

Villeneuve Venne, S.E.N.C.R.L.
Société de comptables
professionnels agréés

200-10, boul. Brien
Repentigny, QC J6A 4R7
Canada

T: 450.585.5503
F: 450.654.6414
www.vvbkr.com

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

ÉTATS FINANCIERS

31 DÉCEMBRE 2016

SOMMAIRE

	Page
Rapport de mission d'examen	1
Résultats	2
Bilan	3
Évolution des actifs nets	4
Flux de trésorerie	5
Notes complémentaires	6 - 8
Renseignements complémentaires	9 - 10

RAPPORT DE MISSION D'EXAMEN

Aux copropriétaires de
Syndicat des copropriétaires de Émeraude des rives – Phase 1

Villeneuve Venne, S.E.N.C.R.L.
Société de comptables
professionnels agréés

200-10, boul. Brien
Repentigny, QC J6A 4R7
Canada

T: 450.585.5503
F: 450.654.6414
www.vvbkr.com

Nous avons procédé à l'examen du bilan de Syndicat des copropriétaires de Émeraude des rives – Phase 1 au 31 décembre 2016 ainsi que des états des résultats, de l'évolution des actifs nets et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. Notre examen a été réalisé conformément aux normes d'examen généralement reconnues du Canada et a donc consisté essentiellement en demandes d'informations, procédures analytiques et entretiens portant sur les informations qui nous ont été fournies par le syndicat.

Un examen ne constitue pas un audit et, par conséquent, nous n'exprimons pas une opinion d'audit sur ces états financiers.

Au cours de notre examen, nous n'avons rien relevé qui nous porte à croire que ces états financiers ne sont pas conformes, dans tous leurs aspects significatifs, aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.



Repentigny, le 5 avril 2017

¹ Par Pierre Villeneuve, CPA auditeur, CA

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

RÉSULTATS

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2016
(non audité)

2

	2016		2015	
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total	Budget (Note 6)
PRODUITS				
Contributions régulières	346 735 \$	18 369 \$	365 104 \$	362 349 \$
Contributions spéciales	-	58 036	58 036	119 940
Autres revenus	12 474	-	12 474	12 307
Revenus de location (note 4)	8 539	-	8 539	9 600
Intérêts	-	783	783	687
	<u>367 748</u>	<u>77 188</u>	<u>444 936</u>	<u>504 883</u>
CHARGES				
Frais généraux	341 337	-	341 337	359 034
Travaux spéciaux	-	59 778	59 778	67 341
	<u>341 337</u>	<u>59 778</u>	<u>401 115</u>	<u>426 375</u>
RÉSULTAT NET	<u>26 411 \$</u>	<u>17 410 \$</u>	<u>43 821 \$</u>	<u>41 525 \$</u>
				<u>78 508 \$</u>

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

BILAN

31 DÉCEMBRE 2016

(non audité)

3

	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total	Total
ACTIF				
ACTIF À COURT TERME				
Encaisse	633 \$	280 558 \$	281 191 \$	221 956 \$
Débiteurs	-	-	-	2 123
Créances interfonds à recevoir	886	-	-	-
Frais payés d'avance	3 670	-	3 670	2 027
	5 189 \$	280 558 \$	284 861 \$	226 106 \$
PASSIF				
PASSIF À COURT TERME				
Comptes fournisseurs et frais courus	9 466 \$	15 913 \$	25 379 \$	19 893 \$
Autres créateurs (note 3)	8 677	-	8 677	-
Revenus perçus d'avance	6 934	-	6 934	6 163
Créances interfonds à remettre	-	886	-	-
	25 077	16 799	40 990	26 056
ACTIFS NETS				
AFFECTATION D'ORIGINE EXTERNE	263 759	263 759	171 072	171 072
NON AFFECTÉS	(19 888)	-	(19 888)	28 978
	(19 888)	263 759	243 871	200 050
	5 189 \$	280 558 \$	284 861 \$	226 106 \$
APPROUVE PAR,	<i>Colleen Kenda</i>			
	<u>2017-04-07</u>			
DATE				

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

ÉVOLUTION DES ACTIFS NETS

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2016

(non audité)

4

	2016	2015
Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total
		Total
SOLDE AU DÉBUT		
28 978 \$	171 072 \$	200 050 \$
Résultat net		121 542 \$
26 411	17 410	43 821
Transferts interfonds		78 508
(48 866)	48 866	-
Attribution du surplus de l'exercice au fonds de prévoyance	(26 411)	-
	26 411	-
SOLDE À LA FIN		
(19 888) \$	263 759 \$	243 871 \$
		200 050 \$

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

FLUX DE TRÉSORERIE

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2016
(non audité)

5

	2016	2015
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT		
Résultat net	43 821 \$	78 508 \$
Variation nette des éléments hors caisse liés au fonctionnement		
Débiteurs	2 123	(1 896)
Frais payés d'avance	(1 643)	(1 614)
Comptes fournisseurs et frais courus	5 486	3 449
Autres créiteurs	8 677	-
Revenus perçus d'avance	<u>771</u>	<u>1 179</u>
AUGMENTATION DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	59 235	79 626
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT	<u>221 956</u>	<u>142 330</u>
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN	<u>281 191</u> \$	<u>221 956</u> \$
CONSTITUTION DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		
Encaisse	<u>281 191</u> \$	<u>221 956</u> \$

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

NOTES COMPLÉMENTAIRES

31 DÉCEMBRE 2016

(non audité)

6

1. CONSTITUTION ET SECTEUR D'ACTIVITÉ

Le syndicat est une personne morale créée en vertu du Code civil du Québec. Au sens des lois fédérale et provinciale de l'impôt sur le revenu, il est un organisme sans but lucratif et est exempté de l'impôt sur les bénéfices. Il a pour objet la conservation d'un immeuble de 120 appartements détenus en copropriété indivise, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers ont été dressés selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif de la Partie III du Manuel de CPA Canada - Comptabilité et comprennent les principales méthodes comptables suivantes :

Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif exige que la direction effectue des estimations et établisse des hypothèses qui touchent les montants des actifs et des passifs déclarés, la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers et le montant des produits et des charges pour la période visée. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations.

Comptabilité par fonds

Le syndicat utilise la méthode de la comptabilité par fonds affectés pour comptabiliser les produits grevés d'affectations d'origine externe.

a) Fonds d'administration

Le fonds d'administration est utilisé pour les activités courantes du syndicat. Les contributions des membres sont établies annuellement par les administrateurs en fonction des charges afférentes à la prestation de services et à l'administration. Ce fonds regroupe les actifs, les passifs, les produits et les charges autres que ceux afférents au fonds de prévoyance.

b) Fonds de prévoyance

Le fonds de prévoyance est constitué dans le but de pourvoir aux réparations majeures et au remplacement des parties communes. Les copropriétaires contribuent annuellement au fonds de prévoyance à raison d'au moins 5 % de leur contribution régulière aux charges communes, ce pourcentage est conforme au minimum exigé à l'article 1072 du Code civil du Québec.

Constatation des produits

Les contributions au fonds d'administration sont constatées à l'état des résultats selon la comptabilité d'exercice. Les contributions au fonds de prévoyance sont grevées d'affectations externes et sont constatés à l'état des résultats de ce fonds conformément à la méthode de comptabilité par fonds affectés.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

NOTES COMPLÉMENTAIRES

31 DÉCEMBRE 2016
(non audité)

7

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Apports reçus sous forme de services

Des bénévoles consacrent plusieurs heures par année à aider le syndicat des copropriétaires à assurer la prestation de ses services. En raison de la difficulté de déterminer la juste valeur marchande des apports reçus sous forme de services, ceux-ci ne sont pas constatés dans les états financiers.

Instruments financiers

Le syndicat évalue initialement ses actifs financiers et ses passifs financiers à la juste valeur. Il évalue ultérieurement tous ses actifs et passifs financiers au coût après amortissement.

Les actifs financiers évalués subséquemment au coût après amortissement se composent de l'encaisse et des débiteurs. Les passifs financiers évalués au coût après amortissement se composent des comptes fournisseurs et frais courus et des salaires et vacances à payer.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La politique du syndicat consiste à présenter dans la trésorerie et les équivalents de trésorerie les soldes bancaires incluant les découverts bancaires dont les soldes fluctuent souvent entre le découvert et le disponible.

3. AUTRES CRÉDITEURS

	2016	2015
Salaires et vacances à payer	2 384 \$	- \$
Déductions à la source	6 293	5 383
	<u>8 677 \$</u>	<u>5 383 \$</u>

4. OPÉRATION NON MONÉTAIRE

Au cours de l'exercice, le syndicat a fourni un logement aux concierges en contrepartie du service de conciergerie. Cette opération a été évalué à la juste valeur. Les administrateurs ont déterminé que la juste valeur du loyer est de 8 539 \$ (9 600 \$ en 2015). L'opération a été comptabilisée à titre de revenu de location et en augmentation de la charge de conciergerie.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

NOTES COMPLÉMENTAIRES

31 DÉCEMBRE 2016

(non audité)

8

5. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Le tableau qui suit présente un sommaire des opérations conclues par le syndicat auprès des administrateurs :

	2016	2015
Charges		
Frais d'administration	35 250 \$	36 000 \$
Entretien - Immeuble	11 469 \$	20 449 \$
Entretien - Paysagement	1 984 \$	2 276 \$
Entretien - Piscine	5 273 \$	3 780 \$
Autres charges	2 459 \$	2 335 \$

Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange, qui est le montant de la contrepartie établie et acceptée par les apparentés. Aucun solde n'est à payer relativement à ces transactions aux 31 décembre 2016.

6. PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Les chiffres présentés sous la colonne "Budget" à l'état des résultats sont fournis à titre d'information seulement. Par conséquent, ils n'ont fait l'objet d'aucun examen. Ce budget a été présenté lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires tenue le 4 mai 2016.

7. INSTRUMENTS FINANCIERS

Politique de gestion des risques

Le syndicat, par le biais de ses instruments financiers, est exposé à divers risques. L'analyse suivante fournit une mesure des risques à la date du bilan.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque qu'une entité éprouve des difficultés à honorer des engagements liés à des passifs financiers. Le syndicat est exposée à ce risque principalement en regard à ses créateurs.

8. CHIFFRES DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Certains chiffres de l'exercice 2015 ont été reclasés afin de rendre leur présentation identique à celle de l'exercice 2016.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2016

(non audité)

9

	2016		2015	
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total	Budget (Note 6)
FRAIS GÉNÉRAUX				
Conciergerie (note 4)	74 834 \$	- \$	74 834 \$	59 500 \$
Électricité	60 655	-	60 655	70 000
Entretien - Immeuble	38 460	-	38 460	54 400
Frais d'administration	35 250	-	35 250	36 000
Gaz naturel	28 722	-	28 722	40 000
Assurances	27 871	-	27 871	26 000
Entretien - Équipement	16 063	-	16 063	11 000
Entretien - Piscine	14 435	-	14 435	6 000
Entretien - Paysagement	9 717	-	9 717	8 000
Honoraires professionnels	8 461	-	8 461	5 300
Sécurité	7 769	-	7 769	3 800
Entretien - Ascenseurs	7 341	-	7 341	8 000
Frais de bureau	6 237	-	6 237	6 000
Divers	2 503	-	2 503	9 600
Petit outillage	1 116	-	1 116	600
Taxes et permis	893	-	893	1 000
Intérêts et frais bancaires	735	-	735	1 000
Sinistres	275	-	275	10 000
	341 337 \$	- \$	341 337 \$	356 200 \$
				359 034 \$

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2016

(non audité)

10

	2016	2015		
Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total	Budget (Note 6)	Total
TRAVAUX SPÉCIAUX				
Frais d'expertise	- \$ 38 152 \$	38 152 \$	17 000 \$	- \$
Remplacement du spa	- 21 626	21 626	25 000	-
Restauration des fenêtres et portes-patios	-	-	-	67 341
	- \$ 59 778 \$	59 778 \$	42 000 \$	67 341 \$