

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE
ÉTATS FINANCIERS
30 AVRIL 2025

TABLE DES MATIÈRES

	Page
Rapport de mission d'examen du professionnel en exercice indépendant	2 - 4
Résultats	5
Évolution de l'actif net	6
Bilan	7
Flux de trésorerie	8
Notes complémentaires	9 - 14



RAPPORT DE MISSION D'EXAMEN DU PROFESSIONNEL EN EXERCICE INDÉPENDANT

Aux administrateurs de
Association des Propriétaires des Villas de l'Anse

Nous avons effectué l'examen des états financiers ci-joints de l'association Association des Propriétaires des Villas de l'Anse, qui comprennent le bilan au 30 avril 2025, et les états des résultats, de l'évolution de l'actif net et des flux de trésorerie pour l'exercice clos 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

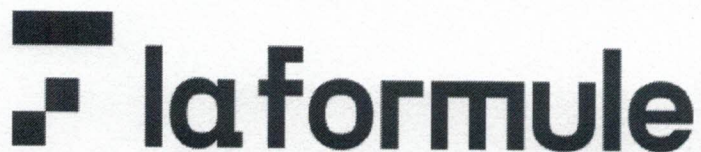
Notre responsabilité consiste à exprimer une conclusion sur les états financiers ci-joints en nous fondant sur notre examen. Nous avons effectué notre examen conformément aux normes d'examen généralement reconnues du Canada, qui exigent que nous nous conformions aux règles de déontologie pertinentes.

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.



**Société de comptables
professionnels agréés**
La formule CPA inc.

**2480, rue Galt Ouest
Sherbrooke QC J1K 1L5**
819 742-0244



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.

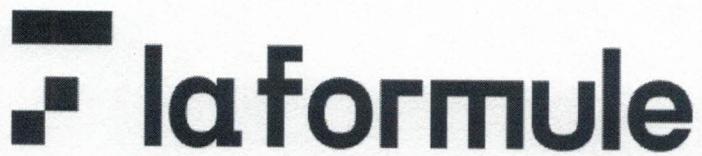
Fondement de la conclusion avec réserve

Les produits annuels de l'organisme excèdent 500 000 \$ depuis l'exercice du 30 avril 2024. Par conséquent, l'organisme ne peut plus comptabiliser ses acquisitions d'immobilisations en charges de l'exercice. Aucun redressement n'a été effectué et les nouvelles acquisitions continuent d'être comptabilisées en charges dans l'exercice où elles ocurrent.

Conclusion avec réserve

Au cours de notre examen, à l'exception des incidences éventuelles du problème décrit dans le paragraphe sur le fondement de la conclusion avec réserve, 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 l'association Association des Propriétaires des Villas de l'Anse au 30 avril 2025, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.





Autre point

Les états financiers pour l'exercice clos le 30 avril 2024 ont été examinés par un autre professionnel en exercice qui a exprimé sur ces états une conclusion avec réserve relativement aux acquisitions d'immobilisations corporelles comptabilisées en charges au cours de l'exercice. en date du 25 juillet 2024.

La Formule CPA Inc.

Par Nicolas Gagné, CPA auditeur

Sherbrooke, le 22 juillet 2025



Société de comptables
professionnels agréés
La formule CPA inc.

2480, rue Galt Ouest
Sherbrooke QC J1K 1L5
819 742-0244

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE**RÉSULTATS****EXERCICE CLOS LE 30 AVRIL 2025**

Page 5

	Fonds d'adminis- tration	Fonds de prévoy- ance	2025 Total	2024 Total
Produits				
Cotisations	580 317 \$	- \$	580 317 \$	561 579 \$
Droits d'adhésion et autres produits	46 843	-	46 843	36 906
Revenu de placements	<u>-</u>	<u>8 883</u>	<u>8 883</u>	<u>5 260</u>
	<u>627 160</u>	<u>8 883</u>	<u>636 043</u>	<u>603 745</u>
Frais d'exploitation				
Chemins	93 836	-	93 836	104 142
Frais administratifs	84 100	-	84 100	39 379
Immobilisations passées en charges	-	67 838	67 838	121 414
Entretien majeur lié aux projets	-	67 542	67 542	24 934
Service technique et support	59 188	-	59 188	62 060
Parcs et environnement	45 726	-	45 726	63 339
Quais	35 806	-	35 806	39 625
Piscines	30 196	-	30 196	31 885
Eau potable	25 892	-	25 892	25 590
Travaux d'urgence liés aux conditions climatiques	19 718	-	19 718	61 204
Divers	<u>8 567</u>	<u>-</u>	<u>8 567</u>	<u>8 087</u>
	<u>403 029</u>	<u>135 380</u>	<u>538 409</u>	<u>581 659</u>
Excédent des produits sur les charges				
	<u>224 131 \$</u>	<u>(126 497) \$</u>	<u>97 634 \$</u>	<u>22 086 \$</u>

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE**ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET****EXERCICE CLOS LE 30 AVRIL 2025**

Page 6

	Fonds d'adminis- tration	Fonds de prévoy- ance	2025 Total	2024 Total
Solde au début	21 637 \$	124 538 \$	146 175 \$	124 089 \$
Excédent des produits sur les charges	224 131	(126 497)	97 634	22 086
Affectation interne (note 3)	<u>(220 768)</u>	<u>220 768</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Solde à la fin	<u>25 000 \$</u>	<u>218 809 \$</u>	<u>243 809 \$</u>	<u>146 175 \$</u>

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE

BILAN

30 AVRIL 2025

Page 7

	Fonds d'adminis- tration	Fonds de prévoy- ance	2025 Total	2024 Total
Actif				
Actif à court terme				
Encaisse	24 319 \$	- \$	24 319 \$	63 474 \$
Débiteurs (note 4)	3 738	-	3 738	350
Avance au Fonds de prévoyance, sans intérêt	45 620	-	45 620	19 370
Frais payés d'avance	1 400	-	1 400	-
Placements réalisables au cours du prochain exercice (note 5)	-	239 177	239 177	115 291
	75 077	239 177	314 254	198 485
Placements (note 5)	-	25 252	25 252	25 254
	<u>75 077 \$</u>	<u>264 429 \$</u>	<u>339 506 \$</u>	<u>223 739 \$</u>
Passif				
Passif à court terme				
Créditeurs	20 826 \$	- \$	20 826 \$	30 744 \$
Produits perçus d'avance	9 251	-	9 251	12 450
Dépôts remboursables	20 000	-	20 000	15 000
Dû au Fonds d'administration, sans intérêt	-	45 620	45 620	19 370
	<u>50 077</u>	<u>45 620</u>	<u>95 697</u>	<u>77 564</u>
Actif net				
Non affecté	25 000	-	25 000	21 637
Affectation interne	-	218 809	218 809	124 538
	<u>25 000</u>	<u>218 809</u>	<u>243 809</u>	<u>146 175</u>
	<u>75 077 \$</u>	<u>264 429 \$</u>	<u>339 506 \$</u>	<u>223 739 \$</u>

Éventualité (note 6)

Engagements (note 7)

Pour le conseil d'administration,

Guy Pelletier, administrateur

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE

FLUX DE TRÉSORERIE

EXERCICE CLOS LE 30 AVRIL 2025

Page 8

	2025	2024
Activités de fonctionnement		
Excédent des produits sur les charges	97 634 \$	22 086 \$
Élément n'affectant pas la trésorerie :		
Variation nette de la juste valeur des placements	<u>-</u>	<u>166</u>
	97 634	22 252
Variation nette d'éléments hors trésorerie liés au fonctionnement :		
Débiteurs	(3 388)	(350)
Frais payés d'avance	(1 400)	7 235
Créditeurs	(9 918)	(10 831)
Produits perçus d'avance	(3 199)	12 450
Dépôts remboursables	<u>5 000</u>	<u>1 000</u>
	<u>84 729</u>	<u>31 756</u>
Activités d'investissement		
Acquisition de placements	(258 884)	(68 564)
Encaissement de placements	<u>135 000</u>	<u>63 138</u>
	<u>(123 884)</u>	<u>(5 426)</u>
Augmentation (diminution) de l'encaisse	(39 155)	26 330
Encaisse au début	<u>63 474</u>	<u>37 144</u>
Encaisse à la fin	<u>24 319 \$</u>	<u>63 474 \$</u>

Les opérations sans effet sur la trésorerie comprennent la variation des avances et dus entre les fonds.

1. Statuts et nature des activités

L'association est constituée selon la Partie III de la Loi sur les compagnies du Québec . Au sens des lois fédérale et provinciale de l'impôt sur le revenu, la corporation est un organisme sans but lucratif et est exemptée de l'impôt sur les bénéfices. Les objectifs de l'association sont de gérer les espaces et les services communs du domaine, en plus de représenter ses membres.

2. Principales méthodes comptables

L'association applique les normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Comptabilisation par fonds

Fonds d'administration

Le fonds d'administration est utilisé pour les activités courantes de l'association. Ce fonds regroupe les actifs, les passifs, les produits et les charges autres que ceux afférents au fonds de prévoyance. Le solde minimum requis au fonds d'administration est de 25 000 \$ au 30 avril 2025.

Fonds de prévoyance

Le fonds de prévoyance est constitué dans le but de pourvoir aux réparations majeures et au remplacement des actifs des parties communes ainsi qu'à l'acquisition d'actifs. La contribution annuelle minimale au fonds de prévoyance doit correspondre au plus élevé de 5% de la cotisation annuelle ou de la contribution nécessaire pour maintenir le solde minimum requis en tout temps au cours des 5 années suivantes selon le plan de maintien des actifs.

Instruments financiers

Évaluation initiale

L'association évalue initialement ses actifs financiers et ses passifs financiers créés ou échangés dans des opérations conclues dans des conditions de pleine concurrence à la juste valeur. Les actifs financiers et passifs financiers qui ont été créés ou échangés dans des opérations entre apparentés, sauf pour les parties qui n'ont pas d'autre relation avec l'association qu'en leur qualité de membres de la direction, sont initialement évalués au coût, à l'exception des placements dans des instruments de capitaux propres cotés sur un marché actif, qui sont évalués à leur juste valeur.

2. Principales méthodes comptables (suite)

Instruments financiers (suite)

Évaluation ultérieure

L'association évalue ultérieurement tous ses actifs financiers et ses passifs financiers au coût après amortissement, à l'exception des placements dans des instruments de capitaux propres cotés sur un marché actif qui sont évalués à la juste valeur. Les variations de la juste valeur de ces instruments financiers sont comptabilisées dans les résultats de la période où elles se produisent.

Les actifs financiers évalués à la juste valeur se composent des actions de sociétés cotées en bourse.

Les autres actifs et passifs financiers sont évalués au coût après amortissement.

Coûts de transaction

Les coûts de transaction attribuables à des instruments financiers évalués ultérieurement à la juste valeur et à ceux créés ou échangés dans une opération entre apparentés sont comptabilisés dans les résultats de l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les coûts de transaction relatifs à des instruments financiers créés ou échangés dans des conditions de pleine concurrence qui sont évalués ultérieurement au coût après amortissement sont comptabilisés au coût initial de l'instrument. Lorsque l'instrument est évalué au coût après amortissement, les coûts de transaction sont ensuite comptabilisés aux résultats sur la durée de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire.

Dépréciation

En ce qui a trait aux actifs financiers évalués au coût après amortissement, l'association détermine s'il existe des indications d'une possible dépréciation. Dans l'affirmative, et si l'association détermine qu'il y a eu au cours de l'exercice un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs, une réduction de valeur est comptabilisée aux résultats. Si les indications de perte de valeur s'atténuent ou disparaissent, la moins-value déjà comptabilisée doit faire l'objet d'une reprise de valeur dans la mesure de l'amélioration. La valeur comptable de l'actif financier ne peut être supérieure à ce qu'elle aurait été à la date de reprise de valeur si la moins-value n'avait jamais été comptabilisée. La reprise de valeur est comptabilisée aux résultats.

2. Principales méthodes comptables (suite)

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont imputées aux résultats au cours de l'exercice où elles sont acquises.

Comptabilisation des produits

Cotisations des membres

Les cotisations des membres sont établies annuellement par les administrateurs et approuvées par l'assemblée générale des membres. Elles sont constatées à titre de produits au moment de la facturation.

Droits d'adhésion

Les droits d'adhésion et autres revenus sont établis annuellement par les administrateurs et sont constatés à titre de produits selon lorsqu'un nouveau propriétaire prend possession légale d'une propriété ou lorsque les services sont rendus.

Revenus de placements

Les revenus de placements sont constatés lorsqu'ils sont gagnés et lorsque le recouvrement est raisonnablement assuré.

Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers exige que la direction procède à des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés au titre des actifs et des passifs et sur les montants comptabilisés au titre des produits et des charges pour les exercices visés. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Les principales estimations portent sur la provision pour créances douteuses et la dépréciation des actifs financiers.

3. Affectation interne

Au cours de l'exercice, en vertu des règlements de l'association, le transfert d'un montant de 224 131 \$ du fonds d'administration au fonds de prévoyance a été effectué afin de maintenir les soldes minimums requis au fonds d'administration et au fonds de prévoyance.

4. Débiteurs

	2025	2024
Comptes clients	4 220 \$	10 310 \$
Provision pour dépréciation	<u>(482)</u>	<u>(9 960)</u>
	<u>3 738 \$</u>	<u>350 \$</u>

5. Placements

	2025	2024
Placements de portefeuille, aux taux de 3,25 %, 3,90 % et variable, échéant entre mai 2025 et janvier 2027	264 429 \$	140 545 \$
Placements réalisables au cours du prochain exercice	<u>239 177</u>	<u>115 291</u>
	<u>25 252 \$</u>	<u>25 254 \$</u>

6. Éventualités

En octobre 2023, la demande introductive d'instance qui avait été originalement signifiée à l'association et à certains membres du Conseil d'administration par l'un de ses membres a été modifiée. La demande vise entre autres à faire annuler ou subsidiairement déclarer inopposable certaines sections des règlements de l'association aux demandeurs. De plus, les demandeurs réclament des sommes à titre de coûts additionnels allégués encourus suite à des délais dans l'exécution de travaux de construction et des dommages-intérêts pour un montant total de 110 000 \$ plus l'annulation des pénalités que l'association leur a imposé pour un montant total de 25 450 \$. Les assureurs de l'association ont indiqué que la demande constitue une réclamation au sens de la police d'assurance déclenchant ainsi l'application de la garantie.

Il est actuellement impossible d'évaluer le dénouement du litige et le montant que l'association pourrait, le cas échéant, devoir verser. Aucune provision n'a été comptabilisée dans les états financiers. Par ailleurs, du montant des pénalités de 25 450 \$, un montant de 7 450 \$ a été payé par le membre sous protêt et est inclus comme produits perçus d'avance au 30 avril 2025 et un montant de 15 490 \$ n'a pas été comptabilisé en produits puisque son recouvrement n'est pas raisonnablement certain.

7. Engagements

Les engagements pris par l'association avec des tiers pour des services techniques et d'entretien paysager totalisent 68 817 \$ et les versements à effectuer au cours du prochain exercice sont les suivants :

2026	<u>68 817 \$</u>
------	------------------

8. Instruments financiers

Risques financiers

Les risques importants découlant d'instruments financiers auxquels l'association est exposée au 30 avril 2025 sont détaillés ci-après.

Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un actif financier manque à l'une de ses obligations et amène de ce fait l'association à subir une perte financière. Le risque de crédit pour l'association est principalement lié aux comptes clients.

L'association consent du crédit à ses clients dans le cours normal de ses activités. Elle effectue, de façon continue, des évaluations de crédit à l'égard de ses clients et maintient des provisions pour pertes potentielles sur créances, lesquelles, une fois matérialisées, respectent les prévisions de la direction. L'association n'exige généralement pas de caution.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations de taux d'intérêt. L'association est exposée au risque de taux d'intérêt en ce qui concerne ses instruments financiers à taux d'intérêt fixe et à taux d'intérêt variable. Les instruments à taux d'intérêt fixe assujettissent l'association à un risque de juste valeur puisque celle-ci varie de façon inverse aux variations des taux d'intérêt du marché. Les instruments à taux variables assujettissent l'association à des fluctuations des flux de trésorerie futurs connexes.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que l'association éprouve des difficultés à honorer des engagements liés à ses passifs financiers. L'association est exposée à ce risque principalement à l'égard de ses créditeurs et de ses dépôts remboursables.

9. Chiffres comparatifs

Certains chiffres de l'exercice 2024 ont été reclassés afin de rendre leur présentation identique à celle de l'exercice 2025.