção K - Constituição	Rendimentos de rendas	660,00	660,00
	Gastos Operacionais directos	18,68	214,12
Fracção N - Constituição	Rendimentos de rendas	660,00	660,00
	Gastos Operacionais directos	13,52	95,67
Fracção AC - Constituição	Rendimentos de rendas	3.132,00	3.120,00
	Gastos Operacionais directos	948,77	948,77
Fracção AN - Constituição	Rendimentos de rendas	3.804,00	3.792,00
	Gastos Operacionais directos	961,23	961,22
Fracção B - Constituição	Rendimentos de rendas	5.245,00	5.389,00
	Gastos Operacionais directos	572,28	572,28
Fracção BC - Constituição	Rendimentos de rendas	1.500,00	0,00
	Gastos Operacionais directos	1.117,43	1.108,01
Rua da Natária, 116	Rendimentos de rendas	4.328,50	890,00
	Gastos Operacionais directos	1.397,34	1.332,97
Rua da Natária, 120	Rendimentos de rendas	4.895,00	393,50
	Gastos Operacionais directos	1.834,51	1.777,09
Rua 9 de Julho, 118 - R/C	Rendimentos de rendas	3.840,00	640,00
	Gastos Operacionais directos	822,77	668,38
Rua 9 de Julho, 118 - 1º	Rendimentos de rendas	1.628,00	296,00
	Gastos Operacionais directos	1.478,96	1.356,43
Rua 9 de Julho, 118 - 2º	Rendimentos de rendas	0,00	0,00
	Gastos Operacionais directos	1.328,21	1.206,43
Rua Raul Poença, 231 Rc Dto	Rendimentos de rendas	3.072,00	0,00
	Gastos Operacionais directos	0,00	0,00
R Direita Francos, 1082 3 Esq	Rendimentos de rendas	18.555,00	0,00
	Gastos Operacionais directos	0,00	0,00

É nossa convicção de que o justo valor dos ativos fixos tangíveis, não sofreu variação materialmente relevante durante o exercício, razão pela qual estimamos que se situe em cerca de 2.000.000,00€.

7. Inventários

Enquadramento da política

Os inventários são registados ao menor de entre o custo de aquisição ou produção e o valor líquido de realização.

O valor líquido de realização representa o preço de venda estimado deduzido de todos os custos estimados necessários para a concluir os inventários e para efetuar a venda.

O custo de aquisição resulta dos gastos diretos de compra (líquidos de descontos comerciais e abatimentos), dos direitos de importação e outros impostos e taxas não dedutíveis, e dos gastos de transporte e outros diretamente atribuíveis à aquisição, necessários para colocar os inventários na sua condição e local atual.

Os custos imputados a cada empreendimento em curso têm normalmente autos de mediação enviados pelos empreiteiros, incluindo também outras despesas diretamente afetas aos imóveis.

Os custos de produção também incluem uma parcela para administração de obra realizada pela cooperativa, uma percentagem para garantias e a componente para o fundo de construção.

Movimentos e saldos

Quantias escrituradas de inventários	31-12-2022			31-12-2021		
	Quantias brutas	Perdas por imparidade acumuladas	Quantias (líquidas) escrituradas	Quantias brutas	Perdas por imparidade acumuladas	Quantias (líquidas) escrituradas
Mercadorias			0,00			0,00
Matérias-primas, subsidiárias e de consumo			0,00			0,00
Produtos acabados e intermédios	67.727,27		67.727,27	205.723,17		205.723,17
Subprodutos, desperdícios, resíduos e refugos			0,00			0,00
Produtos e trabalhos em curso	1.413.677,83		1.413.677,83	624.899,26		624.899,26
Total	**1.481.405,10**	**0,00**	**1.481.405,10**	**830.622,43**	**0,00**	**830.622,43**

Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	Mercadorias	Matérias-primas, subsidiárias e de consumo	Total
Saldo 01 Jan 21			0,00
Compras de inventários		5.922,00	5.922,00
Reclassificação e regularização de inventários			0,00
Saldo 31 Dez 21			0,00
CMVMC em 31 Dez 21	**0,00**	**5.922,00**	**5.922,00**
Saldo 01 Jan 22			0,00
Compras de inventários		788.778,57	788.778,57
Reclassificação e regularização de inventários			0,00
Saldo 31 Dez 22			0,00
CMVMC em 31 Dez 22	**0,00**	**788.778,57**	**788.778,57**

A conta de produtos acabados e intermédios contempla uma fração, onerada por contratos de promessa compra e venda celebrados com sócios da cooperativa.

O decréscimo do montante de produtos acabados e intermédios deve-se à transferência de duas frações para ativos fixos tangíveis uma vez que as mesmas se destinam a arrendamento.

A variação de produção em produtos e trabalhos em curso deve-se a trabalhos realizados no lote do Viso 3.

8. Rédito

Enquadramento da política

O rédito é mensurado pelo justo valor da contraprestação recebida ou a receber, sem consideração dos efeitos de impostos dedutíveis, desde que o seu montante possa ser mensurado com fiabilidade e for provável que benefícios económicos futuros associados à transação fluam para a entidade, com as especificações seguintes:

a) Venda de bens: o rédito é reconhecido quando todas as seguintes condições são satisfeitas:

i. todos os riscos e vantagens da propriedade dos bens foram transferidos para o comprador;

ii. a empresa não mantém qualquer controlo sobre os bens vendidos;

iii. os custos incorridos ou a incorrer com a transação podem ser mensurados com fiabilidade.

b) Prestação de serviços: o rédito é reconhecido com referência à fase de acabamento da transação à data de relato, desde que todas as seguintes condições sejam satisfeitas:

i. os custos incorridos ou a incorrer com a transação podem ser mensurados com fiabilidade;

ii. a fase de acabamento da transação à data de relato pode ser mensurada com fiabilidade.

c) Juros: o rédito é reconhecido pelo valor bruto (antes de retenções de impostos), utilizando o método do juro efetivo, e inclui a quantia de amortização de qualquer desconto, prémio ou outra diferença entre a quantia inicial escriturada da dívida e a sua quantia na maturidade.

d) Rendimentos suplementares: réditos por administração dos condomínios independentemente da sua respetiva cobrança.

e) Rendas: o rédito de rendas é reconhecido em outros rendimentos e ganhos na medida do seu vencimento independentemente da sua efetiva cobrança.

Movimentos ocorridos

Quantias dos réditos reconhecidas no período	31-12-2022	31-12-2021
Venda de bens	0,00	0,00
Prestação de serviços	13.385,94	12.872,00
Rendimentos Suplementares	41.653,95	40.500,89
Juros	3.954,13	4.479,39
Rendas	201.451,50	155.782,65
Total	**260.445,52**	**213.634,93**

Observações complementares

A conta prestações de serviços teve um acréscimo resultante do valor recebido relativo aos empréstimos concedidos através da reserva de cooperação.

As rendas apresentaram um aumento significativo face a 2021, resultante de uma estabilização da atividade dos nossos inquilinos pós COVID, bem como pelo aumento do numero de frações disponíveis para este fim.

9. Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes

Enquadramento da política

São reconhecidas provisões apenas quando a empresa tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante dum acontecimento passado, é provável que para a liquidação dessa obrigação ocorra uma saída de recursos e o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado.

O montante reconhecido das provisões consiste no valor presente da melhor estimativa na data de relato dos recursos necessários para liquidar a obrigação. Tal estimativa é determinada tendo em consideração

os riscos e incertezas associados à obrigação, os quais devem ser considerados na taxa de desconto (antes de impostos) a aplicar à determinação do valor presente da obrigação.

As provisões são revistas na data de relato e são ajustadas de modo a refletir a melhor estimativa a essa data.

As obrigações presentes que resultam de contratos onerosos são registadas e mensuradas como provisões.

Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados quando for provável a existência de um influxo económico futuro de recursos.

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados sempre que a possibilidade de existir uma saída de recursos englobando benefícios económicos não seja remota.

Movimentos ocorridos

Provisões	Impostos	Garantias a clientes	Processos judiciais em curso	Acidentes de trabalho e doenças	Matérias ambientais	Contratos onerosos	Reestruturação	Outras provisões	Total
Saldo em 01 Jan 2021	0,00	15.357,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.357,40
Reforço de provisões reconhecidas em períodos anteriores									0,00
Registo de novas provisões									0,00
Quantias usadas no período por ocorrência das situações									0,00
Quantias revertidas no período									0,00
Aumentos nas quantias descontadas provenientes da passagem									0,00
Efeito de alterações na taxa de desconto para o valor presente									0,00
Saldo em 31 Dez 2021	0,00	15.357,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.357,40
Saldo em 01 Jan 2022	0,00	15.357,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.357,40
Reforço de provisões reconhecidas em períodos anteriores									0,00
Registo de novas provisões									0,00
Quantias usadas no período por ocorrência das situações									0,00
Quantias revertidas no período									0,00
Aumentos nas quantias descontadas provenientes da passagem									0,00
Efeito de alterações na taxa de desconto para o valor presente									0,00
Saldo em 31 Dez 2022	0,00	15.357,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.357,40

Não tendo havido qualquer alteração às circunstâncias que determinaram a constituição das atuais provisões para garantia a clientes, não se verificou qualquer modificação no valor transitado de 2021.

10. Impostos sobre o rendimento

A empresa encontra-se sujeita a impostos sobre os lucros em sede de IRC - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas à taxa de 17% nos primeiros 25.000,00€ de matéria coletável e taxa normal 21% no restante, sendo a Derrama municipal fixada a uma taxa máxima de 1% do lucro tributável, e a Derrama estadual de 3% do excedente do lucro tributável situado entre 1.500.000 € e 7.500.000 €, de 5% do excedente do lucro tributável situado entre 7.500.000 € e 35.000.000 € e de 9% do excedente do lucro tributável superior a 35.000.000 €.

Com a entrada em vigor da Lei n.º 24-D/2022 de 30/12/2022, deixa de existir limitação temporal para a dedução de prejuízos fiscais. Esta alteração aplica-se aos prejuízos fiscais apurados a partir de 01 de janeiro de 2023, bem como a prejuízos fiscais anteriores a 01 de janeiro de 2023, cujo reporte da dedução ainda se encontre em curso à entrada em vigor da referida Lei. Assim em 31 de dezembro de 2022 ficam disponíveis para dedução no futuro, sem prazo de prescrição, os prejuízos de 2014 a 2022.
Em 2022, a dedução de prejuízos fiscais está limitada a 70% do lucro tributável apurado no exercício em que seja realizada a dedução. Este limite é aumentado para 80% relativamente ao prejuízo fiscal apurado no período de tributação de 2020 e 2021.

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 de 2018 a 2022 podem ser sujeitas a revisão. Porém, é nossa convicção de que as alterações que possam vir a ocorrer não terão um efeito materialmente relevante.
No âmbito da legislação cooperativa a atividade com sócios e outras cooperativas é isenta de IRC.

Movimentos ocorridos:

Imposto sobre o rendimento	31-12-2022	31-12-2021
Pagamentos por conta		
Pagamentos especiais por conta		
Imposto corrente	-11.313,81	-5.907,49
Retenção na fonte	27.922,85	24.843,55
IRC a recuperar		
Total	16.609,04	18.936,06

		Obs.	31-12-2022	31-12-2021
Resultado líquido do exercício			56.369,31	12.943,66
Gasto / rendimento de Imposto			11.313,81	5.907,49
Variações patrimoniais		2		
Diferenças permanentes	A acrescer:			
	Gastos de exercicios anteriores		0,00	0,00
	Perdas por imparidade não aceites fiscalmente	3	0,00	0,00
	Actividades isentas e a repartir		93.692,03	94.182,10
	A deduzir:			
	Benefícios fiscais			
	Perdas de exercicios anteriores	4	-739,08	-140,40
	Excesso de estimativa de impostos		-56,26	-102,44
	Actividades isentas e a repartir		-106.491,80	-83.185,97
Diferenças temporárias	A acrescer:			
	Depreciações e amortizações não aceites como custo fiscal			
	Provisões não aceites como custo fiscal	5		
	Perdas de imparidade não aceites como custo fiscal			
	....			
	A deduzir:			
	Redução de imparidades tributadas			
	Reversão de passivos por impostos diferidos	6		
	....			
Lucro (prejuízo fiscal)		7 = 1+2+3-4+5-6	54.088,01	29.604,44
Dedução de perdas fiscais		8		
Matéria colectável		9=7-8	54.088,01	29.604,44
Colecta		10	10.358,48	5.216,94
Benefícios por dedução à colecta		11		
Ajustamentos à colecta - tributação autónoma		12	414,45	394,51
Ajustamentos à colecta - derrama		13	540,88	296,04
Ajustamentos à colecta - derrama estadual				
Ajustamentos à colecta - outros		14		
Imposto sobre o rendimento do período		15=10-11+12+13+14	11.313,81	5.907,49
Taxa de imposto aplicável		16=15/7	20,92%	19,95%
Taxa média efectiva de imposto		17=15/(1+2)	16,72%	31,34%

Os resultados da cooperativa encontram-se divididos por atividade isenta, sujeita e a comum (50% do resultado imputado à atividade isenta e 50% do resultado imputado à atividade sujeita).

11. Instrumentos financeiros

Enquadramento da política

Instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro numa entidade, e a um passivo financeiro ou instrumento de capital próprio noutra entidade.

Ativo financeiro é qualquer ativo que seja:

a) dinheiro

b) um instrumento de capital próprio de outra entidade

c) um direito contratual:

de receber dinheiro ou outro ativo financeiro

de trocar ativos ou passivos financeiros com outra entidade em condições potencialmente favoráveis

d) um contrato que seja ou possa ser liquidado em instrumentos de capital próprio da própria entidade e que seja:

um não derivado para o qual a entidade esteja, ou possa estar, obrigada a receber um número variável de instrumentos de capital próprio da própria entidade

um derivado que seja ou possa ser liquidado de forma diferente de uma quantia fixa em dinheiro ou outro ativo financeiro por um número fixo de instrumentos de capital próprio da própria entidade

Passivo financeiro é qualquer passivo que seja:

a) uma obrigação contratual:

de entregar dinheiro ou outro ativo financeiro

de trocar ativos ou passivos financeiros com outra entidade em condições potencialmente desfavoráveis

b) um contrato que seja ou possa ser liquidado em instrumentos de capital próprio da própria entidade e que seja:

um não derivado para o qual a entidade esteja, ou possa estar, obrigada a entregar um número variável de instrumentos de capital próprio da própria entidade

um derivado que seja ou possa ser liquidado de forma diferente de uma quantia fixa em dinheiro ou outro ativo financeiro por um número fixo de instrumentos de capital próprio da própria entidade

Instrumento de capital próprio é qualquer contrato que evidencie um interesse residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos.

Derivados são instrumentos financeiros ou contratos com as seguintes características:

a) o seu valor altera-se em resposta a alterações numa variável dita subjacente, a qual pode consistir p.ex. em taxas de juro ou de câmbio, preços e cotações de mercadorias, ações ou outros ativos financeiros, índices de preços, créditos ou taxas

b) não seja requerido qualquer investimento inicial, ou que o mesmo seja inferior ao que seria exigido para outros tipos de contratos que reajam de forma semelhante a alterações da variável subjacente

c) é liquidado numa data futura

Os ativos e os passivos financeiros são reconhecidos no balanço quando a empresa se torna parte das correspondentes disposições contratuais.

As dívidas de clientes e de outros terceiros, incluindo empréstimos concedidos, encontram-se registadas pelo seu valor nominal (método do custo) deduzido de eventuais perdas de imparidade, quanto considerada a opção permitida prevista no SNC-PE.

As perdas de imparidade correspondem à diferença entre a quantia inicialmente registada e o seu valor recuperável, sendo este o valor presente dos fluxos de caixa esperados, descontados à taxa efetiva, as quais são reconhecidas na demonstração dos resultados do período em que são em que são estimadas.

As contas a pagar, incluindo empréstimos de financiamento, encontram-se registadas pelo seu valor nominal (método do custo). Pontualmente poderão ocorrer situações de mensuração pelo método do custo amortizável (valor nominal descontado de eventuais juros calculados e reconhecidos de acordo com o método da taxa de juro efetiva), desde que o impacto financeiro decorrente dos diferimentos de pagamento seja considerado material. Tais transações e saldos serão objeto de divulgação apropriada.

Os montantes incluídos na rubrica de caixa e seus equivalentes correspondem aos valores em caixa, depósitos bancários e outros instrumentos financeiros que possam ser imediatamente mobilizáveis com risco insignificante de alteração de valor.
Os valores em caixa e depósitos bancários são registados ao custo.
Os outros instrumentos financeiros incluem instrumentos financeiros derivados e outros investimentos financeiros detidos para negociação.
De acordo com a legislação cooperativa a afetação dos resultados do exercício é sempre imputado a reservas.

Movimentos e saldos

	31-12-2022	31-12-2021
Caixa	4.000,00	4.000,00
Depósitos à ordem	418.305,98	335.321,37
Outros depósitos bancários	750.000,00	1.500.000,00
Outros instrumentos financeiros		
Total	**1.172.305,98**	**1.839.321,37**

Sócios e Entidades Relacionadas Saldos Activos				
	31/12/2022			
	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Emprestimos concedidos				
Sócios	83.046,00	48.075,00	-71.840,00	59.281,00
Outros	2.923.097,00	0,00	-53.864,00	2.869.233,00
Total	**3.006.143,00**	**48.075,00**	**-125.704,00**	**2.928.514,00**
	31/12/2021			
	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Emprestimos concedidos				
Sócios	40.099,00	57.908,00	-14.961,00	83.046,00
Outros	2.976.165,00	0,00	-53.068,00	2.923.097,00
Total	**3.016.264,00**	**57.908,00**	**-68.029,00**	**3.006.143,00**

Sócios e Entidades Relacionadas Saldos Passivos				
	31/12/2022			
	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Antecipação	17.562,53	2.184,00	-2.776,22	16.970,31
Condominio	379.938,68	306.765,75	-296.198,09	390.506,34
Outros - Lar Acolhe	32.375,00	6.220,00	-1.320,00	37.275,00
Total	**429.876,21**	**315.169,75**	**-300.294,31**	**444.751,65**
	31/12/2021			
	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Antecipação	15.378,53	2.184,00	0,00	17.562,53
Condominio	480.039,48	389.251,00	-489.351,80	379.938,68
Outros - Lar Acolhe	32.130,00	7.800,00	-7.555,00	32.375,00
Total	**527.548,01**	**399.235,00**	**-496.906,80**	**429.876,21**

Estado e outros entes públicos	31-12-2022		31-12-2021	
	Activos	Passivos	Activos	Passivos
Imposto sobre o rendimento	35.545,10		18.936,06	
Retenção de impostos sobre rendimentos		1.213,00		1.018,00
Contribuições para a Segurança Social e CGA		1.921,55		2.071,67
Tributos das Autarquias Locais		6.881,60		6.877,44
Outros				
Total	**35.545,10**	**10.016,15**	**18.936,06**	**9.967,11**

Outras contas a receber	31-12-2022			31-12-2021		
	Activos correntes	Activos não correntes	Total	Activos correntes	Activos não correntes	Total
Saldos devedores de fornecedores de invest.			0,00			0,00
Devedores por acréscimos de rendimentos	12.592,65		12.592,65	10.345,18		10.345,18
Outros devedores	54.672,00	2.814.561,00	2.869.233,00	53.864,00	2.869.233,00	2.923.097,00
Total	**67.264,65**	**2.814.561,00**	**2.881.825,65**	**64.209,18**	**2.869.233,00**	**2.933.442,18**

A rubrica de empréstimos concedidos em 2022 sofreu uma diminuição resultante do pagamento da prestação do empréstimo celebrado com a Acolhe, no valor de 53.864,00€ como previsto no contrato de financiamento celebrado.

No âmbito do contrato de financiamento celebrado existe uma garantia hipotecária sobre o edifício a favor da Habece.

Outras contas a pagar	31-12-2022			31-12-2021		
	Passivos correntes	Passivos não correntes	Total	Passivos correntes	Passivos não correntes	Total
Fornecedores de investimentos			0,00			0,00
Credores por acréscimos de gastos	16.406,64		16.406,64	16.693,95		16.693,95
Benefícios pós-emprego			0,00			0,00
Passivos por impostos diferidos			0,00			0,00
Credores por subscrições não liberadas			0,00			0,00
Adiantamentos por conta de vendas	16.300,00		16.300,00	27.600,00		27.600,00
Outros devedores e credores	5.761,00		5.761,00	4.344,75		4.344,75
.....						
Total	38.467,64	0,00	38.467,64	48.638,70	0,00	48.638,70

Diferimentos	31-12-2022		31-12-2021	
	Activos	Passivos	Activos	Passivos
Gastos a reconhecer				
Seguros	534,96		1.235,91	
Rendimentos a reconhecer				
Rendas Antecipadas		12.668,50		12.518,00
Total	534,96	12.668,50	1.235,91	12.518,00

12. Benefícios dos empregados

Enquadramento da política

Os benefícios de empregados são todas as formas de remuneração dadas pela entidade em troca dos serviços prestados pelos empregados e incluem:

a) benefícios a curto prazo, pagáveis na totalidade num prazo de 12 meses e registados como gastos do período em que nasce a obrigação de pagamento

b) outros benefícios a longo prazo, liquidáveis a mais de 12 meses, reconhecidos como gastos nos períodos em que são concedidos

c) benefícios de cessação de emprego pagáveis em consequência da decisão da empresa em cessar o emprego de um funcionário antes da data normal de reforma ou da decisão de um funcionário de aceitar a saída voluntária em troca desses benefícios; são reconhecidos como gasto quando existe um plano formal detalhado para cessar o emprego e não existe possibilidade de o cancelar.

Gastos ocorridos

Período	Rubricas	Curto prazo	Pós-emprego	Out. longo prazo	Cessação emprego	Total
31-12-2022	Remunerações dos órgãos sociais	4.455,00				4.455,00
	Remunerações do pessoal	100.508,30				100.508,30
	Encargos	16.949,43				16.949,43
	Seguros	1.286,92				1.286,92
	Outros gastos	174,00				174,00
	Total	**123.373,65**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**123.373,65**
31-12-2021	Remunerações dos órgãos sociais	3.780,00				3.780,00
	Remunerações do pessoal	102.184,94				102.184,94
	Encargos	19.704,33				19.704,33
	Seguros	1.874,69				1.874,69
	Outros gastos	174,00				174,00
	Total	**127.717,96**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**127.717,96**

Em 2022, não ocorreu variação do quadro de pessoal mantendo-se o número de seis funcionários em 31/12/2022.

13. Imparidades

IMPARIDADES	31-12-2022				
	SALDO INICIAL	AUMENTOS	ANULAÇÕES	REVERSÕES	SALDO FINAL
Outras contas a receber - Areiasucha	0,00				0,00
Investimentos Financeiros - BPG	48.112,78	1.055,64			49.168,42
Investimentos Financeiros -AreiasUcha	0,00				0,00
	48.112,78	1.055,64	0,00	0,00	49.168,42
IMPARIDADES	**31-12-2021**				
	SALDO INICIAL	AUMENTOS	ANULAÇÕES	REVERSÕES	SALDO FINAL
Outras contas a receber - Areiasucha	0,00				0,00
Investimentos Financeiros - BPG	46.617,29	1.495,49			48.112,78
Investimentos Financeiros -AreiasUcha	0,00				0,00
	46.617,29	1.495,49	0,00	0,00	48.112,78

Em 2022 a imparidade foi reforçada em 1.055,64€ resultante da desvalorização da cotação das ações detidas no BPG.

14. Outros dados financeiros

	01-01-2021	Aumentos	Reduções	31-12-2021
Capital	**38.100,00**	400,00	(1.000,00)	**37.500,00**
Reservas Legais	**773.000,00**			**773.000,00**
Reservas Estatutárias	**6.254.109,47**	**11.350,08**	**0,00**	**6.265.459,55**
- Reserva Educação e Formação Cooperativa	102.880,00	500,00		103.380,00
- Reserva Conservação e Reparação	124.000,00	2.000,00		126.000,00
- Reserva Construção	5.601.529,47	4.850,08		5.606.379,55
- Reserva Cooperação	425.700,00	4.000,00		429.700,00
Resultados Transitados	0,00			0,00
Ajustamentos em Activos Financeiros	**0,00**			**0,00**
- Ajustamentos de transição	0,00			0,00
Outras variações no capital próprio	**0,00**			**0,00**
- Outras	0,00			0,00
Resultado do exercicio	**10.850,08**	12.943,66	-10.850,08	**12.943,66**
Total	**7.076.059,55**	**24.693,74**	**(11.850,08)**	**7.088.903,21**

	01-01-2022	Aumentos	Reduções	31-12-2022
Capital	**37.500,00**	400,00	(900,00)	**37.000,00**
Reservas Legais	**773.000,00**			**773.000,00**
Reservas Estatutárias	**6.265.459,55**	**13.769,88**	**0,00**	**6.279.229,43**
- Reserva Educação e Formação Cooperativa	103.380,00	826,22		104.206,22
- Reserva Conservação e Reparação	126.000,00	2.000,00		128.000,00
- Reserva Construção	5.606.379,55	6.143,66		5.612.523,21
- Reserva Cooperação	429.700,00	4.800,00		434.500,00
Resultados Transitados	0,00			0,00
Ajustamentos em Activos Financeiros	**0,00**			**0,00**
- Ajustamentos de transição	0,00			0,00
Outras variações no capital próprio	**0,00**			**0,00**
- Outras	0,00			0,00
Resultado do exercicio	**12.943,66**	56.369,31	-12.943,66	**56.369,31**
Total	**7.088.903,21**	**70.539,19**	**(13.843,66)**	**7.145.598,74**

Dada a natureza do regime cooperativo, o capital social é variável, tendo-se em 2022 registado a saída de nove cooperantes e a entrada de quatro novos cooperantes.

Por força do regime cooperativo, o resultado do exercício não é distribuível, pelo que a sua afetação é sempre a reservas (legais e estatutárias).

O resultado líquido do exercício de 2021 foi incorporado na sua totalidade (12.943,66€) em reservas estatutárias por deliberação da Assembleia Geral de 26/03/2022.

Fornecimentos e Serviços Externos	31-12-2022	31-12-2021
Serviços Especializados		
Trabalhos Especializados	3.814,84	4.647,56
Publicidade e Propaganda	309,96	154,98
Conservação e Reparação	637,05	1.984,63
SubTotal	**4.761,85**	**6.787,17**
Materiais		
Livros e documentação técnica	120,00	826,96
Material de escritório	376,66	528,40
Outros	5,00	255,72
SubTotal	**501,66**	**1.611,08**
Energia e fluídos		
Eletricidade	420,84	472,71
Combustíveis	1.511,84	1.395,91
Água	281,46	257,08
SubTotal	**2.214,14**	**2.125,70**
Deslocações, estadas e transportes		
Deslocações e estadas	2.400,95	1.748,63
SubTotal	**2.400,95**	**1.748,63**
Serviços diversos		
Comunicação	175,15	88,78
Seguros	1.662,03	953,15
Contencioso notariado	260,00	198,00
Outros serviços	16.669,02	13.636,68
SubTotal	**18.766,20**	**14.876,61**
Total	**28.644,80**	**27.149,19**

	31-12-2022	31-12-2021
Outros Rendimentos		
Rendimentos Suplementares	41.653,95	40.500,89
Rendas	201.451,50	155.782,65
Juros Obtidos	3.954,13	4.479,39
Outros	3.001,45	3.945,40
Total	**250.061,03**	**204.708,33**
Outros Gastos		
Impostos	7.121,68	7.116,94
Outros	5.951,32	5.565,92
Total	**13.073,00**	**12.682,86**

15. Divulgações exigidas por diplomas legais

Em cumprimento do disposto no art. 210º da Lei n.º 110/2009, de 16 de setembro, informa-se que a sociedade não está em mora no pagamento de impostos, contribuições e taxas ao Estado, informa-se que a sociedade não está em mora no pagamento de impostos, contribuições e taxas ao Estado.

Honorários do Revisor Oficial de Contas nos termos do artigo 66A do Código das Sociedades Comerciais:

Serviços	31-12-2022	31-12-2021
Revisão legal de contas	2.500,00	2.500,00
Outros serviços de garantia de fiabilidade		
Consultoria fiscal		
Outros		
Total	**2.500,00**	**2.500,00**
Saldos por liquidar	3.075,00	3.075,00

16. Acontecimentos após a data de Balanço e eventos subsequentes

Entre a data de balanço e a data de aprovação de contas não existiram acontecimentos que alterassem as condições que existiam à data de Balanço, pelo que não foram efetuados ajustamentos das quantias reconhecidas nas presentes demonstrações financeiras.

Em deliberação da Direção de 28/02/2023 as demonstrações financeiras de 2022 foram aprovadas e nessa data autorizada a sua emissão.

O Contabilista Certificado

A Direção

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **HABECE – Cooperativa de Habitação e Construção de Cedofeita, C.R.L.** (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 dezembro 2022 (que evidencia um total de 7.666.860 euros e um total de capital próprio de 7.145.599 euros, incluindo um resultado líquido de 56.369 euros), a demonstração dos resultados por naturezas relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de HABECE – Cooperativa de Habitação e Construção de Cedofeita, C.R.L. em 31 dezembro 2022 e o seu desempenho financeiro relativo ao ano findo naquela data, de acordo com as Norma Contabilística e de Relato Financeiro para Pequenas Entidades adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Outras matérias

As demonstrações financeiras da sociedade relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram auditadas por outra Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, que sobre elas emitiu uma Certificação Legal das Contas sem reservas nem ênfases, datada de 11 de março de 2022. A nossa aceitação como revisores oficiais de contas ocorreu a 09 de dezembro de 2022 para efetuarmos a revisão legal das contas do ano findo em 31 de dezembro de 2022.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira,

HELENA FREITAS / MÁRCIA SOUSA / SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS LDA
AVIZ TRADE CENTER / RUA ENGENHEIRO FERREIRA DIAS 924 E49 4100-246 PORTO
CAPITAL SOCIAL 5000€ NIPC 516 183 460 REGISTO OROC Nº 343 REGISTO CMVM Nº 20210016
+ 351 935 072 802 / +351 220 172 916 / GERAL@HMSROC.PT / WWW.HMSROC.PT

o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Norma Contabilística e de Relato Financeiro para Pequenas Entidades adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística;

- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;

HELENA FREITAS / MÁRCIA SOUSA / SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS LDA
AVIZ TRADE CENTER / RUA ENGENHEIRO FERREIRA DIAS 924 E49 4100-246 PORTO
CAPITAL SOCIAL 5000€ NIPC 516 183 460 REGISTO OROC Nº 343 REGISTO CMVM Nº 20210016
+ 351 935 072 802 / +351 220 172 916 / GERAL@HMSROC.PT / WWW.HMSROC.PT

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451º, nº 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, aplicável subsidiariamente de acordo com o disposto no artigo 9º do Código Cooperativo, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Porto, 14 de março de 2023.

Helena Freitas & Márcia Sousa, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

Representada por:

Helena Isabel Félix de Freitas

Helena Isabel Félix de Freitas ROC nº 1312
Registada na CMVM com o nº 20160922

HELENA FREITAS / MÁRCIA SOUSA / SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS LDA
AVIZ TRADE CENTER / RUA ENGENHEIRO FERREIRA DIAS 924 E49 4100-246 PORTO
CAPITAL SOCIAL 5000€ NIPC 516 183 460 REGISTO OROC Nº 343 REGISTO CMVM Nº 20210016
+ 351 935 072 802 / +351 220 172 916 / GERAL@HMSROC.PT / WWW.HMSROC.PT