

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.vvbk.com](http://www.vvbk.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 Emeraude 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 Léveillé, 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)

		<b>2019</b>	<b>2018</b>	
		Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total
<b>ACTIF</b>				
<b>ACTIF À COURT TERME</b>				
Encaisse	3 715 \$	404 944 \$		408 659 \$
Débiteurs	143			143
Créances interfonds à recevoir	6 786			
Frais payés d'avance	2 113			
				2 113
				3 682
<b>PASSIF</b>	<b>12 757 \$</b>	<b>404 944 \$</b>	<b>410 915 \$</b>	<b>452 276 \$</b>
<b>PASSIF À COURT TERME</b>				
Comptes fournisseurs et frais courus	36 428 \$			36 428 \$
Autres créateurs (note 4)	4 327			4 327
Revenus perçus d'avance	2 843			2 843
Créances interfonds à remettre		6 786		
				6 786
				43 598
<b>ACTIFS NETS</b>				24 629
<b>AFFECTATION D'ORIGINE EXTERNE</b>				
NON AFFECTÉS		398 158		398 158
	(30 841)			(30 841)
				(25 841)
				453 488
<b>APPROUVÉ PAR,</b>				427 647
				452 276 \$
				DATE

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

**ÉVOLUTION DES ACTIFS NETS**

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

	<b>2019</b>			<b>2018</b>		
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total		Total	
<b>SOLDE AU DÉBUT</b>	<b>(25 841) \$</b>	<b>453 488 \$</b>	<b>427 647 \$</b>		<b>325 123 \$</b>	
Résultat net	(5 000)	(55 330)	(60 330)		102 524	
Transferts interfonds	-	-	-		-	
Attribution du surplus de l'exercice au fonds de prévoyance	-	-	-		-	
<b>SOLDE À LA FIN</b>	<b><u>(30 841) \$</u></b>	<b><u>398 158 \$</u></b>	<b><u>367 317 \$</u></b>		<b><u>427 647 \$</u></b>	

**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 créiteurs	<u>(2 485)</u>	<u>2 952</u>
<b>AUGMENTATION (DIMINUTION) DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>		
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT	(39 935)	102 791
	<u>448 594</u>	<u>345 803</u>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN</b>	<u>408 659</u> \$	<u>448 594</u> \$
<b>CONSTITUTION DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>		
Encaisse	<u>408 659</u> \$	<u>448 594</u> \$

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

## **NOTES COMPLÉMENTAIRES**

**AU 31 DÉCEMBRE 2019**

**(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 2019**  
**(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 \$ (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**

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

# **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 :

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<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)

	<b>10</b>		
	<b>2018</b>		
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total
<b>FRAIS GÉNÉRAUX</b>			
Conciergerie (note 3)	79 914	-	79 914
Entretien - Immeuble	70 961	-	70 961
Électricité	61 837	-	61 837
Frais d'administration	32 000	-	32 000
Assurances	34 636	-	34 636
Entretien – Paysagement	17 783	-	17 783
Entretien – Équipement	11 464	-	11 464
Entretien - Stationnement	-	-	-
Gaz naturel	34 266	-	34 266
Entretien – Piscine	21 276	-	21 276
Honoraires professionnels	2 771	-	2 771
Sécurité	5 645	-	5 645
Entretien – Ascenseurs	7 540	-	7 540
Frais de bureau	8 600	-	8 600
Divers	1 932	-	1 932
Taxes et permis	1 484	-	1 484
Petits outillages	2 117	-	2 117
Intérêts et frais bancaires	823	-	823
Franchise sur sinistres	2 292	-	2 292
	<b><u>397 341 \$</u></b>	<b><u>- \$</u></b>	<b><u>397 341 \$</u></b>
			<b><u>386 724 \$</u></b>
			<b><u>387 353 \$</u></b>

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

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

**11**

	<b>2018</b>		
	<b>Fonds</b> <b>d'administration</b>	<b>Fonds de</b> <b>prévoyance</b>	<b>Total</b>
			<b>Budget</b> <b>(Note 7)</b>
<b>2019</b>			
<b>TRAVAUX SPÉCIAUX</b>			
Amélioration des ascenseurs	-	37 809	37809
Amélioration du système mécanique	-	17 479	17479
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	-	-	-
			<b>2 575</b>
	\$	<b>79 912 \$</b>	<b>79 912 \$</b>
			<b>-\$</b>
			<b>33 118 \$</b>