

# MALLETTE

## **Manoir des Pommiers**

États financiers  
Au 31 décembre 2008

Accompagnés du rapport des vérificateurs

## RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

---

Aux administrateurs de  
**Manoir des Pommiers,**

Nous avons vérifié le bilan de **MANOIR DES POMMIERS** au 31 décembre 2008 et les états des résultats et de l'évolution des actifs nets de l'exercice terminé à cette date. Ces états financiers ont été établis pour satisfaire aux exigences de la Société d'Habitation du Québec (SHQ). La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de l'Organisme. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de l'Organisme au 31 décembre 2008 ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les règles comptables décrites à la note 2.

Ces états financiers, qui n'ont pas été établis, et qui n'avaient pas à être établis, selon les principes comptables généralement reconnus du Canada, sont fournis uniquement à titre d'information et pour être utilisés par les administrateurs de MANOIR DES POMMIERS ainsi que par la SHQ afin de se conformer aux exigences de la SHQ. Ces états financiers ne sont pas destinés à être utilisés, et ne doivent pas l'être, par des personnes autres que les utilisateurs déterminés, ni à aucune autre fin que la ou les fins auxquelles ils ont été établis.

Les prévisions des revenus et des dépenses de l'exercice terminé le 31 décembre 2008 ont été préparées sur la base d'hypothèses comptables, financières et statistiques; conséquemment, nous n'exprimons pas d'opinion sur ces prévisions.

Les chiffres correspondants de l'exercice précédent proviennent d'états financiers non vérifiés ni examinés.



Malette  
SENCRL  
Comptables agréés

Rivière-du-Loup (Québec)  
Le 26 février 2009

---

<sup>1</sup>CA auditeur permis no 6238

## Manoir des Pommiers

### ÉTAT DES RÉSULTATS

Pour l'exercice terminé le 31 décembre

2008

2007

(retraité)

#### PRODUITS

Revenus de loyer (annexe A)

261 434 \$ 157 089 \$

Revenus de services (annexe B)

195 988 -

457 422 157 089

#### CHARGES

Charges d'exploitation (annexe A)

217 226 -

Charges d'exploitation (annexe B)

132 240 -

349 466 -

EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES

107 956 \$ 157 089 \$

## Manoir des Pommiers

### ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DES ACTIFS NETS

Pour l'exercice terminé le 31 décembre

2008

2007

(retraité)

#### SOLDE, début de l'exercice

Déjà établi

178 552 \$ - \$

Redressement à l'exercice antérieur

(21 463) -

Redressé

157 089 -

Excédent des produits sur les charges

107 956 157 089

#### SOLDE, fin de l'exercice

265 045 \$ 157 089 \$

## Manoir des Pommiers

### ÉTAT DES RÉSERVES

Pour l'exercice terminé le 31 décembre

2008

2007

#### RÉSERVE DE REMPLACEMENT IMMOBILIÈRE

<b>SOLDE</b> , début de l'exercice	- \$	- \$
Plus : Contribution	6 750	-
<b>SOLDE</b> , fin de l'exercice	6 750 \$	- \$

#### RÉSERVE DE REMPLACEMENT MOBILIÈRE

<b>SOLDE</b> , début de l'exercice	- \$	- \$
Plus : Contribution	4 346	-
<b>SOLDE</b> , fin de l'exercice	4 346 \$	- \$

#### RÉSERVE DE GESTION HYPOTHÉCAIRE

<b>SOLDE</b> , début de l'exercice	- \$	- \$
Plus : Contribution	1 550	-
<b>SOLDE</b> , fin de l'exercice	1 550 \$	- \$

#### RÉSERVE DE GESTION À L'EXPLOITATION

<b>SOLDE</b> , début de l'exercice	- \$	- \$
Plus : Contribution	804	-
<b>SOLDE</b> , fin de l'exercice	804 \$	- \$

#### RÉSERVE HYPOTHÉCAIRE

<b>SOLDE</b> , début de l'exercice	21 463 \$	- \$
Plus : Contribution	27 245	21 463
Moins : Utilisation	(6 849)	-
<b>SOLDE</b> , fin de l'exercice	41 859 \$	21 463 \$

## Manoir des Pommiers

---

### BILAN

Au 31 décembre

2008

2007

(retraité)

### ACTIF

#### ACTIF À COURT TERME

Encaisse	119 478 \$	- \$
Créances (note 5)	12 669	3 570
Frais payés d'avance	1 671	-
Réserve hypothécaire	37 955	119 302

---

171 773                      122 872

#### IMMOBILISATIONS CORPORELLES (note 7)

---

3 271 572                      55 680

---

3 443 345 \$                      178 552 \$

---

## Manoir des Pommiers

### BILAN (suite)

Au 31 décembre

2008

2007

(retraité)

### PASSIF

#### PASSIF À COURT TERME

Dettes de fonctionnement (note 8)

45 096 \$

- \$

Dette à long terme échéant au cours du prochain exercice (note 9)

151 159

-

196 255

-

DETTE À LONG TERME (note 9)

2 926 736

-

3 122 991

-

### RÉSERVES

Réserve de remplacement immobilière

6 750

-

Réserve de remplacement mobilière

4 346

-

Réserve de gestion hypothécaire

1 550

-

Réserve de gestion à l'exploitation

804

-

Réserve hypothécaire

41 859

21 463

55 309

21 463

### ACTIFS NETS

265 045

157 089

3 443 345 \$

178 552 \$

Pour le conseil d'administration :

\_\_\_\_\_, administrateur

\_\_\_\_\_, administrateur

# Manoir des Pommiers

---

## NOTES COMPLÉMENTAIRES

Au 31 décembre 2008

---

### 1. STATUTS CONSTITUTIFS ET NATURE DES ACTIVITÉS

L'Organisme, constitué en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies du Québec, est un organisme sans but lucratif au sens de la Loi sur les impôts et il est conséquemment exempté des impôts.

Ses principales activités sont de :

Gérer et offrir des logements à prix modiques ainsi que des installations et des services connexes exclusivement à l'intention des personnes âgées à revenus faibles ou modestes et/ou à des personnes âgées en légère perte d'autonomie résidant dans la région de Rivière-du-Loup.

Acheter ou louer autrement acquérir, posséder, bâtir, développer ou améliorer, restaurer tous terrains ou bâtisses, constructions quelconques nécessaires à la réalisation des objets de l'Organisme décrites au paragraphe 1.

Percevoir des sommes d'argent soit par donations, souscriptions, testaments, dons, cadeaux ou autrement toujours dans le but de réaliser les fins de l'Organisme.

Maintenir de façon stable et permanente à l'Organisme un statut non-équivoque d'organisme sans but lucratif à des fins exclusivement charitables et maintenir un régime d'occupation des logements aux personnes âgées à revenus faibles ou modestes et/ou à des personnes âgées en légère perte d'autonomie.

Faire de façon générale toutes choses ou poser tous gestes nécessaires à la réalisation des buts ci-haut mentionnés.

Le tout ne pouvant constituer un établissement au sens de la Loi sur les services de santé et services sociaux.

### 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

#### Utilisation d'estimations

La préparation d'états financiers conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada exige que la direction ait recours à des estimations et à des hypothèses qui ont une incidence sur les montants de l'actif et du passif comptabilisés et sur la présentation des éléments d'actif et de passif éventuels à la date des états financiers, ainsi que sur les montants comptabilisés des produits et des charges au cours de l'exercice. Les résultats réels pourraient différer des résultats estimatifs.

#### Actifs et passifs financiers

Les actifs et les passifs financiers sont comptabilisés initialement à la juste valeur et sont classés sous l'une des catégories suivantes : actifs ou passifs financiers détenus à des fins de transaction, placements détenus jusqu'à leur échéance, prêts et créances, actifs financiers disponibles à la vente et autres passifs financiers. Ils sont subséquemment comptabilisés selon leur classification comme il est décrit ci-dessous. L'intention pour laquelle les instruments financiers ont été acquis et leurs caractéristiques déterminent leur classement.



# Manoir des Pommiers

---

## NOTES COMPLÉMENTAIRES

Au 31 décembre 2008

---

### 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

#### **Actifs et passifs financiers**

##### *Actifs ou passifs financiers détenus à des fins de transaction*

Les instruments financiers classés comme actifs ou passifs financiers détenus à des fins de transaction sont comptabilisés à la juste valeur à chaque date de bilan, et toute variation de la juste valeur est présentée au résultat net dans la période au cours de laquelle ces variations surviennent.

Les achats et les ventes de placements détenus à des fins de transaction sont comptabilisés à la date de transaction.

##### *Prêts et créances et autres passifs financiers*

Les instruments financiers classés comme prêts et créances et les autres passifs financiers sont comptabilisés au coût après amortissement au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif. Le produit ou la charge d'intérêts est inclus au résultat net sur la durée de vie prévue de l'instrument.

#### **Comptabilisation des produits**

L'Organisme applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Les apports affectés sont comptabilisés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports non affectés sont comptabilisés lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et que sa réception est raisonnablement assurée.

Les états financiers sont établis conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada sauf en ce qui concerne les conventions comptables particulières suivantes :

#### **Service de la dette**

Les remboursements en capital et intérêts de la dette à long terme sont inscrits aux dépenses courantes.

Les dépenses relatives aux habitations de l'Organisme sont inscrites selon la méthode de la comptabilité de caisse qui ne tient pas compte de l'intérêt couru.

#### **Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût d'acquisition et sont amorties selon les modalités de remboursement de la dette à long terme contractée à l'égard de ces immobilisations.

Les immobilisations acquises à même les revenus sont capitalisées. Elles ne sont pas amorties à moins qu'elles ne soient financées à terme.

#### **Contribution aux réserves**

Les obligations annuelles aux différentes réserves selon l'entente avec la SHQ, sont imputées annuellement aux résultats.

# Manoir des Pommiers

---

## NOTES COMPLÉMENTAIRES

Au 31 décembre 2008

---

### 3. CHANGEMENTS FUTURS D'UNE MÉTHODE COMPTABLE

#### Normes générales concernant les organismes sans but lucratif

L'Institut Canadien des Comptables Agréés a amendé les chapitres 1540 *États des flux de trésorerie*, 1751 *États financiers intermédiaires*, 4400 *Présentation des états financiers des organismes sans but lucratif*, 4430 *Immobilisations détenues par les organismes sans but lucratif* et 4460 *Présentation de l'information sur les opérations entre apparentés dans les états financiers des organismes sans but lucratif*. La mise à jour intègre en outre le nouveau chapitre 4470 *Organismes sans but lucratif et informations sur la répartition des charges*.

Ces normes devront être appliquées pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009. Par conséquent, l'Organisme devra adopter ces normes pour l'exercice devant se terminer le 31 décembre 2009.

L'Organisme évalue actuellement l'incidence de ces nouvelles normes sur ses états financiers.

### 4. REDRESSEMENT À L'EXERCICE ANTÉRIEUR

Le solde des actifs nets au 1er janvier 2008 a été diminué d'un montant de 21 463 \$ correspondant à la réserve hypothécaire de l'exercice 2007. Le poste dons et contributions du milieu a été diminué de 21 463 \$.

### 5. CRÉANCES

	<u>2008</u>	2007 (retraité)
Subventions à recevoir	23 \$	- \$
Promesses de dons	8 000	-
Taxes à la consommation	<u>4 646</u>	<u>3 570</u>
	<b>12 669 \$</b>	<b>3 570 \$</b>

---

# Manoir des Pommiers

## NOTES COMPLÉMENTAIRES

Au 31 décembre 2008

### 6. PLACEMENTS RÉSERVÉS

Afin de respecter l'entente avec la Société d'Habitation du Québec, l'Organisme a transféré une somme de 13 400 \$ après le 31 décembre 2008 afin de pourvoir les réserves de façon suffisante.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Réserve de remplacement immobilière	6 750 \$	- \$
Réserve de remplacement mobilière	4 346	-
Réserve de gestion à l'exploitation	1 500	-
Réserve de gestion hypothécaire	804	-
	<u>13 400 \$</u>	<u>- \$</u>

### 7. IMMOBILISATION CORPORELLES

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Bâtiment	3 310 606 \$	55 680 \$
Coût de réalisation	3 310 606	55 680
Moins : amortissement cumulé	75 685	-
	<u>3 234 921</u>	<u>55 680</u>
Immobilisations corporelles acquises à même les revenus		
Bâtiment	33 004	-
Équipement	3 647	-
	<u>3 271 572 \$</u>	<u>55 680 \$</u>

### 8. DETTES DE FONCTIONNEMENT

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
		(retraité)
Comptes fournisseurs	32 265 \$	- \$
Salaires, retenues à la source et contributions	5 963	-
Frais courus	3 225	-
Autres	3 643	-
	<u>45 096 \$</u>	<u>- \$</u>

# Manoir des Pommiers

## NOTES COMPLÉMENTAIRES

Au 31 décembre 2008

### 9. DETTE À LONG TERME

	<u>2008</u>	2007
		(retraité)
Hypothèque de l'Organisme, d'un montant original de 1 595 080 \$, garanti par une hypothèque immobilière sur la bâtisse d'une valeur comptable nette de 3 234 921 \$, remboursable par versements mensuels de 8 829 \$ incluant capital et intérêts au taux préférentiel moins 0.25 %, échéant en avril 2033, renouvelable en avril 2013	<b>1 570 221 \$</b>	- \$
Hypothèque de la Société d'Habitation du Québec, d'un montant original de 1 558 500 \$, garanti par une hypothèque immobilière sur la bâtisse d'une valeur comptable nette de 3 234 921 \$ remboursable par versements mensuels de 11 889 \$ incluant capital et intérêts au taux préférentiel moins 0.25 %, échéant en avril 2023, renouvelable en avril 2013	<b>1 507 674</b>	-
	<b>3 077 895</b>	-
Portion échéant au cours du prochain exercice	<b>151 159</b>	-
	<b>2 926 736 \$</b>	- \$

Les remboursements en capital de la dette à long terme à effectuer durant les cinq prochains exercices sont les suivants :

2009 -	151 159 \$
2010 -	156 122 \$
2011 -	161 250 \$
2012 -	166 418 \$
2013 -	172 010 \$

## Manoir des Pommiers

### NOTES COMPLÉMENTAIRES

Au 31 décembre 2008

#### 10. ANALYSE DE LA SUBVENTION PAYABLE EN VERTU DU PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

Adresse du logement	Date du début	Loyer négocié	Loyer échelle	Supplément au loyer mensuel	Nombre de mois	Supplément au loyer mensuel
1, rue de Pommiers	01-03-08	616 \$	375 \$	241 \$	3	723 \$
	01-07-08	616	385	231	6	1 386
1, rue de Pommiers	01-03-08	616	347	269	3	807
	01-07-08	616	357	259	6	1 554
1, rue de Pommiers	01-03-08	616	283	333	3	999
	01-07-08	616	354	262	6	1 572
1, rue de Pommiers	01-03-08	616	353	263	3	789
	01-07-08	616	364	252	6	1 512
1, rue de Pommiers	01-03-08	616	314	302	3	906
	01-07-08	616	323	293	3	879
	01-10-08	616	313	303	3	909
1, rue de Pommiers	01-03-08	616	388	228	3	684
	01-07-08	616	419	197	6	1 182
1, rue de Pommiers	01-03-08	616	348	268	3	804
	01-07-08	616	358	258	6	1 548
1, rue de Pommiers	01-03-08	616	310	306	3	918
	01-07-08	616	323	293	6	1 758
1, rue de Pommiers	01-03-08	616	354	262	3	786
	01-07-08	616	363	253	6	1 518
1, rue de Pommiers	01-03-08	616	321	295	3	885
	01-07-08	616	341	275	6	1 650
1, rue de Pommiers	01-03-08	616	372	244	3	732
	01-07-08	616	398	218	6	1 308
1, rue de Pommiers	01-03-08	616	363	253	3	759
	01-07-08	616	374	242	6	1 452
1, rue de Pommiers	01-03-08	616	236	380	3	1 140
	01-07-08	616	241	375	6	2 250
1, rue de Pommiers	01-03-08	616	405	211	3	633
	01-07-08	616	393	223	6	1 338
1, rue de Pommiers	01-03-08	616	303	313	3	939
	01-07-08	616	313	303	6	1 818
						<u>36 138 \$</u>
						Contribution - SHQ (90 %)
						32 524
						Contribution - Municipalité (10 %)
						<u>3 614</u>
						<u>36 138 \$</u>

### 11. GESTION DU CAPITAL

Dans la gestion de son capital, l'Organisme a pour objectif de :

- préserver ses actifs;
- préserver sa capacité de poursuivre ses activités tout en maximisant la croissance de ses activités.

L'Organisme définit son capital comme suit :

- actifs nets.

L'Organisme atteint ces objectifs par une gestion prudente du capital dégagé par la croissance interne, et en optimisant l'utilisation de capitaux à faible coût.

### 12. INSTRUMENTS FINANCIERS

#### Politique de gestion des risques

La gestion du risque se fait à l'intérieur d'un cadre de gestion qui tient compte de la nature des activités ainsi que du niveau de risque que l'Organisme considère raisonnable d'assumer en tenant compte du rapport risque-rendement souhaité et des attentes des administrateurs.

#### Juste valeur

La juste valeur des instruments financiers à court terme est comparable à la valeur comptable en raison de leur échéance prochaine et des conditions commerciales normales qu'ils comportent.

### 13. ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

L'état des flux de trésorerie n'a pas été préparé, car l'information requise concernant les flux de trésorerie est évidente à la lecture des états financiers et des notes complémentaires.

## Manoir des Pommiers

### ANNEXES

Pour l'exercice terminé le 31 décembre

Budget

2008

2007

(retraité)

#### A - REVENUS DE LOYER

Loyers	130 182 \$	130 182 \$	- \$
Subvention SHQ - supplément au loyer	36 262	32 524	-
Subvention SHQ - remboursement hypothécaire	-	95 114	-
Contribution de la municipalité	-	3 614	-
Dons et contributions du milieu	-	-	157 089
	<b>166 444</b>	<b>261 434</b>	<b>157 089</b>

#### CHARGES D'EXPLOITATION

Administration	8 280	7 827	-
Assurances	5 382	1 368	-
Frais de vérification	1 305	-	-
Énergie des logements	16 470	6 650	-
Énergie des parties communes	6 345	13 104	-
Formation et perfectionnement	342	-	-
Mauvaises créances	2 628	-	-
Entretien	9 450	1 028	-
Ascenseur	1 872	-	-
Conciergerie	5 130	4 498	-
Frais divers	-	107	-
Déneigement	1 125	319	-
Taxes foncières	26 505	3 172	-
Remboursement hypothécaire - Organisme	83 493	70 589	-
Remboursement hypothécaire - SHQ	-	95 114	-
Réserve de remplacement immobilière	6 750	6 750	-
Réserve de remplacement mobilière	4 347	4 346	-
Réserve de gestion hypothécaire	1 548	1 550	-
Réserve de gestion à l'exploitation	810	804	-
	<b>181 782</b>	<b>217 226</b>	<b>-</b>

#### EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DES PRODUITS SUR LES CHARGES

(15 338) \$      44 208 \$      157 089 \$

## Manoir des Pommiers

### ANNEXES

Pour l'exercice terminé le 31 décembre

Budget

2008

2007

(retraité)

#### B - REVENUS DE SERVICES

Dons et contribution du milieu	- \$	33 560 \$	- \$
Repas	2 130	2 824	-
Revenus de services	150 197	150 197	-
Revenus divers	-	58	-
Subventions salariales	-	9 349	-
	<b>152 327</b>	<b>195 988</b>	-

#### CHARGES D'EXPLOITATION

Salaires et charges sociales	86 470	84 354	-
Achats	44 064	43 877	-
Fournitures	5 562	2 579	-
Propane	820	1 350	-
Frais de déplacement	-	80	-
	<b>136 916</b>	<b>132 240</b>	-

<b>EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>	<b>15 411 \$</b>	<b>63 748 \$</b>	<b>- \$</b>
--	------------------	------------------	-------------