

# MALLETTE

## **Manoir des Pommiers**

États financiers  
Au 31 décembre 2009

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 2009 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 2009 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 2009 ont été préparées sur la base d'hypothèses comptables, financières et statistiques; conséquemment, nous n'exprimons pas d'opinion sur ces prévisions.

 1  
Malette  
SENCRL  
Comptables agréés

Rivière-du-Loup (Québec)  
Le 11 mars 2010

---

<sup>1</sup>CA auditeur permis no 16949

## Manoir des Pommiers

### ÉTAT DES RÉSULTATS

Pour l'exercice terminé le 31 décembre

	Budget	2009	2008
<b>PRODUITS</b>			
Revenus de loyer (annexe A)	368 332 \$	367 142 \$	261 434 \$
Revenus de services (annexe B)	182 280	210 070	195 988
	<b>550 612</b>	<b>577 212</b>	457 422
<b>CHARGES</b>			
Charges d'exploitation de loyer (annexe A)	368 332	343 429	217 226
Charges d'exploitation de services (annexe B)	182 280	167 405	132 240
	<b>550 612</b>	<b>510 834</b>	349 466
<b>EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>	<b>- \$</b>	<b>66 378 \$</b>	107 956 \$

## Manoir des Pommiers

### ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DES ACTIFS NETS

Pour l'exercice terminé le 31 décembre

2009

2008

<b>SOLDE</b> , début de l'exercice	<b>265 045 \$</b>	157 089 \$
Excédent des produits sur les charges	<b>66 378</b>	107 956
<b>SOLDE</b> , fin de l'exercice	<b>331 423 \$</b>	265 045 \$

## Manoir des Pommiers

### ÉTAT DES RÉSERVES

Pour l'exercice terminé le 31 décembre

2009

2008

#### RÉSERVE DE REMPLACEMENT IMMOBILIÈRE

<b>SOLDE</b> , début de l'exercice	6 750 \$	- \$
Plus : Contribution	9 000	6 750
Intérêts créditeurs	9	-
	<hr/>	
<b>SOLDE</b> , fin de l'exercice	15 759 \$	6 750 \$

#### RÉSERVE DE REMPLACEMENT MOBILIÈRE

<b>SOLDE</b> , début de l'exercice	4 346 \$	- \$
Plus : Contribution	5 796	4 346
Intérêts créditeurs	6	-
	<hr/>	
<b>SOLDE</b> , fin de l'exercice	10 148 \$	4 346 \$

#### RÉSERVE DE GESTION HYPOTHÉCAIRE

<b>SOLDE</b> , début de l'exercice	1 550 \$	- \$
Plus : Contribution	4 140	1 550
Intérêts créditeurs	2	-
	<hr/>	
<b>SOLDE</b> , fin de l'exercice	5 692 \$	1 550 \$

#### RÉSERVE DE GESTION À L'EXPLOITATION

<b>SOLDE</b> , début de l'exercice	804 \$	- \$
Plus : Contribution	2 148	804
Intérêts créditeurs	1	-
	<hr/>	
<b>SOLDE</b> , fin de l'exercice	2 953 \$	804 \$

#### RÉSERVE HYPOTHÉCAIRE

<b>SOLDE</b> , début de l'exercice	41 859 \$	21 463 \$
Plus : Contribution	-	27 245
Intérêts créditeurs	60	-
Moins : Utilisation	(9 079)	(6 849)
	<hr/>	
<b>SOLDE</b> , fin de l'exercice	32 840 \$	41 859 \$

## Manoir des Pommiers

---

### BILAN

Au 31 décembre

2009

2008

---

### ACTIF

#### ACTIF À COURT TERME

Encaisse	151 786 \$	119 478 \$
Créances (note 4)	4 733	12 669
Placements réservés (note 5)	34 552	-
Frais payés d'avance	4 172	1 671
Réserve hypothécaire	29 611	37 955

---

224 854 171 773

#### IMMOBILISATIONS CORPORELLES (note 6)

---

3 112 748 3 271 572

---

3 337 602 \$ 3 443 345 \$

---

## Manoir des Pommiers

### BILAN (suite)

Au 31 décembre

2009

2008

### PASSIF

#### PASSIF À COURT TERME

Dettes de fonctionnement (note 7)

23 627 \$

45 096 \$

Dette à long terme échéant au cours du prochain exercice (note 8)

170 642

151 159

194 269

196 255

#### DETTE À LONG TERME (note 8)

2 744 518

2 926 736

2 938 787

3 122 991

### RÉSERVES

Réserve de remplacement immobilière

15 759

6 750

Réserve de remplacement mobilière

10 148

4 346

Réserve de gestion hypothécaire

5 692

1 550

Réserve de gestion à l'exploitation

2 953

804

Réserve hypothécaire

32 840

41 859

67 392

55 309

### ACTIFS NETS

331 423

265 045

3 337 602 \$

3 443 345 \$

### ENGAGEMENTS (note 11)

Pour le conseil d'administration :

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

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

# Manoir des Pommiers

---

## NOTES COMPLÉMENTAIRES

Au 31 décembre 2009

---

### 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. CHANGEMENT D'UNE MÉTHODE COMPTABLE

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

L'Organisme a adopté les recommandations de l'Institut Canadien des Comptables Agréés relativement au chapitre 4400 *Présentation des états financiers des organismes sans but lucratif*.

Ce chapitre a été modifié afin :

- De préciser que le montant des produits et des charges à comptabiliser et à présenter est le montant brut lorsque l'Organisme agit pour son propre compte dans l'opération en cause;
- D'éliminer l'obligation de traiter les actifs nets investis en immobilisations (corporelles) comme une composante distincte des actifs nets et plutôt de laisser aux organismes la possibilité de présenter ce montant comme une catégorie d'actif net grevé d'une affectation d'origine interne;
- De rendre les chapitres 1540 et 1751 applicables aux organismes sans but lucratif.

L'adoption de ces nouvelles normes n'a eu aucune incidence sur les montants comptabilisés aux états financiers.



### 3. 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.

##### *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.

##### *Classement*

L'Organisme a classé sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie comme actifs financiers détenus à des fins de transaction. Les créances et les billets sont classés comme prêts et créances. Les dettes de fonctionnement et la dette à long terme sont classés comme autres passifs financiers.

##### *Juste valeur*

L'existence de cotations publiées sur un marché actif constitue la meilleure indication de la juste valeur. La juste valeur des obligations et des actions est basée sur leur cours acheteur à la fin de l'exercice. Si le marché d'un titre n'est pas actif, la juste valeur est établie par une technique d'évaluation faisant le plus possible appel aux données observées sur les marchés.

La juste valeur correspond généralement à la contrepartie pour laquelle l'instrument serait échangé dans le cadre d'une opération sans lien de dépendance conclue entre des parties compétentes agissant en toute liberté dans des conditions de pleine concurrence.

# Manoir des Pommiers

---

## NOTES COMPLÉMENTAIRES

Au 31 décembre 2009

---

### 3. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

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

##### *Informations à fournir et présentation*

L'Organisme a choisi d'appliquer le chapitre 3861 *Instruments financiers - informations à fournir et présentation* au lieu du chapitre 3862 *Instruments financiers - informations à fournir* et du chapitre 3863 *Instruments financiers - présentation*.

#### **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 2009

### 4. CRÉANCES

	2009	2008
Subventions à recevoir	733 \$	23 \$
Promesses de dons	4 000	8 000
Taxes à la consommation	-	4 646
	<b>4 733 \$</b>	<b>12 669 \$</b>

### 5. PLACEMENTS RÉSERVÉS

	2009	2008
Épargne stable	<b>34 552 \$</b>	-

L'Organisme a transféré durant l'exercice, les sommes nécessaires afin de respecter l'entente avec la Société d'Habitation du Québec.

	2009	2008
Réserve de remplacement immobilière	15 759 \$	-
Réserve de remplacement mobilière	10 148	-
Réserve de gestion à l'exploitation	5 692	-
Réserve de gestion hypothécaire	2 953	-
	<b>34 552 \$</b>	-

### 6. IMMOBILISATION CORPORELLES

	2009	2008
Bâtiment, coût de réalisation	3 310 606 \$	3 310 606 \$
Moins : amortissement cumulé	<b>238 420</b>	75 685
	<b>3 072 186</b>	3 234 921
Immobilisations corporelles acquises à même les revenus		
Bâtiment	33 004	33 004
Équipement	<b>7 558</b>	3 647
	<b>3 112 748 \$</b>	<b>3 271 572 \$</b>

# Manoir des Pommiers

## NOTES COMPLÉMENTAIRES

Au 31 décembre 2009

### 7. DETTES DE FONCTIONNEMENT

	2009	2008
Comptes fournisseurs	12 143 \$	32 265 \$
Salaires, retenues à la source et contributions	6 879	5 963
Frais courus	851	3 225
Taxes à la consommation	249	-
Autres	3 505	3 643
	<b>23 627 \$</b>	<b>45 096 \$</b>

### 8. DETTE À LONG TERME

	2009	2008
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>1 508 266 \$</b>	1 570 221 \$
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 3 072 186 \$, 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>1 406 894</b>	1 507 674
	<b>2 915 160</b>	3 077 895
Portion échéant au cours du prochain exercice	<b>170 642</b>	151 159
	<b>2 744 518 \$</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 :

2010 -	170 642 \$
2011 -	175 391 \$
2012 -	180 077 \$
2013 -	185 285 \$
2014 -	190 440 \$

## Manoir des Pommiers

### NOTES COMPLÉMENTAIRES

Au 31 décembre 2009

#### 9. 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	01-01-09	616 \$	385 \$	231 \$	6	1 386 \$
	01-07-09	631	407	224	6	1 344
1, rue de Pommiers	01-01-09	616	357	259	6	1 554
	01-07-09	631	365	266	6	1 596
1, rue de Pommiers	01-01-09	616	354	262	6	1 572
	01-07-09	631	378	253	6	1 518
1, rue de Pommiers	01-01-09	616	364	252	6	1 512
	01-07-09	631	401	230	6	1 380
1, rue de Pommiers	01-01-09	616	313	303	6	1 818
	01-07-09	631	330	301	4	1 204
	01-11-09	631	320	311	2	622
1, rue de Pommiers	01-01-09	616	419	197	6	1 182
	01-07-09	631	428	203	6	1 218
1, rue de Pommiers	01-01-09	616	358	258	6	1 548
	01-07-09	631	366	265	6	1 590
1, rue de Pommiers	01-01-09	616	323	293	6	1 758
	01-07-09	631	333	298	6	1 788
1, rue de Pommiers	01-01-09	616	363	253	6	1 518
	01-07-09	631	379	252	6	1 512
1, rue de Pommiers	01-01-09	616	341	275	6	1 650
	01-07-09	631	342	289	6	1 734
1, rue de Pommiers	01-01-09	616	398	218	6	1 308
	01-07-09	631	383	248	6	1 488
1, rue de Pommiers	01-01-09	616	374	242	6	1 452
	01-07-09	631	383	248	6	1 488
1, rue de Pommiers	01-01-09	616	241	375	6	2 250
	01-07-09	631	244	387	6	2 322
1, rue de Pommiers	01-01-09	616	393	223	6	1 338
	01-07-09	631	402	229	6	1 374
1, rue de Pommiers	01-01-09	616	313	303	6	1 818
	01-07-09	631	321	310	6	1 860
						47 702 \$
Contribution - SHQ (90 %)						42 932
Contribution - Municipalité (10 %)						4 770
						47 702 \$

# Manoir des Pommiers

---

## NOTES COMPLÉMENTAIRES

Au 31 décembre 2009

---

### 10. GESTION DU CAPITAL

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

- Préserver ses actifs et sa capacité de poursuivre ses activités tout en maximisant leur croissance.

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.

### 11. ENGAGEMENTS

L'Organisme s'est engagé par contrats jusqu'en 2014 pour l'entretien d'équipement. Le solde des engagements suivant ces contrats s'établit à 9 335 \$. Les paiements minimums exigibles au cours des cinq prochains exercices sont les suivants :

2010 -	2 286 \$
2011 -	2 286 \$
2012 -	2 286 \$
2013 -	2 286 \$
2014 -	191 \$

L'Organisme s'est engagée par contrats jusqu'en 2013 pour le service de câble. Le solde des engagements suivant ces contrats s'établit à 15 426 \$. Les paiements minimums exigibles au cours des quatre prochains exercices en vertu de ces baux sont les suivants :

2010 -	4 642 \$
2011 -	4 877 \$
2012 -	5 057 \$
2013 -	850 \$

### 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

2009

2008

#### A - REVENUS DE LOYER

Loyers	175 644 \$	176 768 \$	130 182 \$
Subvention SHQ - supplément au loyer	50 016	42 932	32 524
Subvention SHQ - remboursement hypothécaire	142 672	142 672	95 114
Contribution de la municipalité	-	4 770	3 614
	<b>368 332</b>	<b>367 142</b>	<b>261 434</b>

#### CHARGES D'EXPLOITATION DE LOYER

Cotisation à la Fédération	210	80	-
Administration	13 468	12 166	7 827
Assurances	8 640	7 406	1 368
Frais de vérification	2 000	2 368	-
Énergie des logements	18 000	13 179	6 650
Énergie des parties communes	14 000	18 843	13 104
Formation et perfectionnement	450	289	-
Mauvaises créances	2 574	-	-
Entretien	7 200	2 364	1 028
Ascenseur	3 000	3 126	-
Conciergerie	7 500	6 148	4 498
Frais divers	-	185	107
Déneigement	1 600	979	319
Taxes foncières	20 000	6 600	3 172
Remboursement hypothécaire - Organisme	105 940	105 940	70 589
Remboursement hypothécaire - SHQ	142 672	142 672	95 114
Réserve de remplacement immobilière	9 000	9 000	6 750
Réserve de remplacement mobilière	5 800	5 796	4 346
Réserve de gestion hypothécaire	4 134	4 140	1 550
Réserve de gestion à l'exploitation	2 144	2 148	804
	<b>368 332</b>	<b>343 429</b>	<b>217 226</b>
<b>EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>	<b>- \$</b>	<b>23 713 \$</b>	<b>44 208 \$</b>



## Manoir des Pommiers

### ANNEXES

Pour l'exercice terminé le 31 décembre

Budget

2009

2008

#### B - REVENUS DE SERVICES

Dons et contribution du milieu	- \$	20 848 \$	33 560 \$
Repas	-	3 141	2 824
Revenus de services	182 280	182 280	150 197
Revenus divers	-	1 641	58
Subventions salariales	-	2 160	9 349
	<b>182 280</b>	<b>210 070</b>	<b>195 988</b>

#### CHARGES D'EXPLOITATION DE SERVICES

Salaires et charges sociales	182 280	108 252	84 354
Achats	-	47 802	43 877
Administration	-	6 619	-
Fournitures	-	2 548	2 579 \$
Frais de déplacement	-	687	80
Propane	-	1 497	1 350
	<b>182 280</b>	<b>167 405</b>	<b>132 240</b>

<b>EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>	<b>- \$</b>	<b>42 665 \$</b>	<b>63 748 \$</b>
--	-------------	------------------	------------------