

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1
ÉTATS FINANCIERS
31 DÉCEMBRE 2020

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 2020

SOMMAIRE

	Page
Rapport de mission d'examen du professionnel en exercice indépendant	1 - 2
Résultats	3
Évolution de l'actif net	4
Bilan	5
Flux de trésorerie	6
Notes complémentaires	7 - 10
Renseignements complémentaires	11

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

RAPPORT DE MISSION D'EXAMEN DU PROFESSIONNEL EN EXERCICE INDÉPENDANT

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

Nous avons effectué l'examen des états financiers ci-joints de Syndicat des copropriétaires de Émeraude des rives – Phase 1, qui comprennent le bilan au 31 décembre 2020, et les états des résultats, de l'évolution de l'actif net et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité du professionnel en exercice

Notre responsabilité consiste à exprimer une conclusion sur les états financiers ci-joints en nous fondant sur notre examen. Nous avons effectué notre examen conformément aux normes d'examen généralement reconnues du Canada, qui exigent que nous nous conformions aux règles de déontologie pertinentes.

Un examen d'états financiers conforme aux normes d'examen généralement reconnues du Canada est une mission d'assurance limitée. Le professionnel en exercice met en œuvre des procédures qui consistent principalement en des demandes d'informations auprès de la direction et d'autres personnes au sein de l'entité, selon le cas, ainsi qu'en des procédures analytiques, et évalue les éléments probants obtenus.

Les procédures mises en œuvre dans un examen sont considérablement plus restreintes en étendue que celles mises en œuvre dans un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, et elles sont de nature différente. Par conséquent, nous n'exprimons pas une opinion d'audit sur les états financiers.

Conclusion

Au cours de notre examen, nous n'avons rien relevé qui nous porte à croire que les états financiers ne donnent pas, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Syndicat des copropriétaires de Émeraude des rives – Phase 1 au 31 décembre 2020, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Villeneuve Pierre, S.E.N.C.R.L.¹

Repentigny
Le 26 mai 2021

¹ Par Pierre Villeneuve, CPA auditeur, CA

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

RÉSULTATS

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2020

(non audité)

3

	2020			2019	
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total	Budget (Note 7)	Total
PRODUITS					
Contributions régulières	375 985 \$	19 924 \$	395 909 \$	400 480 \$	389 994 \$
Contributions spéciales	-	179 755	179 755	179 910	-
Autres revenus	13 551	-	13 551	13 000	14 548
Revenus de location (note 3)	7 200	-	7 200	-	7 200
Intérêts	-	2 117	2 117	2 500	5 181
	<u>396 736</u>	<u>201 796</u>	<u>598 532</u>	<u>595 890</u>	<u>416 923</u>
CHARGES					
Frais généraux	411 326	-	411 326	444 662	397 341
Travaux spéciaux	-	<u>23 509</u>	<u>23 509</u>	-	<u>79 912</u>
	<u>411 326</u>	<u>23 509</u>	<u>434 835</u>	<u>444 662</u>	<u>477 253</u>
RÉSULTAT NET	<u>(14 590)\$</u>	<u>178 287 \$</u>	<u>163 697 \$</u>	<u>151 228 \$</u>	<u>(60 330) \$</u>

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

BILAN

31 DÉCEMBRE 2020

(non audité)

4

	2020		2019	
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total	Total
ACTIF				
ACTIF À COURT TERME				
Encaisse	33 331 \$	395 462 \$	428 793 \$	408 659 \$
Débiteurs	1 429	120 345	121 774	143
Créances interfonds à recevoir	-	60 638	-	-
Frais payés d'avance	<u>207</u>	-	<u>207</u>	<u>2 113</u>
	<u><u>34 967 \$</u></u>	<u><u>576 445 \$</u></u>	<u><u>550 774 \$</u></u>	<u><u>410 915 \$</u></u>
PASSIF				
PASSIF À COURT TERME				
Comptes fournisseurs et frais courus	14 150 \$	- \$	14 150 \$	36 428 \$
Autres créateurs (note 4)	2 767	-	2 767	4 327
Revenus perçus d'avance	2 843	-	2 843	2 843
Créances interfonds à remettre	<u>60 638</u>	-	-	-
	<u><u>80 398</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>19 760</u></u>	<u><u>43 598</u></u>
ACTIFS NETS				
AFFECTATION D'ORIGINE EXTERNE	-	576 445	576 445	398 158
NON AFFECTÉS	<u>(45 431)</u>	-	<u>(45 431)</u>	<u>(30 841)</u>
	<u><u>(45 431)</u></u>	<u><u>576 445</u></u>	<u><u>531 014</u></u>	<u><u>367 317</u></u>
	<u><u>34 967 \$</u></u>	<u><u>576 445 \$</u></u>	<u><u>550 774 \$</u></u>	<u><u>410 915 \$</u></u>

APPROUVÉ PAR,

DATE

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1**ÉVOLUTION DES ACTIFS NETS****EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2020****(non audité)****5**

	2020		2019	
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total	Total
SOLDE AU DÉBUT	(30 841)\$	398 158 \$	367 317 \$	427 647 \$
Résultat net	<u>(14 590)</u>	<u>178 287</u>	<u>163 697</u>	<u>(60 330)</u>
SOLDE À LA FIN	<u><u>(45 431)\$</u></u>	<u><u>576 445 \$</u></u>	<u><u>531 014 \$</u></u>	<u><u>367 317 \$</u></u>

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1**FLUX DE TRÉSORERIE****EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2020****(non audité)****6**

	2020	2019
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT		
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	163 697 \$	(60 330) \$
Variation nette d'éléments hors trésorerie liés au fonctionnement :		
Débiteurs	(121 631)	(143)
Frais payés d'avance	1 906	1 569
Comptes fournisseurs et frais courus	(22 278)	19 848
Autres créiteurs	(1 560)	(2 485)
Revenus perçus d'avance	<u>-</u>	<u>1 606</u>
AUGMENTATION (DIMINUTION) DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		
	20 134	(39 935)
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT		
	<u>408 659</u>	<u>448 594</u>
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN		
	<u>428 793 \$</u>	<u>408 659 \$</u>
CONSTITUTION DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		
Encaisse	<u>428 793 \$</u>	<u>408 659 \$</u>

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 31 DÉCEMBRE 2020

(non audité)

7

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 divisée, 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 comptabilisées à l'état des résultats selon la comptabilité d'exercice. Les contributions au fonds de prévoyance sont grevées d'affectations externes et sont comptabilisées 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

AU 31 DÉCEMBRE 2020

(non audité)

8

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (SUITE)

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.

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.

3. 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 évaluée à la juste valeur. Les administrateurs ont déterminé que la juste valeur du loyer est de 7 200 \$ (7 200 \$ en 2019). L'opération a été comptabilisée à titre de revenu de location et en augmentation de la charge de conciergerie.

4. AUTRES CRÉDITEURS

	2020	2019
Salaires et vacances à payer	2 767 \$	1 239 \$
Déductions à la source	-	3 088
	<u>2 767 \$</u>	<u>4 327 \$</u>

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 31 DÉCEMBRE 2020

(non audité)

9

5. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

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

	2020	2019
Charges		
Frais d'administration	36 000 \$	32 000 \$

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.

6. INSTRUMENTS FINANCIERS

Risques financiers

Le syndicat, par le biais de ses instruments financiers, est exposé à divers risques, sans pour autant être exposé à des concentrations de risque. Les principaux sont détaillés ci-après.

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 passifs financiers.

7. 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 28 octobre 2020.

8. PROPRIÉTÉ DÉTENUE PAR LE SYNDICAT

La syndicat détient une propriété qui sert à héberger les concierges (note 3). Cette propriété a été complètement amortie au cours des années. Un rapport d'évaluation immobilière à des fins de production des états financiers a été émis le 7 avril 2020. Ce rapport mentionne qu'en date du 17 mars 2020, cette propriété avait une valeur marchande estimative de 193 000 \$.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 31 DÉCEMBRE 2020

(non audité)

10

9. ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Au printemps 2021, le syndicat a entrepris les travaux de réfection de la toiture. En date de mise au point définitive des états financiers, le montant estimatif des travaux est de 420 000 \$. Une cotisation spéciale d'un montant de 179 755 \$ a été établie lors de l'assemblée générale annuelle d'octobre 2020. Au 31 décembre 2020, un montant de 120 345 \$ relativement à cette cotisation spéciale était à recevoir des copropriétaires. Ce montant est présenté au bilan à la rubrique "Débiteurs".

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2020

(non audité)

11

	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total	Budget (Note 7)	Total
	2020			2019	
FRAIS GÉNÉRAUX					
Conciergerie (note 3)	80 444 \$	- \$	80 444 \$	72 062 \$	79 914 \$
Entretien - Immeuble	51 360	-	51 360	39 500	70 961
Électricité	59 710	-	59 710	63 000	61 837
Frais d'administration	36 000	-	36 000	36 000	32 000
Assurances	38 607	-	38 607	36 000	34 636
Entretien – Paysagement	38 496	-	38 496	36 000	17 783
Entretien – Équipement	20 538	-	20 538	19 500	11 464
Gaz naturel	42 768	-	42 768	32 000	34 266
Entretien – Piscine	5 479	-	5 479	20 000	21 276
Honoraires professionnels	8 999	-	8 999	30 000	2 771
Sécurité	5 715	-	5 715	8 000	5 645
Entretien – Ascenseurs	10 548	-	10 548	30 000	7 540
Frais de bureau	7 250	-	7 250	4 500	8 600
Divers	856	-	856	1 500	1 932
Taxes et permis	780	-	780	-	1 484
Petits outillages	695	-	695	1 000	2 117
Intérêts et frais bancaires	529	-	529	600	823
Franchise sur sinistres	2 552	-	2 552	10 000	2 292
Rénovation salle de loisirs	-	-	-	5 000	-
	<u>411 326 \$</u>	<u>- \$</u>	<u>411 326 \$</u>	<u>444 662 \$</u>	<u>397 341 \$</u>

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2020

(non audité)

12

	2020			2019	
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total	Budget (Note 7)	Total
TRAVAUX SPÉCIAUX					
Réfection du hall du garage B	- \$	6 139 \$	6 139 \$	- \$	- \$
Réparation de la piscine	-	17 370	17 370	-	-
Amélioration des ascenseurs	-	-	-	-	37 809
Amélioration du système mécanique	-	-	-	-	17 479
Amélioration du système de chauffage	-	-	-	-	8 640
Dry-O-tron	-	-	-	-	8 109
Réparation de la façade	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7 875</u>
	<u><u>- \$</u></u>	<u><u>23 509 \$</u></u>	<u><u>23 509 \$</u></u>	<u><u>- \$</u></u>	<u><u>79 912 \$</u></u>