

DEMARO ADMINISTRADORA DE BENS S.A.
CNPJ: 27.905.931/0001-95
PERÍODO DE 01/01/2023A 31/12/2023
NÚMERO DO LIVRO: 7

NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Empresa DEMARO ADMINISTRADORA DE BENS S.A., inscrita no CNPJ n. 27.905.931/0001-95, situada a rua Rua Presidente Eptácio Pessoa, 933, Sala 301, Box 223, Centro, Jaraguá do Sul, Santa Catarina tem como atividade preponderante Serviços combinados de escritório e apoio administrativo – CNAE 8211-3/00.

2. APRESENTAÇÕES DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com a Lei 6.404/76, pelas alterações introduzidas pela lei 11.638/2007 e pela Resolução do CFC – Conselho Federal de Contabilidade 1.418/2012.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Efeitos da Lei 11.638/2007

Houve adequação da estrutura do balanço patrimonial conforme os critérios normatizados no CPC n. 13 aprovado pela CVM n. 565/08 e pelo CFC n. 1152/09.

Não apresenta ajustes devido a adoção do pronunciamento técnico PME – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, nos termos da NBC TG 1001, pois fez-se uso da isenção da relevância já que os valores observados pela adoção da norma não superam o custo benéfico para seu registro.

4. ATIVOS CIRCULANTES

Os direitos realizáveis em até 12 meses à data das demonstrações contábeis são considerados como circulante.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

A sociedade opera com diversos instrumentos financeiros, com destaque para disponibilidades, incluindo modalidades de aplicações financeiras. Os rendimentos são reconhecidos mensalmente para fins de tributação conforme a sua realização.

DESCRIÇÃO	2022	2023
CAIXA GERAL	R\$ 0,44	R\$ 0,44
BANCO DO BRASIL - AGE 3163 C/C 157252	R\$ 57.590,80	R\$ 20.618,56
XP INVESTIMENTOS - CONTA 2869322	R\$ 15.912,46	R\$ 463,46
BANCO DO BRASIL	R\$ 1.774,37	R\$ 742,05
XP INVESTIMENTOS - RENDA FIXA	R\$ 2.133.372,52	R\$ 2.081.372,52
BANCO DO BRASIL	R\$ 908.924,00	R\$ 692.260,49
XP INVESTIMENTOS - FUNDOS DE INVESTIMENTOS	R\$ 1.873.146,35	R\$ 1.335.154,30
XP INVESTIMENTOS - FUNDOS IMOBILIARIOS E AÇÕES	R\$ 748.687,83	R\$ 557.982,11
BANCO BMG	R\$ 0,00	R\$ 500.000,00
RECEITA FINANCEIRA A APROPRIAR - BB	R\$ 0,00	R\$ 362.222,18
BANCO SANTANDER	R\$ 0,00	R\$ 441.790,81
RECEITA FINANCEIRA A APROPRIAR - SANTANDER	R\$ 0,00	R\$ 9.596,09
Total	R\$ 5.956.072,28	R\$ 6.002.203,01

*Valores expressos em Reais (R\$)

6. OUTROS REALIZÁVEIS

A composição do saldo de outros realizáveis é composto empréstimos a terceiros e adiantamento de fornecedores, a nota fiscal será emitida nos meses subsequentes.

DESCRIÇÃO	2022	2023
ADIANTAMENTO A FORNECEDORES	R\$ 21.260,26	R\$ 0,00
EMPRÉSTIMOS A TERCEIROS	R\$ 144.658,25	R\$ 174.129,70
OUTRAS CONTAS A RECEBER	R\$ 0,00	R\$ 2.974.633,35
Total	R\$ 165.918,51	R\$ 3.148.763,05

*Valores expressos em Reais (R\$)

7. IMPOSTOS A RECUPERAR

A composição do saldo de impostos a recuperar é composto pelos seguintes impostos:

DESCRIÇÃO	2022	2023
I.R.R.F. RETIDO NA FONTE	R\$ 8.782,30	R\$ 5.788,57
I.R.R.F. S/FINANCEIRO	R\$ 0,00	R\$ 0,00
I.R.P.J. A RESTITUIR	R\$ 20.946,14	R\$ 20.946,14
Total	R\$ 29.728,44	R\$ 26.734,71

*Valores expressos em Reais (R\$)

8. ESTOQUES

A empresa possui estoques de terrenos avaliados ao custo de aquisição, os quais destinam-se para auferir aluguel através de contrato de locação para terceiros e valorização do capital conforme segue:

DESCRIÇÃO	2022	2023
TERRENOS	R\$ 2.974.633,35	R\$ 0,00
Total	R\$ 2.974.633,35	R\$ 0,00

*Valores expressos em Reais (R\$)

9. ATIVO NÃO CIRCULANTE

Os direitos realizáveis vencíveis após os 12 meses subsequentes à data das demonstrações contábeis são considerados como não circulante.

10. INVESTIMENTOS

A empresa possui investimentos em terrenos.

DESCRIÇÃO	2022	2023
INVESTIMENTOS TERRENOS	R\$ 2.282.420,42	R\$ 2.282.420,42
Total	R\$ 2.282.420,42	R\$ 2.282.420,42

*Valores expressos em Reais (R\$)

11. IMOBILIZADO

Os ativos imobilizados são avaliados pelo custo de aquisição, deduzidos de depreciação acumulada e perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável. A depreciação dos ativos imobilizados foi realizada pelo método linear com base na vida útil estimada pela administração da empresa.

DESCRIÇÃO	2022	2023
EDIFICAÇÕES	R\$ 183.935,79	R\$ 183.935,79
(-) S/EDIFICAÇÕES	-R\$ 40.997,95	-R\$ 48.355,51
Total	R\$ 142.937,84	R\$ 135.580,28

*Valores expressos em Reais (R\$)

12. PASSIVO CIRCULANTE

As obrigações realizáveis em até 12 meses à data das demonstrações contábeis são considerados como circulante.

13. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

Os pagamentos de benefícios aos empregados tais como salários e ordenados, férias vencidas ou proporcionais, bem como os respectivos encargos trabalhistas incidentes sobre estes benefícios, são reconhecidos mensalmente no resultado obedecendo-se o regime de competência.

DESCRIÇÃO	2022	2023
HONORÁRIOS A PAGAR	R\$ 10.885,00	R\$ 11.458,00
I.N.S.S. A RECOLHER S/FOLHA PGTO.	R\$ 4.394,06	R\$ 4.654,64
I.R.R.F. A RECOLHER S/FOLHA PGTO.	R\$ 3.409,57	R\$ 3.758,72
Total	R\$ 18.688,63	R\$ 19.871,36

*Valores expressos em Reais (R\$)

14. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

A composição das obrigações tributárias da entidade corresponde aos impostos federais apurados pela empresa mensalmente, obedecendo o regime tributário do Lucro Presumido.

DESCRIÇÃO	2022	2023
PIS S/FATURAMENTO A RECOLHER	R\$ 428,74	R\$ 489,48
COFINS A RECOLHER	R\$ 1.978,78	R\$ 2.259,12
I.R.P.J. A RECOLHER	R\$ 11.592,02	R\$ 18.749,48
C.S.L.L. A RECOLHER	R\$ 11.003,57	R\$ 10.720,07
I.R.R.F. A RECOLHER S/SERVIÇOS	R\$ 11,65	R\$ 12,77
RETENÇÃO PIS/COFINS/CSLL	R\$ 36,11	R\$ 39,62
Total	R\$ 25.050,87	R\$ 32.270,54

*Valores expressos em Reais (R\$)

15. PASSIVO NÃO CIRCULANTE

As obrigações vencíveis após os 12 meses subsequentes à data das demonstrações contábeis são considerados como não circulante.

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Capital Social é de R\$ 8.440.990,00 (oito milhões, quatrocentos e quarenta mil, novecentos e noventa reais) dividido em R\$ 8.440.990 (oito milhões, quatrocentos e quarenta mil, novecentos e noventa) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (Um real) cada uma, já totalmente integralizadas e subscritas.

No ano de 2023 houve distribuição de lucros no valor de 754.000,00 (setecentos e cinquenta e quatro mil reais) de acordo com a participação societária.

A reserva de lucros a realizar no valor de R\$ 2.488.171,18 (Dois milhões, quatrocentos e oitenta e oito mil, cento e setenta e um reais e dezoito centavos) são correspondentes aos resultados apurados em cada exercício.

17. RECEITAS

A Receita Operacional Bruta da empresa no exercício de 2023 é composta 100% pelo recebimento de aluguéis.

DESCRIÇÃO	2022	2023
ALUGUEIS RECEBIDOS	R\$ 1.181.340,34	R\$ 1.128.568,72
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-R\$ 43.118,72	-R\$ 41.192,77
Total	R\$ 1.138.221,62	R\$ 1.087.375,95

*Valores expressos em Reais (R\$)

18. CUSTOS E DESPESAS

As deduções das receitas operacionais, custos e demais despesas estão demonstradas no quadro a seguir:

DESCRIÇÃO	2022	2023
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-R\$ 328.203,92	-R\$ 256.664,25
DESPESAS FINANCEIRAS	-R\$ 4.049,36	-R\$ 1.518,62
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	-R\$ 15.133,30	-R\$ 42.724,48
OUTRAS RECEITAS E DESPESAS	-R\$ 302.397,52	-R\$ 287.509,10
Total	-R\$ 649.784,10	-R\$ 588.416,45

*Valores expressos em Reais (R\$)

18.1 - As despesas administrativas envolvem gastos com pró-labore e encargos sociais dos administradores, serviços de terceiros, assistência contábil.

18.2 - As despesas financeiras estão relacionadas a despesas bancárias e juros sobre pagamentos a fornecedores.

18.3 - As despesas tributárias representam multas de impostos.

18.4 - Outras receitas e despesas envolvem dividendos recebidos, outras despesas não dedutíveis e provisões de Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido do exercício.

19. RECEITA FINANCEIRA

As receitas financeiras correspondem aos valores realizados das aplicações financeiras, juros recebidos e variações monetárias.

DESCRIÇÃO	2022	2023
JUROS RECEBIDOS	R\$ 21.791,83	R\$ 49.004,87
JUROS S/APLICAÇÃO	R\$ 39.626,10	R\$ 30.392,15
OUTRAS RECEITAS FINANCEIRAS	R\$ 12.786,33	R\$ 10.971,55
RENDIMENTOS CLIENTES - FUNDOS IMOBILIÁRIOS	R\$ 118.848,80	R\$ 170.098,24
JUROS S/APLICAÇÕES - XP INVESTIMENTOS	R\$ 106.786,83	R\$ 4.693,70
RENDIMENTO A APROPRIAR	R\$ 0,00	R\$ 155.154,76
Total	R\$ 299.839,89	R\$ 420.315,27

*Valores expressos em Reais (R\$)

20. APURAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

O resultado do exercício foi apurado baseado no Regime de Caixa.

21. REGIME TRIBUTÁRIO

Provisão para o Imposto de Renda e Contribuição Social foram apurados em conformidade com a legislação vigente.

22. PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIA

Os administradores declaram a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da empresa ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

Jaraguá do Sul, 31 de Dezembro de 2023

DÉBORA CASAGRANDE BREITHAUPT
Sócio Administrador
CPF: 050.937.779-35

JOSILEIA MATHIAS HANSEN
Contadora:025959/O-4
CPF: 004.602.209-00

