

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 2019**

**Sommaire**

	<b>Page</b>
Rapport de mission d'examen du professionnel en exercice indépendant	1 - 2
Résultats	3
Bilan	4
Évolution de l'actif net	5
Flux de trésorerie	6
Notes complémentaires	7 - 9
Renseignements complémentaires	10 - 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](http://www.vvbkr.com)

## **RAPPORT DE MISSION D'EXAMEN DU PROFESSIONNEL EN EXERCICE INDÉPENDANT**

Aux copropriétaires 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 2019, 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 2019, 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 Kenne, S.E.N.C.R.L.<sup>1</sup>*

Repentigny, le 4 juin 2020

---

<sup>1</sup> Par Pierre Villeneuve, CPA auditeur, CA

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES -- PHASE 1

BILAN

31 DÉCEMBRE 2019  
(non audité)

4

	2019		2018
ACTIF	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total
ACTIF À COURT TERME			
Encaisse	3 715 \$	404 944 \$	448 594 \$
Débiteurs	143	-	-
Créances interfonds à recevoir	6 786	-	-
Frais payés d'avance	2 113	-	3 682
		2 113	
		<u>410 915</u>	
PASSIF	<u>12 757 \$</u>	<u>404 944 \$</u>	<u>452 276 \$</u>
PASSIF À COURT TERME			
Comptes fournisseurs et frais courus	36 428 \$	- \$	16 580 \$
Autres créditeurs (note 4)	4 327	-	6 812
Revenus perçus d'avance	2 843	-	1 237
Créances interfonds à remettre	-	6 786	-
		<u>43 598</u>	<u>24 629</u>
ACTIFS NETS			
AFFECTATION D'ORIGINE EXTERNE	-	398 158	453 488
NON AFFECTÉS	(30 841)	-	(25 841 )
		<u>367 317</u>	<u>427 647</u>
	(30 841)	398 158	
	<u>12 757 \$</u>	<u>404 944 \$</u>	<u>452 276 \$</u>
APPROUVÉ PAR,			
			DATE

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

ÉVOLUTION DES ACTIFS NETS

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019

(non audité)

5

	2019		2018
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total
<b>SOLDE AU DÉBUT</b>	(25 841) \$	453 488 \$	427 647 \$
Résultat net			325 123 \$
Transferts interfonds	(5 000)	(55 330)	(60 330)
Attribution du surplus de l'exercice	-	-	-
au fonds de prévoyance	-	-	-
<b>SOLDE À LA FIN</b>	<u>(30 841) \$</u>	<u>398 158 \$</u>	<u>367 317 \$</u>
			<u>427 647 \$</u>



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1**

**FLUX DE TRÉSORERIE**

**EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019**  
**(non audité)**

**6**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT</b>		
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(60 330) \$	102 524 \$
Variation nette d'éléments hors trésorerie liés au fonctionnement :		
Débiteurs	(143)	701
Frais payés d'avance	1 569	(1 637)
Comptes fournisseurs et frais courus	19 848	3 304
Revenus perçus d'avance	1 606	(5 053)
Autres créditeurs	<u>(2 485)</u>	<u>2 952</u>
<b>AUGMENTATION (DIMINUTION) DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	(39 935)	102 791
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT</b>	<u>448 594</u>	<u>345 803</u>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN</b>	<u><u>408 659</u></u> \$	<u><u>448 594</u></u> \$
<b>CONSTITUTION DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>		
Encaisse	<u><u>408 659</u></u> \$	<u><u>448 594</u></u> \$

## **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 divise, 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 comptabilisés à l'état des résultats selon la comptabilité d'exercice. Les contributions au fonds de prévoyance sont grevées d'affectations externes et sont comptabilisés à l'état des résultats de ce fonds conformément à la méthode de comptabilité par fonds affectés.

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 \$ (6 369 \$ en 2018). L'opération a été comptabilisée à titre de revenu de location et en augmentation de la charge de conciergerie.

4. AUTRES CRÉDITEURS

	2019	2018
Salaires et vacances à payer	1 238 \$	1 228 \$
Déductions à la source	3 088	5 584
	<u>4 326 \$</u>	<u>6 812 \$</u>



# SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

## NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 31 DÉCEMBRE 2019  
(non audité)

9

### 5. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

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

	2019	2018
<b>Charges</b>		
Frais d'administration	32 000 \$	36 000 \$
Entretien - Immeuble	- \$	120 \$

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. Le principal est détaillé 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 en le 1er mai 2019.

### 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**  
**RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES**  
**EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019**  
**(non audité)**

10

	2019			2018
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total	Total
				Budget (Note 7)
<b>FRAIS GÉNÉRAUX</b>				
Conciergerie (note 3)	79 914	-	79 914	65 674
Entretien - Immeuble	70 961	-	70 961	61 300
Électricité	61 837	-	61 837	62 000
Frais d'administration	32 000	-	32 000	36 000
Assurances	34 636	-	34 636	35 000
Entretien – Paysagement	17 783	-	17 783	5 000
Entretien – Équipement	11 464	-	11 464	25 500
Entretien - Stationnement	-	-	-	5 000
Gaz naturel	34 266	-	34 266	30 000
Entretien – Piscine	21 276	-	21 276	15 000
Honoraires professionnels	2 771	-	2 771	5 500
Sécurité	5 645	-	5 645	4 250
Entretien – Ascenseurs	7 540	-	7 540	30 000
Frais de bureau	8 600	-	8 600	4 000
Divers	1 932	-	1 932	1 500
Taxes et permis	1 484	-	1 484	-
Petits outillages	2 117	-	2 117	1 000
Intérêts et frais bancaires	823	-	823	-
Franchise sur sinistres	2 292	-	2 292	-
	<u>397 341 \$</u>	<u>- \$</u>	<u>397 341 \$</u>	<u>386 724 \$</u>
				<u>387 353 \$</u>

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019

(non audité)

11

	2019			2018	
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total	Budget (Note 7)	Total
<b>TRAVAUX SPÉCIAUX</b>					
Amélioration des ascenseurs	-	37 809	37 809	-	30 543 \$
Amélioration du système mécanique	-	17 479	17 479	-	-
Amélioration du système de chauffage	-	8 640	8 640	-	-
Dry-O-tron	-	8 109	8 109	-	-
Réparation de la façade	-	7 875	7 875	-	-
Amélioration panneau d'incendie	-	-	-	-	2 575
	<u>- \$</u>	<u>79 912 \$</u>	<u>79 912 \$</u>	<u>- \$</u>	<u>33 118 \$</u>