

**Association des Propriétaires des Villas de l'Anse**

**États financiers**

**Au 30 avril 2024**

## TABLE DES MATIÈRES

---

---

RAPPORT DE MISSION D'EXAMEN DU PROFESSIONNEL EN EXERCICE INDÉPENDANT

ÉTATS FINANCIERS

RÉSULTATS	4
ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET	5
BILAN	6
FLUX DE TRÉSORERIE	7
NOTES COMPLÉMENTAIRES	8 à 13



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

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

Nous avons effectué l'examen des états financiers ci-joints de l'Association des Propriétaires des Villas de l'Anse qui comprennent le bilan au 30 avril 2024, 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.

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*

La moyenne des produits annuels enregistrés dans l'état des résultats de l'association pour l'exercice considéré et l'exercice précédent n'est plus inférieure à 500 000 \$ depuis l'exercice du 30 avril 2024. L'association ne peut donc plus comptabiliser ses immobilisations directement en charges. Aucun redressement n'a été fait et les nouvelles acquisitions continuent d'être passées directement en charges.

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

### *Conclusion avec réserve*

Au cours de notre examen, à l'exception des incidences 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 ces états financiers ne donnent pas, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'Association des Propriétaires des Villas de l'Anse au 30 avril 2024, ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

*Repièr CPA Inc.*<sup>1</sup>

Sherbrooke, le 25 juillet 2024

---

<sup>1</sup> Par Catherine Simoneau, CPA auditrice limitée à la mission d'examen

**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE**  
**RÉSULTATS**

**Exercice terminé le 30 avril 2024**

	<b>Fonds d'adminis- tration</b>	<b>Fonds de prévoyance</b>	<b>2024 Total \$</b>	<b>2023 Total \$</b>
<b>PRODUITS</b>				
Cotisations	561 579	-	561 579	449 134
Droits d'adhésion et autres produits	36 906	-	36 906	38 862
Revenus de placement	5 260	-	5 260	3 520
	<b>603 745</b>	<b>-</b>	<b>603 745</b>	<b>491 516</b>
<b>CHARGES</b>				
Entretien et réparations - chemins	104 142	-	104 142	109 685
Entretien et réparations - divers	8 087	-	8 087	7 187
Entretien et réparations - eau potable	25 590	-	25 590	21 042
Entretien et réparations - parcs et environnement	63 339	-	63 339	43 189
Entretien et réparations - piscines	31 885	-	31 885	29 339
Entretien et réparations - quais	39 625	-	39 625	32 542
Entretien majeur lié aux projets	-	24 934	24 934	88 877
Frais administratifs	39 380	-	39 380	35 118
Immobilisations passées en charges	-	121 414	121 414	51 264
Travaux d'urgences liés aux conditions climatiques	61 204	-	61 204	-
Services techniques et support	62 060	-	62 060	58 016
Créances douteuses (recouvrées)	-	-	-	9 960
	<b>435 312</b>	<b>146 348</b>	<b>581 660</b>	<b>486 219</b>
<b>EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>	<b>168 433</b>	<b>(146 348)</b>	<b>22 085</b>	<b>5 297</b>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE**  
**ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET**  
**Exercice terminé le 30 avril 2024**

	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	2024 TOTAL	2023 TOTAL
	\$	\$	\$	\$
<b>SOLDE AU DÉBUT</b>	<b>25 000</b>	<b>99 090</b>	<b>124 090</b>	118 793
Excédent des produits sur les charges	<b>168 433</b>	<b>(146 348)</b>	<b>22 085</b>	5 297
Affectation interne (note 3)	<b>(168 433)</b>	<b>168 433</b>	-	-
<b>SOLDE À LA FIN</b>	<b>25 000</b>	<b>121 175</b>	<b>146 175</b>	<b>124 090</b>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

---

**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE****BILAN****Au 30 avril 2024**

	Fonds d'adminis- tration	Fonds de prévoyance	2024 Total \$	2023 Total \$
<b>ACTIF</b>				
<b>À COURT TERME</b>				
Encaisse	63 474	-	63 474	37 145
Débiteurs (note 4)	350	-	350	-
À recevoir du fonds de prévoyance, sans intérêt ni modalité d'encaissement	19 370	-	19 370	36 195
Frais payés d'avance	-	-	-	7 235
Placements encaissables au cours du prochain exercice (note 5)	-	115 291	115 291	110 034
	<b>83 194</b>	<b>115 291</b>	<b>198 485</b>	<b>190 609</b>
<b>À LONG TERME</b>				
Placements (note 5)	-	25 254	25 254	25 251
	<b>83 194</b>	<b>140 545</b>	<b>223 739</b>	<b>215 860</b>
<b>PASSIF</b>				
<b>À COURT TERME</b>				
Créditeurs	30 744	-	30 744	41 575
Dépôts remboursables	15 000	-	15 000	14 000
Produits perçus d'avance	12 450	-	12 450	-
Dû au fonds d'administration, sans intérêt ni modalité de remboursement	-	19 370	19 370	36 195
	<b>58 194</b>	<b>19 370</b>	<b>77 564</b>	<b>91 770</b>
<b>ACTIF NET</b>				
Non affecté	25 000	-	25 000	25 000
Affectation interne	-	121 175	121 175	99 090
	<b>25 000</b>	<b>121 175</b>	<b>146 175</b>	<b>124 090</b>
	<b>83 194</b>	<b>140 545</b>	<b>223 739</b>	<b>215 860</b>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Guy Pelletier, administrateur

**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE**  
**FLUX DE TRÉSORERIE**  
**Exercice terminé le 30 avril 2024**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	\$	\$
<b>ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT</b>		
Excédent des produits sur les charges	22 085	5 297
Élément n'affectant pas la trésorerie :		
Variation nette de la juste valeur des placements	166	-
Variation nette d'éléments hors trésorerie liés aux activités de fonctionnement (note 9)	9 504	33 678
	<b>31 755</b>	<b>38 975</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition de placements	(68 564)	(53 519)
Produit de l'encaissement de placements	63 138	50 000
	<b>(5 426)</b>	<b>(3 519)</b>
<b>AUGMENTATION DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>26 329</b>	<b>35 456</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>37 145</b>	<b>1 689</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>63 474</b>	<b>37 145</b>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE**  
**NOTES COMPLÉMENTAIRES**  
**Au 30 avril 2024**

**1 - STATUTS ET OBJECTIFS DE L'ASSOCIATION**

---

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**

---

**Référentiel comptable**

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 2024.

*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. Le fonds de prévoyance devrait être augmenté progressivement à chaque année en vue d'atteindre 190 000 \$ pour l'année financière se terminant le 30 avril 2026.

**Comptabilisation des produits**

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 selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

Les droits d'adhésion et autres revenus sont établis annuellement par les administrateurs et sont constatés à titre de produits selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

Les opérations de placements sont comptabilisés à la date de l'opération et les produits qui en découlent sont constatés selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Les produits d'intérêts sont constatés en fonction du temps écoulé.

**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE**  
**NOTES COMPLÉMENTAIRES**  
**Au 30 avril 2024**

**2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (SUITE)**

---

**Immobilisations corporelles**

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

**Services reçus à titre de bénévoles**

L'association ne pourrait exercer ses activités sans les services qu'elle reçoit de nombreux bénévoles qui lui consacrent un nombre d'heures considérable. En raison de la complexité inhérente à la compilation de ces heures, les services reçus à titre bénévole ne sont pas constatés dans les états financiers de l'association.

**Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La politique de l'association consiste à présenter dans la trésorerie et les équivalents de trésorerie les soldes bancaires incluant les découverts bancaires dont les soldes peuvent fluctuer entre le positif et le négatif, et les dépôts à terme dont l'échéance n'excède pas trois mois à partir de la date d'acquisition.

**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.

Le coût d'un instrument financier issu d'une opération entre apparentés dépend du fait que cet instrument est assorti ou non de modalités de remboursement. Le coût d'un actif financier ou d'un passif financier issu d'une opération entre apparentés et assorti de modalités de remboursement est déterminé au moyen de ses flux de trésorerie non actualisés, compte non tenu des paiements d'intérêts et de dividendes, et déduction faite des pertes de valeur déjà comptabilisées par le cédant. Lorsque l'instrument financier n'est pas assorti de modalités de remboursement, le coût est déterminé en fonction de la contrepartie transférée ou reçue par l'association dans le cadre de l'opération.

*Évaluation ultérieure*

L'association évalue ultérieurement tous ses actifs financiers et ses passifs financiers au coût après amortissement à l'exception des placements qui sont évalués à la juste valeur.

**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE**  
**NOTES COMPLÉMENTAIRES**  
**Au 30 avril 2024**

**2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (SUITE)**

---

**Instruments financiers (suite)**

*Évaluation ultérieure (suite)*

Les actifs financiers évalués au coût après amortissement selon la méthode linéaire se composent de l'encaisse.

Les actifs financiers évalués à la juste valeur se composent des placements.

Les passifs financiers évalués au coût après amortissement selon la méthode linéaire se composent des créditeurs.

*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-valeur 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 si la moins-value n'avait jamais été comptabilisée. La reprise de valeur est comptabilisée aux résultats.

**3 - AFFECTATION INTERNE**

---

Au cours de l'exercice, en vertu des règlements de l'association, le transfert d'un montant de 168 433 \$ 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**

---

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	\$	\$
Comptes clients	10 310	9 960
Provision pour créances douteuses	<u>(9 960)</u>	<u>(9 960)</u>
	<u>350</u>	<u>-</u>

**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE**  
**NOTES COMPLÉMENTAIRES**  
**Au 30 avril 2024**

**5 - PLACEMENTS**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	\$	\$
Placements - taux : 3,25 %, 5,14 % et variables, échéances : janvier 2027, avril 2025 et sans échéance	<b>140 545</b>	135 285
Placements encaissables au cours du prochain exercice	<u><b>115 291</b></u>	<u>110 034</u>
	<u><b>25 254</b></u>	<u>25 251</u>

**6 - IMMOBILISATIONS IMPUTÉES AUX RÉSULTATS**

Le coût des immobilisations corporelles acquises par l'association est le suivant :

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	\$	\$
Remplacement de calvettes	<b>66 519</b>	40 452
Puits	-	10 812
Chaînes pour la marina	<b>20 368</b>	-
Clôtures pour la piscine	<b>20 615</b>	-
Mise à niveau - garage	<b>9 344</b>	-
Supports à kayak	<u><b>4 568</b></u>	<u>-</u>
	<u><b>121 414</b></u>	<u>51 264</u>

**7 - 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.

**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE**  
**NOTES COMPLÉMENTAIRES**  
**Au 30 avril 2024**

**7 - ÉVENTUALITÉS (SUITE)**

---

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 2024 et un montant de 15 490 \$ n'a pas été comptabilisé en produits puisque son recouvrement n'est pas raisonnablement certain.

**8 - ENGAGEMENTS CONTRACTUELS**

---

L'association a signé des ententes avec des tiers pour les services techniques et l'entretien paysager du domaine des Villas de l'Anse. Les ententes viennent à échéance entre avril 2025 et décembre 2025. Les paiements minimums futurs totalisent 172 964 \$ et comprennent les versements suivants pour les deux prochains exercices:

<u>2025</u>	<u>2026</u>
\$	\$
124 075	48 889

**9 - VARIATION NETTE D'ÉLÉMENTS HORS TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT**

---

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	\$	\$
Débiteurs	<b>(350)</b>	15 464
À recevoir du fonds de prévoyance	<b>16 825</b>	1 778
Frais payés d'avance	<b>7 235</b>	(3 391)
Créditeurs	<b>(10 831)</b>	22 605
Dépôts remboursables	<b>1 000</b>	1 000
Dû au fonds d'administration	<b>(16 825)</b>	(1 778)
Produits perçus d'avance	<b>12 450</b>	(2 000)
	<b><u>9 504</u></b>	<b><u>33 678</u></b>

**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE**  
**NOTES COMPLÉMENTAIRES**  
**Au 30 avril 2024**

**10 - INSTRUMENTS FINANCIERS**

---

**Risques financiers**

Les risques importants découlant d'instruments financiers auxquels l'association est exposée au 30 avril 2024 sont détaillés ci-après.

**Risque de liquidité**

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

**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 fixes 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.

---