

Coimbra Aparthotel S A

Conselho de Administração



Relatório e Contas Exercício Económico de 2010

**A submeter à apreciação dos accionistas na
Assembleia Geral de 18 de Março de 2011**

Coimbra
Março de 2011

Sumário

1. Introdução	3
2. Situação económica global	3
3. Principais indicadores de actividade do Hotel Apartamento Tryp Coimbra	5
4. Evolução dos principais elementos de custo	9
5. A estratégia de comunicação	10
6. Recursos Humanos e evolução da despesa com pessoal	11
7. Relações com os senhores proprietários	12
8. Política de manutenção e de investimento	13
9. Factos ocorridos após o encerramento de contas a 31/12/2010	14
10. Aplicação de resultados e conservação do capital	15
11. Novo quadro competitivo no mercado da cidade	16
12. Considerações finais	17
13. Anexo ao Relatório do Conselho de Administração	18
14. Demonstrações Financeiras	19
14.1 Balanço	19
14.2 Demonstração dos Resultados por naturezas	20
14.3 Demonstração dos Resultados por funções	20
14.4 Demonstração de alterações no Capital Próprio	21
14.5 Demonstração dos Fluxos de Caixa	22
14.6 Notas às Demonstrações Financeiras	23
15. Certificação Legal das Contas	34
16. Relatório e parecer do Conselho Fiscal	36

1. Introdução

Nos termos da lei e do contrato de sociedade da Coimbra Aparthotel SA submetemos à consideração dos Exmos. Senhores Accionistas o Relatório do Conselho de Administração, o Balanço, bem como a Demonstração de Resultados e respectivos Anexos referentes ao exercício económico de 2010.

2. Situação económica global

2.1. O quadro geral em 2010

O ano de 2010 demonstrou, à semelhança de anos anteriores e de outras economias da zona Euro, uma situação económica pouco favorável. Ainda assim, inverteu-se a tendência evolutiva do Produto Interno Bruto com uma taxa de crescimento de 1,3%, segundo a taxa de crescimento estimada pelo Banco de Portugal de acordo com o Boletim de Inverno de 2010.

No plano da taxa de desemprego, o indicador continuou a agravar-se, acentuando a tendência negativa dos últimos anos, contando agora com um valor de 10,8% mais uma vez acima da média europeia.

2.2. O quadro esperado para 2011

Num cenário de profunda adversidade e de generalizada quebra do poder de compra à escala global, não deixa de ser verdade que os aeroportos nacionais receberam no último trimestre de 2010, quase 3 milhões de passageiros de voos internacionais. Um aumento de 2% face ao mesmo período de 2009 (Fonte: ANA - Aeroportos de Portugal).

Aliás, Portugal é um dos países de "visita obrigatória" segundo o guia "Lonely Planet's Best In Travel" de 2010, sendo o sexto país com alojamento em hotel mais barato da Europa, segundo dados do "Hotel Price Index" relativo ao segundo semestre de 2010.

Por outro lado cerca de 12 em cada 100 portugueses que passam férias em Portugal escolhem passar alguns dias a visitar cidades (cerca de 250 mil pessoas). Praia e campo

ocupam as preferências dos portugueses na altura de férias mas o turismo urbano já figura em terceiro lugar, principalmente nas cidades maiores como Lisboa, Porto e Coimbra. (Fonte: INE)

Entendemos, por isso, mais importante sublinhar a circunstância de o Turismo constituir já um sector estratégico para a competitividade da economia portuguesa – representa cerca de 11% do PIB, e o facto de o Poder Central estar muito determinado a que o seu peso aumente para os 15%. (Fonte: Turismo de Portugal)

Sendo ainda um fenómeno recente e de consequências imprevisíveis, é expectável que os tempos conturbados que se vivem entre o Norte de África e o Médio Oriente possam contribuir para uma reorganização dos mercados emissores de turistas com algumas vantagens para Portugal por questões de proximidade geográfica e afinidade climática.

No que concerne, concretamente à operação do Tryp Coimbra e dando por adquirido que um ambiente adverso constitui uma excelente oportunidade para afirmar as competências dos mais esclarecidos, dos mais determinados e rigorosos, entendemos que, se por um lado devemos acompanhar com particular atenção - por poderem constituir factores de conflito com a nossa operação e o rendimento da exploração -,

- a) o primeiro ano de completa operação do Hotel Vila Galé
- b) as duas novas unidades em projecto para a cidade de Coimbra, e
- c) o generalizado arrefecimento da actividade económica

existem igualmente indicadores muito interessantes que encaramos como estimulantes para o sucesso da operação no(s) próximo(s) ano(s), como sejam:

- a) a abertura do novo Hospital Pediátrico (já em actividade)
- b) a abertura do Centro de Congressos de Coimbra (a médio prazo)
- c) o primeiro ano de completa operação do Vila Galé que pode atrair novas operações de grande dimensão para a cidade.

3. Principais indicadores de actividade do Hotel Apartamento Tryp Coimbra

3.1. A Evolução das taxas de ocupação e preço médio

No que diz respeito aos indicadores de ocupação e de preço médio, verificou-se que o indicador taxa de ocupação beneficiou de um acréscimo de 1,74 p.p. cifrando-se em 67,35% em 2010. No entanto, o preço médio sofreu uma diminuição de 1,82 €. Ainda assim destacamos a nossa força através do indicador RevPAR (receita por quarto disponível) com um valor de 34,04 €, batendo de forma expressiva a nossa concorrência directa (Vila Galé 27,65 € e Tivoli 25,23 €).

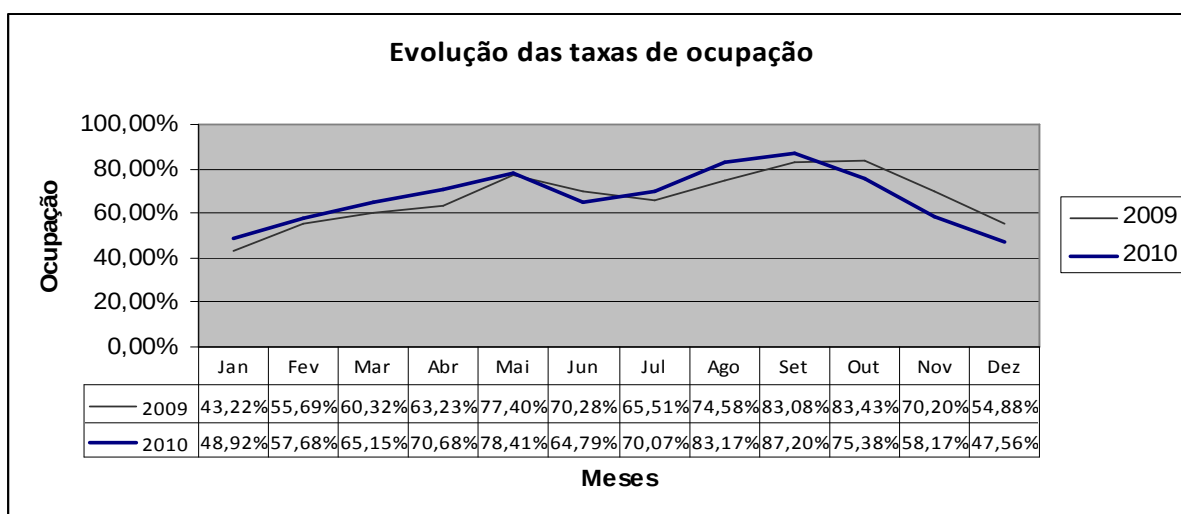
Tendo em conta a actual conjuntura económica, pode-se concluir que o nosso hotel conseguiu um bom desempenho, compensando a descida do preço médio com uma subida da taxa de ocupação.

Evolução da produção e preço médio em 2010 em contraponto com 2009

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Média
2009	43,22%	55,69%	60,32%	63,23%	77,40%	70,28%	65,51%	74,58%	83,08%	83,43%	70,20%	54,88%	66,82%
2010	48,92%	57,68%	65,15%	70,68%	78,41%	64,79%	70,07%	83,17%	87,20%	75,38%	58,17%	47,56%	67,27%
2009	51,25 €	54,03 €	53,28 €	50,06 €	50,60 €	49,68 €	48,24 €	45,84 €	48,65 €	49,35 €	50,97 €	49,94 €	50,16 €
2010	50,26 €	50,26 €	50,18 €	48,58 €	48,75 €	46,23 €	46,43 €	42,19 €	46,96 €	52,72 €	48,66 €	48,82 €	48,34 €

Fonte: documentação interna

Evolução das taxas de ocupação do Hotel Tryp Coimbra



Fonte: documentação interna

3.2. Quota de mercado do Tryp Coimbra e posicionamento de mercado

À semelhança de anos anteriores e, sob o ponto de vista da análise competitiva, integramos o nosso hotel no grupo estratégico constituído pelas unidades hoteleiras que actuam numa cobertura geográfica similar.

Na operação hoteleira da cidade de Coimbra e em relação ao segmento de mercado (médio-alto) que exploramos, os concorrentes mais directos do Tryp Coimbra são:

- Hotel Quinta das Lágrimas
- Hotel Tivoli Coimbra
- Hotel D^a Inês
- Hotel D. Luís
- Hotel Vila Galé Coimbra

As características específicas do Tryp Coimbra, nomeadamente a sua localização, instalações, imagem e qualidade de serviço, tornam-no um operador competente e destacado junto da generalidade dos hotéis da região.

Em termos de desempenho face à concorrência, a taxa de ocupação e o preço médio alcançados pelo Tryp Coimbra acompanham o "Market Place" dos hotéis da região como resulta com clareza da análise dos principais indicadores que se organizam nos quadros seguintes:

Indicadores de base para os principais hotéis da cidade

Hotel	Nº de Quartos	Produção de Quartos	Taxa de Ocupação	Preço Médio
Almedina	75	17.806	65,04%	39,70 €
Íbis	110	27.268	67,92%	47,76 €
D. Inês ¹	84	17.086	59,34%	39,29 €
D. Luís	100	22.021	60,33%	35,45 €
Tivoli	100	20.537	56,27%	56,87 €
Tryp Coimbra	133	32.697	67,35%	48,14 €
Marialva P. Hotel	66	10.823	44,93%	33,65 €
Qta. Das Lágrimas	54	9.516	48,28%	108,75 €
Vila Galé ²	229	29.852	51,29%	51,34 €
Total	951	187.606		
Média	106	20.845	57,86%	51,22 €

¹ Dados disponíveis para o Preço Médio de Janeiro a Junho, extrapolando para o período remanescente

² Dados disponíveis a partir do mês de Abril (início de actividade)

Fonte: hoteleiros da cidade

No quadro geral da operação comparada merece especial destaque a entrada do Hotel Vila Galé Coimbra, apoiada na segunda maior cadeia hoteleira a nível nacional, que veio quase duplicar a oferta de quatro (4) estrelas na cidade e aumentar em cerca de 25% a oferta hoteleira de Coimbra.

O grupo estratégico e quota de mercado dos hotéis de Coimbra

Hotel	Nº de Quartos	Produção de Quartos	Taxa de Ocupação	Preço Médio	Receita	Quota da Receita	Quota da Produção	Peso Relativo (nº quartos)
Almedina	75	17.806	65,04%	39,70 €	706.930,76 €	7,74%	9,49%	7,89%
Íbis	110	27.268	67,92%	47,76 €	1.302.304,37 €	14,26%	14,53%	11,57%
D. Inês	84	17.086	59,34%	39,29 €	671.337,42 €	7,35%	9,11%	8,83%
D. Luís	100	22.021	60,33%	35,45 €	780.741,45 €	8,55%	11,74%	10,52%
Tivoli	100	20.537	56,27%	56,87 €	1.168.035,32 €	12,79%	10,95%	10,52%
Tryp Coimbra	133	32.697	67,35%	48,14 €	1.573.920,70 €	17,23%	17,43%	13,99%
Marialva P. Hotel	66	10.823	44,93%	33,65 €	364.204,94 €	3,99%	5,77%	6,94%
Qta. Das Lágrimas	54	9.516	48,28%	108,75 €	1.034.837,92 €	11,33%	5,07%	5,68%
Vila Galé	229	29.852	51,29%	51,34 €	1.532.559,70 €	16,78%	15,91%	24,08%
Total	951	187.606			9.134.872,58 €	100%	100%	100%
Média	106	20.845	57,86%	51,22 €	1.014.985,84 €			

Fonte: nossos cálculos sobre os dados fornecidos pelos hoteleiros da cidade

Da observação dos quadros anteriores destacam-se os seguintes factos:

- a entrada do Hotel Vila Galé Coimbra veio redefinir a oferta de quartos na cidade, tendo provocado significativo impacto sobre os indicadores no grupo estratégico em análise;
- o Hotel Tryp Coimbra, cujo peso relativo é de 13,99%, conseguiu captar 17,23% do total receita e 17,43% na quantidade de quartos vendidos, o que nos permite concluir que o nosso esforço competitivo tem aguentado o impacto do novo concorrente;
- apesar da entrada em operação do Vila Galé ter ocorrido no segundo trimestre de 2010, o Tryp Coimbra voltou a afirmar-se como líder de mercado;
- o preço médio do nosso hotel situa-se abaixo 3,08 € da média do restante grupo, embora, quando subtraído o Hotel Quinta das Lágrimas, que explora um segmento de mercado manifestamente diferente do nosso, o preço médio do Tryp Coimbra cifra-se 4,11 € acima dos demais hotéis.

3.3. A evolução da receita

Dada a maturidade atingida pelo desenvolvimento do nosso produto, a evolução da produção e facturação, faz-se agora por pequenas variações, o que também se justifica pela circunstância de procurarmos privilegiar a estabilidade com os nossos clientes. Vejamos:

A evolução da Receita total

Nº	Conceito	2010	2009	Variação	Variação Percentual
1	Alojamento	1.576.076 €	1.590.614 €	-14.538 €	-1%
2	Pequenos-Almoços	212.642 €	206.224 €	6.418 €	3%
3	Mini-Bar	10.263 €	14.090 €	-3.826 €	-27%
4	Telecomunicações	10.311 €	13.386 €	-3.075 €	-23%
5	Salas de Reunião	58.928 €	65.532 €	-6.604 €	-10%
6	Garagens	21.790 €	23.855 €	-2.066 €	-9%
7	Business Center	85 €	277 €	-192 €	-69%
8	Lavandaria	4.601 €	3.154 €	1.447 €	46%
9	Outras receitas	7.336 €	6.192 €	1.144 €	18%
10	Renda Restaurante	92.349 €	109.751 €	-17.402 €	-16%
		1.994.381 €	2.033.076 €	-38.694 €	-2%

Fonte: documentação contabilística

Os indicadores onde se verificam variações negativas mais expressivas em valores percentuais (mas, apesar disso, irrelevantes em termos absolutos) justificam-se pelo facto de ter existido, durante o ano de 2010, uma diminuição significativa de preços da venda de Internet e de, face à utilidade relativa e à inexpressiva rentabilidade, termos optado por facultar o uso gratuito do "Business Center", como factor diferenciador e de qualificação do nosso produto hoteleiro.

No que concerne à Renda do Restaurante o decréscimo é imputável a duas ordens de factores: por um lado o expressivo declínio da quota de mercado próprio conquistada pelo concessionário, Magistrado Hotelaria e, por outro, alguma contracção no segmento de negócio que inclui refeições, nomeadamente as meias pensões e pequenos-almoços associados ao alojamento.

5. A estratégia de comunicação

A ponderação dos custos suportados com publicidade e do retorno financeiro gerado com as ferramentas que vínhamos utilizando, associado a uma permanente ambição de garantir a presença do Hotel Tryp Coimbra junto dos principais meios de comunicação do sector e de afirmar a sua notoriedade no mercado, conduziram a uma profunda redução dos custos com publicidade convencional, passando a privilegiar:

- a) as lógicas de promoção por meios informáticos, nomeadamente através da plataformas proporcionadas pela Solmeliá e recente associação *Tryp by Wyndham*;
- b) um novo "outdoor" de grandes dimensões junto à rotunda da Fucoli;
- c) "press releases" e publicidade nos jornais locais.

6. Recursos humanos e evolução da despesa com pessoal

As despesas com pessoal sofreram uma significativa redução como resulta do quadro seguinte:

Evolução da massa salarial

Salários	2010	2009	Variação Percentual
Alojamento	257.507 €	266.059 €	-3,2%
Administrativos	201.471 €	212.001 €	-5,0%
Comercial	63.894 €	60.045 €	6,4%
Manutenção	47.438 €	41.708 €	13,7%
Total	570.309 €	579.812 €	-1,6%

Fonte: documentação contabilística

No essencial a redução da massa salarial deveu-se às seguintes circunstâncias:

- a) a saída do Dr. Luís Fernandes, nosso ex-director financeiro;
- b) a baixa por maternidade de duas assistentes de direcção, substituídas no exercício das respectivas funções por uma outra trabalhadora em regime de comissão de serviço;

sendo que a subida verificada no segmento manutenção é imputável apenas ao facto de ter ocorrido no período a saída de um funcionário do departamento – a quem foram pagos os abonos referentes à cessação do contrato de trabalho e não ter sido possível otimizar a sua saída com a entrada do seu substituto, pelo que durante um breve período se mantiveram no exercício de funções remuneradas ao serviço do Tryp Coimbra.

Ao nível do investimento em formação, foi proporcionado a todos os colaboradores um curso intensivo de língua espanhola, disponibilizando assim à empresa a oportunidade de criação e desenvolvimento de competências linguísticas que muito interessa ao hotel, tendo em conta a distribuição das nacionalidades dos nossos hóspedes (12,3% de espanhóis).

7. Relações com os senhores proprietários

7.1. Rendas e Rentabilização dos parques de estacionamento

Nos termos dos arrendamentos estabelecidos com os Senhores Proprietários das fracções autónomas do edifício Sol Coimbra, as rendas pagas em 2010, atingiram o montante de 430.427,00 €.

Em termos da rentabilização das garagens, que em tempos adquirimos no quadro de um processo de consolidação da propriedade do edifício, foi gerada uma receita de 21.790,00 €, o que nos possibilitou cumprir o objectivo de cobrir os encargos financeiros incorridos com a aquisição destes activos. Em 2010 ultrapassámos o limiar de cobertura de custos no montante positivo de 3.741,48 €.

7.2. Amortizações

O valor contabilístico registado afecto a amortizações para o ano de 2010 foi de 126.761,28 € contra 122.024,36 € em 2009. Face aos 17 anos do edifício feitos em Janeiro último, o valor das amortizações torna-se cada vez mais necessário e justificado.

8. Política de manutenção e de investimento

Mantivemos a nossa política de manutenção preventiva como vem sido feita ao longo dos últimos anos, a par com a vertente correctiva. Foi dedicado um esforço particular à adaptação do hotel às novas exigências da eficiência energética e qualidade do ar interior.

Mapa síntese da despesa de investimento em 2010

Conceito	Montante
Benfeitorias	109.647,69 €
Câmara frigorífica	77,50 €
Faqueiro	2.820,00 €
Secadores	4.353,52 €
Colchões	12.914,00 €
Equipamento Hoteleiro	14.268,58 €
Computadores	2.673,37 €
Impressora	802,62 €
Cadeiras	398,34 €
PS	900,32 €
Cofre	808,50 €
Instalação televisores	2.683,00 €
Certificação energética	10.500,00 €
Total	162.847,44 €

Fonte: documentação contabilística

9. Factos ocorridos após o encerramento de contas a 31/12/2010

Em Junho de 2010, e de acordo com a calendarização prevista no contrato de cessão de exploração do restaurante instalado no Tryp Coimbra denunciámos o referido contrato para o seu termo que ocorreu em 31 de Dezembro.

No intervalo de tempo que decorreu entre a denúncia e a efectiva cessação da exploração procedemos a uma consulta ao mercado no sentido de analisar alternativas quer em matéria de oferta gastronómica, quer de valores de renda mensal fixa e variável.

Nesse processo foi identificado um operador (Ambientes Perfeitos Lda) que se perfilou como uma opção muito competente e se dispôs a pagar ao hotel um valor consentâneo com o nosso critério de valorização do restaurante, padrão do qual a Magistrado Hotelaria se afastara há algum tempo e de que é testemunho o referido supra em 3.3.

Por ser assim, e desde 1 de Março de 2011, o Restaurante Magistrado deixou de explorar o restaurante do hotel, função na qual foi substituído pelo Restaurante Baga, da referida Ambientes Perfeitos Lda.

No início do presente mês de Março concluímos o processo de certificação energética e da qualidade do ar interior, matéria que foi objecto de alteração recente no quadro das obrigações legais dos exploradores de estabelecimentos hoteleiros e que nos conduziu a realização de expressivas obras de conservação, manutenção e restauro.

10. Aplicação de resultados e Conservação do Capital

Na sequência da política da sociedade seguida até ao presente, a qual tem como objectivo a capitalização da sociedade, propomos que o resultado do exercício económico de 2010, à semelhança dos anos anteriores, integre em 5% a reserva legal obrigatória, sendo que o restante será para a constituição de uma reserva livre.

11. Novo quadro competitivo no mercado da cidade

No relatório do ano anterior foram elaboradas projecções com base nos dados até então disponíveis agora corrigidas com valores efectivamente verificados. Ainda que o primeiro trimestre para o Vila Galé se baseie em extrapolações, podemos afirmar que o cenário alternativo do ano anterior se aproximou da realidade.

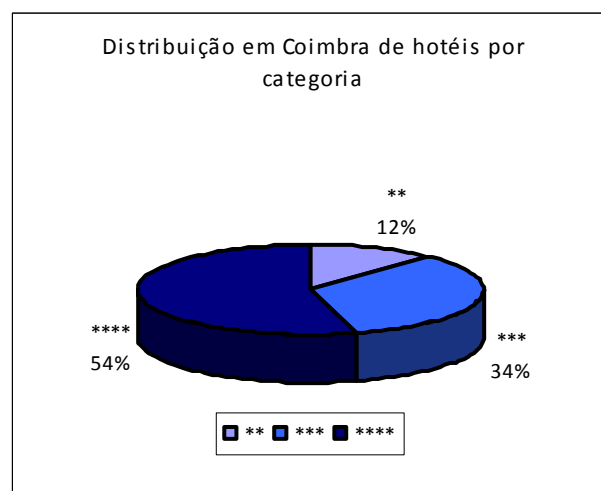
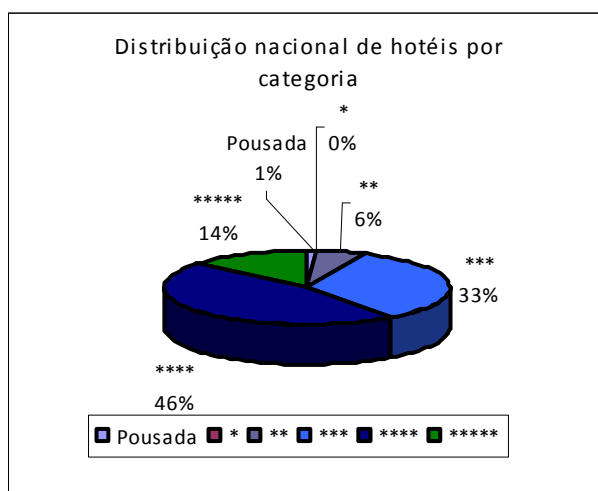
Impacto da entrada do Hotel Vila Galé na estrutura da oferta

Hotel	Nº de Quartos	Produção Potencial	Produção Potencial de 4*	Produção Efectiva	Produção Efectiva 4*	Quartos Perdidos	Quartos perdidos de 4*
Ibis **	110	40150		27268		12882	
D. Inês ***	84	30660		17086		13574	
D. Luís ***	100	36500		22021		14479	
Tivolj ****	100	36500	36500	20537	20537	15963	15963
Tryp Coimbra ****	133	48545	48545	32697	32697	15848	15848
Marialva P. Hotel ***	66	24090		10823		13267	
Qta. Das Lágrimas****	54	19710	19710	9516	9516	10194	10194
Vila Galé ¹ ****	229	83585	83585	40423	40423	43162	43162
Total	951	319740	188340	180371	103173	139369	85167
Taxa de utilização da capacidade instalada						56,41%	45,22%

¹ Dados para o primeiro trimestre extrapolados em função da taxa de ocupação
Fonte: nossos cálculos sobre os dados fornecidos pelos hoteleiros da cidade

Através da análise do quadro seguinte, concluímos que, genericamente, a segmentação ao nível de Coimbra se assemelha ao resto território nacional. Contudo, podemos destacar a forte presença dos hotéis de quatro (4) estrelas na cidade, com 54% contra 46%, que mais interessa contrapor ao Tryp.

Distribuição de unidades de alojamento por categoria



Fonte: dados da AHP (Associação de Hotéis de Portugal) e Deloitte "Atlas da Hotelaria 2010"

12. Considerações finais

Acreditamos que face à forma como temos vindo a superar os constrangimentos resultantes de sucessivas conjunturas negativas, como as que têm caracterizado os últimos exercícios teremos um melhor 2011.

Por último, e como é de tradição, não podemos deixar de agradecer:

- aos nossos estimados clientes pela preferência mais uma vez revelada;
- aos nossos accionistas pelo apoio que nos têm prestado;
- aos nossos bancos pela colaboração dispensada;
- aos nossos fornecedores;
- ao Grupo Sol Meliá;
- à Sol Hoti;
- aos nossos auditores;
- ao nosso Conselho Fiscal.

E muito especialmente a todos os colaboradores da Coimbra Aparthotel, que com a sua dedicação, competência criatividade e espírito de entrega têm contribuído de forma crucial para o desenvolvimento da nossa empresa.

Coimbra, 4 de Março 2011.
O Conselho de Administração,

Dr. Vasco Manuel de Mascarenhas Mexia Santos

Presidente

Dr. Rui Manuel da Silva Pedro Moreira Dias

Vogal

Dr. Maria da Luz Fontes Pereira de Melo Granjeira

Vogal

13. Anexo ao Relatório do Conselho de Administração

(artº 447º do CSC)

Assembleia Geral

Professor Doutor Alfredo Rodrigues Marques

6 acções

(Presidente com mandato suspenso - Substituído nos termos legais pela Presidente do Conselho Fiscal)

Conselho Fiscal

Dra. Isabel Monteiro Paiva – Presidente

6 acções

Dr. Henrique Nunes Vicente Amaral Dias

12 acções

Conselho Administração

Dr. Vasco Manuel de Mascarenhas Mexia Santos – Presidente

12 acções

Maria da Luz Portugal Fontes Pereira de Melo Granjeia

6 acções

Identificação das entidades onde os administradores detêm cargos de Administração ou de Fiscalização

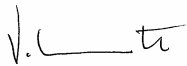
Dom Imóvel (Dr. Vasco Manuel de Mascarenhas Mexia Santos)

105 acções

O Conselho de Administração

Dr. Vasco Manuel de Mascarenhas Mexia Santos

Presidente



Dr. Rui Manuel da Silva Pedro Moreira Dias

Vogal



Dra. Maria da Luz Fontes Pereira de Melo Granjeia

Vogal



14.2 Demonstração dos Resultados por naturezas

		Valores em Euros	
RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	PERÍODOS	
		31-12-2010	31-12-2009
Vendas e serviços prestados		1.894.899,95	1.917.482,07
Subsídios à exploração			
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos			
Variação nos inventários da produção			
Trabalhos para a própria entidade			
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	10	-5.673,04	-6.219,02
Fornecimentos e serviços externos		-1.196.948,29	-1.190.860,90
Gastos com o pessoal	15	-570.309,37	-579.811,71
Ajustamentos de inventários (perdas/reversões)			
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)			
Provisões (aumentos/reduções)			
Imparidade de investimentos não depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)			
Aumentos/reduções de justo valor			
Outros rendimentos e ganhos		93.747,98	114.120,40
Outros gastos e perdas		-35.523,48	-40.946,12
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		180.193,75	213.764,72
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	7+8	-126.761,28	-121.707,69
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		53.432,47	92.057,03
Juros e rendimentos similares obtidos	9	5.733,39	5.894,67
Juros e gastos similares suportados	9	-20.468,70	-21.958,52
Resultado antes de impostos		38.697,16	75.993,18
Imposto sobre o rendimento do período	16	-9.894,84	-17.876,46
Resultado líquido do período		28.802,32	58.116,72

14.3 Demonstração dos resultados por funções

		Valores em Euros	
	Notas	2010	2009
Vendas e serviços prestados		1.894.899,95 €	1.917.482,07 €
Custo das vendas e dos serviços prestados		-1.202.621,33 €	-1.197.079,92 €
Resultado bruto		692.278,62 €	720.402,15 €
Outros rendimentos		93.747,98 €	114.120,40 €
Gastos de distribuição		-125.494,88 €	-127.655,00 €
Gastos administrativos		-231.423,75 €	-336.822,13 €
Outros gastos		-375.675,50 €	-277.988,39 €
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		53.432,47 €	92.057,03 €
Gastos de financiamento líquidos	9	-14.735,31 €	-16.063,85 €
Resultados antes de impostos		38.697,16 €	75.993,18 €
Impostos sobre o rendimento do período	16	-9.894,84 €	-17.876,46 €
Resultado líquido do período		28.802,32 €	58.116,72 €

V. L. T. *gulin* *De Almeida*

14.4 Demonstração das alterações no Capital Próprio

DESCRIÇÃO	NOTAS	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe									Valores em Euros	
		Capital Realizado	Acções (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Reservas legais	Outras reservas	Resultados Transitados	Outras variações do capital próprio	Resultado líquido do período	Total	Interesses minoritários	Total do Capital Próprio
Posição em 1 de Janeiro de 2009	17	58.800,00	-600,00	84.795,64	11.760,00	993.468,46	-16.847,76	-317,82	90.259,94	1.221.318,46		1.221.318,46
ALTERAÇÕES NO PERÍODO Primeira adopção de novo referencial contabilístico Alterações de políticas contabilísticas Diferenças de conversão de demonstrações financeiras Realização de excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis Excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações Ajustamentos por impostos diferidos Outras alterações reconhecidas no capital próprio	17						4.994,85					
		0,00	0,00	0,00	0,00	68.403,97	16.847,76		-90.259,94	-13,36	0,00	-13,36
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO									58.116,72	58.116,72		58.116,72
RESULTADO INTEGRAL									-32.143,22	-32.143,22		-32.143,22
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO Realizações de capital Realizações de prémios de emissão Distribuições Entradas para cobertura de perdas Outras operações												
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posição em 31 de Dezembro de 2009		58.800,00	-600,00	84.795,64	11.760,00	1.061.872,43	4.994,85	-317,82	58.116,72	1.279.421,82	0,00	1.279.421,82

DESCRIÇÃO	NOTAS	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe									Valores em Euros	
		Capital Realizado	Acções (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Reservas legais	Outras reservas	Resultados Transitados	Outras variações do capital próprio	Resultado líquido do período	Total	Interesses minoritários	Total do Capital Próprio
Posição em 1 de Janeiro de 2010	17	58.800,00	-600,00	84.795,64	11.760,00	1.061.872,43	4.994,85	-317,82	58.116,72	1.279.421,82		1.279.421,82
ALTERAÇÕES NO PERÍODO Primeira adopção de novo referencial contabilístico Alterações de políticas contabilísticas Diferenças de conversão de demonstrações financeiras Realização de excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis Excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações Ajustamentos por impostos diferidos Outras alterações reconhecidas no capital próprio	17											
		117.600,00		-84.795,64		-63.790,77	-687,33	5.008,21	-58.116,72			
		117.600,00	0,00	-84.795,64	0,00	-63.790,77	-687,33	5.008,21	-58.116,72	-84.782,25	0,00	-84.782,25
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO									26.894,82	26.894,82		26.894,82
RESULTADO INTEGRAL									-31.221,90	-31.221,90		-31.221,90
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO Realizações de capital Realizações de prémios de emissão Distribuições Entradas para cobertura de perdas Outras operações												
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posição em 31 de Dezembro de 2010		176.400,00	-600,00	0,00	11.760,00	998.081,66	4.307,52	4.690,39	26.894,82	1.221.534,39	0,00	1.221.534,39

14.5 Demonstração de fluxos de caixa

		Valores em Euros	
RUBRICAS	NOTAS	PERÍODOS	
		2010	2009
<u>Fluxos de caixa das actividades operacionais - método directo</u>			
Recebimentos de clientes		2.026.231,02	2.066.240,05
Pagamentos a fornecedores		1.306.717,07	1.236.430,51
Pagamentos ao pessoal		588.268,73	569.539,78
Caixa gerada pelas operações		131.245,22	260.269,76
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		-5.063,74	-27.348,38
Outros recebimentos/pagamentos		64.386,77	82.196,96
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)		190.568,25	315.118,34
<u>Fluxos de caixa das actividades de investimento</u>			
Pagamentos respeitantes a:			
Activos fixos tangíveis		106.209,64	125.289,38
Activos intangíveis		3.500,00	7.000,00
Investimentos financeiros		5.750,00	8.125,00
Outros activos			
Recebimentos provenientes de:			
Activos fixos tangíveis			
Activos intangíveis			
Investimentos financeiros			
Outros activos			
Subsídios ao investimento			
Juros e rendimentos similares	9	5.733,39	5.894,67
Dividendos			
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)		-109.726,25	-134.519,71
<u>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</u>			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos			
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio			
Cobertura de prejuízos			
Doações			
Outras operações de financiamento			
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		89.036,23	80.441,94
Juros e gastos similares	9	20.468,70	25.949,37
Dividendos			
Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio			
Outras operações de financiamento			
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)		-109.504,93	-106.391,31
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)		-28.662,93	74.207,32
Efeito das diferenças de câmbio		0,00	0,00
Caixa e seus equivalentes no início do período		486.958,48	412.751,16
Caixa e seus equivalentes no fim do período		458.294,75	486.958,48

14.6 Notas às Demonstrações Financeiras

Nota 1: Identificação da entidade

A Coimbra Aparthotel S.A., pessoa colectiva 503 550 485, tem por objecto social o exercício da actividade de gestão e administração de hotéis de apartamentos e todas as actividades conexas. Tem a sua sede na Avenida Armando Gonsalves, no lote 20, em Coimbra, com o capital social de 176.400 Euros.

Nota 2: Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras apresentadas têm como referencial contabilístico o Sistema de Normalização Contabilística, de acordo com o disposto no Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de Julho, e de acordo com a estrutura conceptual, normas contabilísticas e de relato financeiro e normas interpretativas consignadas, respectivamente, nos avisos nºs 15652/2009, 15655/2009 e 15653/2009, ambos de 7 de Setembro de 2009. Também se adoptaram os modelos de demonstrações financeiras gerais aprovados pelas portarias no âmbito do SNC.

Tendo em consideração a entrada em vigor do SNC e consequente revogação do Plano Oficial de Contabilidade foram efectuados os procedimentos de reclassificação, reconhecimento, desreconhecimento, bem como alterações de critérios de mensuração nas situações aplicáveis.

A empresa apresenta pela primeira vez as suas demonstrações financeiras de acordo com o SNC tendo, na transição do POC para o SNC, procedido de acordo com o disposto na NCRF 3. Decorrente do processo de transição, ocorreram situações de reconhecimento, desreconhecimento e remensuração que afectaram a posição financeira e o desempenho financeiro.

Segue-se a reconciliação dos resultados e capitais próprios relativos ao ano de 2009:

Divulgação	
Capital Próprio POC	1.270.437,27
Resultados Transitados	
- Desreconhecimento de Activos Intangíveis	-317,82
Outras Variações no Capital Próprio	
- Diferenças da conversão das DF	4.994,85
Reconhecimento e Desreconhecimento de Resultados (a)	4.307,52
Capital Próprio SNC	1.279.421,82
(a)	
Resultado Líquido POC	53.809,20
Desreconhecer Gastos:	4.307,52
- Amortiz. Despesas Instalações	316,67
- Correções Exerc ^o Anteriores	3.990,85
Resultado Líquido SNC	58.116,72

Nota 3: Principais políticas contabilísticas

As principais políticas contabilísticas aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Estas políticas têm sido consistentemente aplicadas todos os anos salvo indicação em contrário.

3.1 Bases de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas segundo o princípio do custo histórico.

3.2 Activos fixos tangíveis

As imobilizações são registadas ao custo de aquisição líquido das respectivas depreciações acumuladas e de perdas por imparidade.

Os terrenos não são depreciados. A depreciação dos demais activos fixos tangíveis é calculada pelo método das quotas constantes. As taxas anuais aplicadas reflectem a vida estimada dos bens, de acordo com o estipulado no Decreto-Regulamentar 25/90, de 12 de Janeiro de 1990 para bens adquiridos até 31 de Dezembro 2009 e Decreto-Regulamentar 25/2009, de 14 de Setembro de 2009 para bens adquiridos após 1 de Janeiro de 2010:

Activos	Taxas (%) (DR 2/90)	Taxas (%) (DR 25/2009)
Equipamento básico	14,28	14,28
Computadores	25	33,33
Construções ligeiras /melhoramento em Edifícios	5	5
Colchoaria	20	20
Mobiliário	12,5	12,5

Os valores residuais dos activos, o método de depreciação e a vida útil estimada são revistos e ajustados, se necessário, na data do balanço.

Os ganhos ou perdas provenientes do abate ou alienação são determinados pela diferença entre os recebimentos das alienações e a quantia escriturada do activo, e são reconhecidos como rendimentos ou gastos na demonstração dos resultados.

3.3 Activos intangíveis

As despesas de investigação, efectuadas na procura de novos conhecimentos técnicos ou científicos ou na busca de soluções alternativas, são reconhecidas em resultados quando ocorridas. As despesas de desenvolvimento são capitalizadas quando for demonstrável a exequibilidade técnica do produto ou processo em desenvolvimento e a sociedade tiver intenção de completar o seu desenvolvimento e iniciar a sua comercialização ou o seu uso. A empresa tem em curso um projecto de certificação energética que cumpre os requisitos de Activo Intangível.

A taxa de depreciação utilizada decorre do disposto no DR 25/2009, de 14 de Setembro de 2009 – 33,33%.

3.4 Inventários

Os inventários são apresentados ao mais baixo entre o custo e o valor realizável líquido.

3.5 Outros activos financeiros

Os diferentes itens que integram esta classe de activos foram valorizados ao custo de aquisição. Não forma consideradas quaisquer depreciações ou amortizações relativas a estes activos, pois esta classe é integralmente constituída por obras de arte que se assumem como não desvalorizáveis.

3.6 Empréstimos – Locações Financeiras

Os empréstimos obtidos são inicialmente reconhecidos ao justo valor, líquidos de custos de transacção incorridos. Os empréstimos são subsequentemente apresentados ao custo

amortizado. Qualquer diferença entre os recebimentos (líquidos de custos de transacção) e o valor amortizado é reconhecida na demonstração dos resultados, ao longo do período do empréstimo. De acordo com o SNC, as locações financeiras fazem parte integrante dos empréstimos. Desta forma, todos os empréstimos da empresa dizem respeito a locações financeiras.

Nota 4: Fluxos de Caixa

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e seus equivalentes inclui numerário e depósitos bancários imediatamente mobilizáveis.

Caixa e seus equivalentes em 2010 e 2009, detalha-se conforme se segue:

	2010	2009
Numerário	6.116,28	6.126,70
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	452.179,27	480.831,66
	<u>458.295,55</u>	<u>486.958,36</u>

Nota 5: Políticas contabilísticas, alterações nas estimativas contabilísticas e erros

As demonstrações financeiras incorporam várias estimativas e premissas.

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2010 não ocorreram outras alterações de políticas contabilísticas, face às consideradas na preparação da informação.

Nota 6: Activos Intangíveis

Durante os exercícios findos em 2010 e em 2009 o movimento ocorrido na quantia escriturada dos activos intangíveis, bem como nas respectivas amortizações acumuladas e perdas por imparidade, foi o seguinte:

2010		
	Activos intangíveis em curso	Total
Activos		
Saldo inicial	7.000,00	7.000,00
Aquisições		-
Transferências e abates		-
Outras variações	3.500,00	3.500,00
Saldo final	10.500,00	10.500,00
Amortizações acumuladas e perdas por imparidade		
Saldo inicial		-
Amortizações do exercício	3.499,65	3.499,65
Saldo final	3.499,65	3.499,65
Activos líquidos	7.000,35	7.000,35

2009			
	Outros activos intangíveis	Activos intangíveis em curso	Total
Activos			
Saldo inicial	16.202,00	7.000,00	23.202,00
Transição POC/SNC	(16.202,00)	-	(16.202,00)
Saldo final	-	7.000,00	7.000,00
Amortizações acumuladas e perdas por imparidade			
Saldo inicial	15.883,03		15.883,03
Amortizações do exercício	317,82		317,82
Transição POC/SNC	(16.200,85)		(16.200,85)
Saldo final	-	-	-
Activos líquidos		7.000,00	7.000,00

Nota 7: Activos Tangíveis

Durante os exercícios findos em 2010 e em 2009 o movimento ocorrido na quantia escriturada dos activos fixos tangíveis, bem como nas respectivas amortizações acumuladas e perdas por imparidade, foi o seguinte:

2010						
	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipam. básico	Equipam. administ.	Outros activos fixos tangíveis	Total
Activos						
Saldo inicial	179.324,89	1.259.044,47	1.312.127,51	64.654,55	178.331,94	2.993.483,36
Aquisições		109.647,69	36.106,70	3.874,33	4.391,82	154.020,54
Transferências e abates	-					-
Revalorizações	-					-
Outras variações	(104,41)	(313,25)	(1.391,73)			(1.809,39)
Saldo final	179.220,48	1.368.378,91	1.346.842,48	68.528,88	182.723,76	3.145.694,51
Depreciações acumuladas e perdas por imparidade						
Saldo inicial	-	393.039,83	1.226.667,41	61.391,63	114.545,95	1.795.644,82
Depreciações do exercício	-	65.332,70	39.802,10	3.037,98	15.088,85	123.261,63
Saldo final	-	458.372,53	1.266.469,51	64.429,61	129.634,80	1.918.906,45
Activos líquidos	179.220,48	910.006,38	80.372,97	4.099,27	53.088,96	1.226.788,06

2009						
	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipam. básico	Equipam. administ.	Outros activos fixos tangíveis	Total
Activos						
Saldo inicial	199.575,00	1.263.581,66	1.268.741,78	61.760,02	165.296,58	2.958.955,04
Aquisições	-	56.213,13	43.667,10	2.894,53	13.035,36	115.810,12
Alienações	-		-			-
Outras variações	(20.250,11)	(60.750,32)	(281,37)	-		(81.281,80)
Saldo final	179.324,89	1.259.044,47	1.312.127,51	64.654,55	178.331,94	2.993.483,36
Depreciações acumuladas e perdas por imparidade						
Saldo inicial	-	329.894,46	1.188.496,37	59.085,67	96.460,63	1.673.937,13
Depreciações do exercício	-	63.145,37	38.171,04	2.305,96	18.085,32	121.707,69
Alienações	-		-			-
Saldo final	-	393.039,83	1.226.667,41	61.391,63	114.545,95	1.795.644,82
Activos líquidos	179.324,89	866.004,64	85.460,10	3.262,92	63.785,99	1.197.838,54

Nota 8: Outros activos financeiros

	2010	2009
Não correntes:		
Obras de arte	40.241,69	34.491,69
	40.241,69	34.491,69

Nota 9: Locações

Em 2010 e 2009 a empresa mantém os seguintes bens em regime de locação financeira:

	2010		2009	
		Amortiz./ perdas imp.	Quantia	Quantia
	Custo	acumuladas	escriturada	escriturada
Terrenos e recursos naturais	166.020,48		166.020,48	166.020,48
Edifícios e outras construções	498.061,43	142.834,43	355.227,00	498.061,43
Equipamento básico	14.268,58	2.037,55	12.231,03	
Equipamento de transporte				
Outros activos tangíveis em curso				
	<u>678.350,49</u>	<u>144.871,98</u>	<u>533.478,51</u>	<u>664.081,91</u>

Os pagamentos mínimos das locações, para cada um dos seguintes períodos são:

	Valores em dívida	
	2010	2009
Até 1 ano	72.999,70	84.794,32
Entre 1 ano e 5 anos	254.811,65	317.899,63
A mais de 5 anos		
	<u>327.811,35</u>	<u>402.693,95</u>

Os juros e gastos similares suportados no decurso dos exercícios findos em 2010 e 2009 são detalhados conforme se segue:

	2010		2009	
Juros suportados				
Financiamentos bancários	-	-	-	-
Locações financeiras	20.468,70		25.949,37	
Outros financiamentos	-	20.468,70	-	25.949,37
Outros gastos de financiamento				
Comissões e encargos similares	2.584,38		2.677,85	
Outros financiamentos		2.584,38		2.677,85
		<u>23.053,08</u>		<u>28.627,22</u>

Nota 10: Inventários

Em 2010 e em 2009, os inventários da Empresa são detalhados conforme se segue:

	2010		2009	
	Quantia bruta	Quantia líquida	Quantia bruta	Quantia líquida
Mercadorias	-	-	-	-
Matérias-Primas, subsidiárias e de consumo	1.277,81	1.277,81	1.907,17	1.907,17
Produtos acabados e intermédios	-	-	-	-
	<u>1.277,81</u>	<u>1.277,81</u>	<u>1.907,17</u>	<u>1.907,17</u>

O custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas reconhecido nos exercícios findos em 2010 e em 2009 é detalhado conforme se segue:

	2010		
		MP, subsid.	
	Mercadorias	consumo	Total
Saldo inicial	-	1.907,17	1.907,17
Compras		5.043,68	5.043,68
Regularizações		-	-
Saldo final	-	1.277,81	1.277,81
Custo das merc. vendidas e das mat. consumidas	-	5.673,04	5.673,04

	2009		
		MP, subsid.	
	Mercadorias	consumo	Total
Saldo inicial	-	1.989,43	1.989,43
Compras		6.136,76	6.136,76
Regularizações		-	-
Saldo final	-	1.907,17	1.907,17
Custo das merc. vendidas e das mat. consumidas	-	6.219,02	6.219,02

Nota 11: Rédito

A política para o reconhecimento é a do valor da transacção, dado que não ocorrem situações de diferimento significativo nos pagamentos, nem pagamentos a prestações. Os réditos recorrem da prestação de serviços.

Nota 12: Clientes e outros devedores

	2010		2009	
	Quantia bruta	Quantia escriturada líquida	Quantia bruta	Quantia escriturada líquida
Outras contas a receber	48.016,25	48.016,25	15.386,65	15.386,65
Clientes	294.386,64	294.386,64	275.600,99	275.600,99
	342.402,89	342.402,89	290.987,64	290.987,64

	2010	2009
Cientes:		
Cientes, conta corrente	285.047,81	266.262,16
Cientes, títulos a receber	-	-
Cientes, factoring	-	-
Cientes, cheques datados	-	-
Cientes cobrança duvidosa	25.492,25	25.492,25
TOTAL	310.540,06	291.754,41
Perdas de imparidade acumulada:		
Cientes cobrança duvidosa	(16.153,42)	(16.153,42)
TOTAL	(16.153,42)	(16.153,42)
Valor líquido Cientes:	294.386,64	275.600,99

	2010		
	Saldo inicial	Aumentos	Saldo final
Perdas de imparidade em clientes	16.153,42	-	16.153,42
	16.153,42	-	16.153,42
	2009		
	Saldo inicial	Aumentos	Saldo final
Perdas de imparidade em clientes	12.572,47	3.580,95	16.153,42
	12.572,47	3.580,95	16.153,42

Nota 13: Provisões, passivos contingentes e activos contingentes

A empresa não detectou qualquer situação que implique a necessidade de reconhecimento de provisões, activos contingentes e outros passivos contingentes.

Nota 14: Fornecedores e outros credores

	2010		2009	
	Quantia bruta	Quantia escriturada líquida	Quantia bruta	Quantia escriturada líquida
Outras contas a pagar	172.974,29	172.974,29	108.674,52	108.674,52
Fornecedores	292.289,17	292.289,17	272.536,18	272.536,18
	465.263,46	465.263,46	381.210,70	381.210,70

	2010	2009
Fornecedores:		
Fornecedores, conta corrente	276.952,10	272.536,18
Fornecedores, títulos a pagar	15.337,07	-
Fornecedores, cheques datados	-	-
TOTAL	292.289,17	272.536,18

Nota 15: Gastos com pessoal

	2010	2009
Remunerações		
- Órgãos Sociais	44.714,29	52.578,12
- Pessoal	378.962,94	406.164,38
Contribuições para a Segurança Social	106.332,40	109.725,77
Seguro acidentes trabalho	9.946,64	4.669,95
Outros gastos com pessoal	30.803,10	6.673,49
	570.759,37	579.811,71

Nota 16: Impostos sobre o rendimento

	2010	2009
Corrente	9.894,84	17.876,46
Diferido	-	-
	9.894,84	17.876,46

Nota 17: Capital

Durante o ano de 2010 ocorreu um aumento de capital por incorporação de reservas no valor de 117.600 €, passando o Capital de 58.000 € para 176.400 €. O capital é composto por 884 acções de valor nominal 200€ cada.

Com a aplicação do novo normativo contabilístico foram feitos ajustamentos às demonstrações financeiras que tiveram impacto no Capital Próprio:

V. L. T. M. J. P. S.

	2009	Aumentos	Diminuições	2010
Capital				
Valor nominal	58.800,00	117.600,00		176.400,00
Acções/quotas próprias	(600,00)			(600,00)
Prestações Suplementares	84.796,00		(84.796,00)	-
Reservas legais	11.760,00			11.760,00
Outras Reservas	1.061.872,43	53.809,20	(117.600,00)	998.081,63
Resultados Transitados	4.994,85		(687,33)	4.307,52
Outras variações no capital próprio	(317,82)	5.008,21		4.690,39
Resultado líquido do período				
de 2009	58.116,72		(58.116,72)	-
de 2010	-			28.802,32
	<u>1.279.422,18</u>	<u>176.417,41</u>	<u>(203.083,33)</u>	<u>1.223.441,86</u>

Nota 18: Accionistas

O saldo credor apresentado em 2010 na rubrica de accionistas diz respeito ao valor das prestações suplementares que em 2009 e nos anos anteriores faziam parte integrante do Capital Próprio, mas que segundo o estipulado no SNC passam a integrar o Passivo.

Nota 19: Acontecimentos após a data do balanço

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão em 4 de Março de 2011.

A Assembleia-geral pode deliberar a reformulação das demonstrações financeiras.

No período que decorreu entre 31/12/2010 e 04/03/2011 não foram detectadas quaisquer situações que impliquem o reconhecimento de alterações às demonstrações financeiras reportadas a 31/12/2010.

A Administração

Vasco Manuel de Mascarenhas Mexia Santos

V. L. T. M. J. P. S.

Rui Manuel da Silva Pedro Moreira Dias

M. J. P. S.

Maria da Luz Portugal Fontes Pereira de Melo Granjeira

M. J. P. S.

Técnico Oficial de Contas

Juliana Sousa

Juliana Esmeralda Ferreira de Sousa
Toc 83708

15. Certificação Legal de Contas

Navalho, Martins & Associados
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras de **COIMBRA APARTHOTEL, SA**, NIF: **503550485**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2010, (que evidencia um total de 2.115.764 euros e um total de capital próprio de 1.223.442 euros, incluindo um resultado líquido de 28.802 euros), as Demonstrações dos Resultados por Naturezas, a Demonstração dos Resultados por Funções, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e a Demonstração das Alterações no Capital Próprio no exercício findo naquela data, e os correspondentes Anexos.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:

- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;
- a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;

en

Capital Social: 7.500€ • Inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas N.º 138 • Contribuinte N.º 503 631 906
Avenida Infante Santo, n.º 40 - 2.º - 1350-179 LISBOA • Tel. 213 954 780 / 213 971 395 • Fax 213 954 757 • E-mail: navalho@netcabo.pt



V. L. Martins
B. Martins

Navalho, Martins & Associados

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e
- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira de **COIMBRA APARTHOTEL, S.A, NIF: 503550485** em 31 de Dezembro 2010, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal;

Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 4 de Março de 2011

Odete Navalho

Navalho, Martins e Associados, SROC nº 138

Representada por:

Maria Odete Lobato Navalho, ROC nº 792

Ref:201/11

Capital Social: 7.500€ • Inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas N.º 138 • Contribuinte N.º 503 631 906
Avenida Infante Santo, n.º 40 - 2.º - 1350-179 LISBOA • Tel. 213 954 780 / 213 971 395 • Fax 213 954 757 • E-mail: navalho@netcabo.pt



Coimbra Aparthotel SA

16. Relatório e parecer do Conselho Fiscal

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Aos Accionistas,

Em cumprimento das disposições legais e estatutárias, apresentamos o Relatório e Parecer do Conselho Fiscal sobre o Relatório de Gestão, subscrito pela Administração, e os documentos de prestação de contas, que compreendem o Balanço, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração dos Resultados por Funções, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e a Demonstração das Alterações no Capital Próprio, e os correspondentes Anexos, referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de **2010**, da **COIMBRA APARTHOTEL, S.A.**, NIF: 503550485.

O Conselho Fiscal acompanhou a evolução das diligências desenvolvidas pela Administração com vista a dotar a empresa, dos requisitos legais e operacionais necessários e convenientes ao bom funcionamento da mesma, tendo em conta os objectivos a que se propõe atingir, como aliás está expresso no respectivo relatório.

O Conselho Fiscal analisou o relatório apresentado pelo Revisor Oficial de Contas e levou em linha de conta a Certificação Legal das contas emitida pelo mesmo.

As contas apresentadas reflectem a situação da empresa e satisfazem as disposições legais e estatutárias aplicáveis.

Pelo exposto, somos de parecer que seja aprovado o Relatório do Conselho de Administração, bem como o balanço e as contas relativas ao exercício de **2010**.

Por último, pretendemos expressar ao Conselho de Administração e Serviços da Empresa o nosso reconhecimento pela disponibilidade, colaboração e competência sempre manifestada.

Lisboa, 4 de Março de 2011

O Conselho Fiscal

Presidente:

Vogal:

Vogal:



Maria Odete Lobato Navalho, ROC n.º 792

Em representação de:

Navalho, Martins & Associados, SROC n.º 138