

# MALLETTE

## **Manoir des Pommiers**

États financiers  
Au 31 décembre 2010

Accompagnés du rapport de l'auditeur indépendant

## RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

---

Aux administrateurs de  
**Manoir des Pommiers,**

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de **MANOIR DES POMMIERS**, qui comprennent le bilan au 31 décembre 2010 et les états des résultats et de l'évolution des actifs nets de l'exercice terminé à cette date. Les états financiers ont été préparés pour satisfaire aux exigences de la Société d'Habitation du Québec (SHQ).

### Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux exigences de la SHQ, 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 de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans l'état financier. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives résultant de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

---

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

## RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT (suite)

---

### Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'Organisme au 31 décembre 2010, ainsi que des résultats de ses activités et de l'évolution des actifs nets pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux règles comptables décrites à la note 2.

### Référentiel comptable et restriction de diffusion

Sans pour autant modifier notre opinion, nous attirons votre attention sur la note 2 des états financiers, qui décrit le référentiel comptable appliqué. Les états financiers ont été préparés pour permettre au **MANOIR DES POMMIERS** de se conformer aux dispositions en matière d'information financière de la convention susmentionnée. En conséquence, il est possible que les états financiers ne puissent se prêter à un usage autre. Notre rapport est destiné uniquement aux administrateurs de l'Organisme et à la Société d'habitation du Québec et ne devrait pas être utilisé par d'autres parties que les administrateurs du **MANOIR DES POMMIERS** et le SHQ.

### Autres points

Les prévisions des revenus et des dépenses de l'exercice terminé le 31 décembre 2010 ont été préparées sur la base d'hypothèses comptables, financières et statistiques; conséquemment, nous ne sommes pas en mesure de fournir une déclaration de fiabilité concernant ces prévisions.



Mallette  
SENCRL  
Comptables agréés

Rivière-du-Loup (Québec)  
Le 11 avril 2011

---

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

## Manoir des Pommiers

### ÉTAT DES RÉSULTATS

Pour l'exercice terminé le 31 décembre

	Budget	2010	2009
<b>PRODUITS</b>			
Revenus de loyer (annexe A)	371 032 \$	366 599 \$	367 142 \$
Revenus de services (annexe B)	182 028	190 125	210 070
	<b>553 060</b>	<b>556 724</b>	577 212
<b>CHARGES</b>			
Charges d'exploitation de loyer (annexe A)	375 704	361 534	343 429
Charges d'exploitation de services (annexe B)	177 356	175 516	167 405
	<b>553 060</b>	<b>537 050</b>	510 834
<b>EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>	<b>- \$</b>	<b>19 674 \$</b>	66 378 \$

## Manoir des Pommiers

### ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DES ACTIFS NETS

Pour l'exercice terminé le 31 décembre

2010

2009

<b>SOLDE</b> , début de l'exercice	<b>331 423 \$</b>	265 045 \$
Excédent des produits sur les charges	<b>19 674</b>	66 378
<b>SOLDE</b> , fin de l'exercice	<b>351 097 \$</b>	331 423 \$

## Manoir des Pommiers

### ÉTAT DES RÉSERVES

Pour l'exercice terminé le 31 décembre

2010

2009

#### RÉSERVE DE REMPLACEMENT IMMOBILIÈRE

<b>SOLDE</b> , début de l'exercice	<b>15 759 \$</b>	6 750 \$
Plus : Contribution	<b>9 000</b>	9 000
Intérêts créditeurs	<b>17</b>	9
Moins : Utilisation	<b>1 335</b>	-
<b>SOLDE</b> , fin de l'exercice	<b>23 441 \$</b>	15 759 \$

#### RÉSERVE DE REMPLACEMENT MOBILIÈRE

<b>SOLDE</b> , début de l'exercice	<b>10 148 \$</b>	4 346 \$
Plus : Contribution	<b>5 800</b>	5 796
Intérêts créditeurs	<b>10</b>	6
Moins : Utilisation	<b>2 657</b>	-
<b>SOLDE</b> , fin de l'exercice	<b>13 301 \$</b>	10 148 \$

#### RÉSERVE DE GESTION HYPOTHÉCAIRE

<b>SOLDE</b> , début de l'exercice	<b>5 692 \$</b>	1 550 \$
Plus : Contribution	<b>4 134</b>	4 140
Intérêts créditeurs	<b>7</b>	2
<b>SOLDE</b> , fin de l'exercice	<b>9 833 \$</b>	5 692 \$

#### RÉSERVE DE GESTION À L'EXPLOITATION

<b>SOLDE</b> , début de l'exercice	<b>2 953 \$</b>	804 \$
Plus : Contribution	<b>2 110</b>	2 148
Intérêts créditeurs	<b>3</b>	1
<b>SOLDE</b> , fin de l'exercice	<b>5 066 \$</b>	2 953 \$

#### RÉSERVE HYPOTHÉCAIRE

<b>SOLDE</b> , début de l'exercice	<b>32 840 \$</b>	41 859 \$
Plus : Contribution	-	-
Intérêts créditeurs	<b>29</b>	60
Moins : Utilisation	-	(9 079)
<b>SOLDE</b> , fin de l'exercice	<b>32 869 \$</b>	32 840 \$

## Manoir des Pommiers

---

### BILAN

Au 31 décembre

2010

2009

---

### ACTIF

#### ACTIF À COURT TERME

Encaisse	160 587 \$	151 786 \$
Créances (note 3)	9 126	4 733
Placements réservés (note 4)	55 633	34 552
Frais payés d'avance	2 487	4 172
Réserve hypothécaire, composée d'encaisse et d'épargne à terme	37 258	29 611

---

265 091 224 854

#### IMMOBILISATIONS CORPORELLES (note 5)

---

2 963 498 3 112 748

---

3 228 589 \$ 3 337 602 \$

---

## Manoir des Pommiers

### BILAN (suite)

Au 31 décembre

2010

2009

#### PASSIF

##### PASSIF À COURT TERME

Dettes de fonctionnement (note 6)

28 796 \$

23 627 \$

Dette à long terme échéant au cours du prochain exercice (note 7)

127 869

170 642

156 665

194 269

##### DETTE À LONG TERME (note 7)

2 636 317

2 744 518

2 792 982

2 938 787

#### RÉSERVES

Réserve de remplacement immobilière

23 441

15 759

Réserve de remplacement mobilière

13 301

10 148

Réserve de gestion hypothécaire

9 833

5 692

Réserve de gestion à l'exploitation

5 066

2 953

Réserve hypothécaire

32 869

32 840

84 510

67 392

#### ACTIFS NETS

351 097

331 423

3 228 589 \$

3 337 602 \$

#### ENGAGEMENTS (note 9)

Pour le conseil d'administration :

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

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



### 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.

# Manoir des Pommiers

---

## NOTES COMPLÉMENTAIRES

Au 31 décembre 2010

---

### 2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

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.

#### Réserves

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

Les intérêts générés annuellement sur les placements réservés sont imputés aux réserves.

### 3. CRÉANCES

	2010	2009
Subventions à recevoir	4 732 \$	733 \$
Promesses de dons	-	4 000
Taxes à la consommation	4 394	-
	<b>9 126 \$</b>	<b>4 733 \$</b>

---

# Manoir des Pommiers

## NOTES COMPLÉMENTAIRES

Au 31 décembre 2010

### 4. PLACEMENTS RÉSERVÉS

	2010	2009
Épargne stable	<b>55 633 \$</b>	34 552 \$

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

	2010	2009
Réserve de remplacement immobilière	<b>24 776 \$</b>	15 759 \$
Réserve de remplacement mobilière	<b>15 958</b>	10 148
Réserve de gestion à l'exploitation	<b>5 066</b>	5 692
Réserve de gestion hypothécaire	<b>9 833</b>	2 953
	<b>55 633 \$</b>	34 552 \$

### 5. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	2010	2009
Bâtiment	<b>3 310 606 \$</b>	3 310 606 \$
Moins : amortissement cumulé	<b>389 394</b>	238 420
	<b>2 921 212</b>	3 072 186
Immobilisations corporelles acquises à même les revenus		
Bâtiment	<b>33 004</b>	33 004
Équipement	<b>9 282</b>	7 558
	<b>2 963 498 \$</b>	3 112 748 \$

### 6. DETTES DE FONCTIONNEMENT

	2010	2009
Comptes fournisseurs	<b>16 180 \$</b>	12 143 \$
Salaires, retenues à la source et contributions	<b>9 461</b>	6 879
Frais courus	-	851
Taxes à la consommation	-	249
Autres	<b>3 155</b>	3 505
	<b>28 796 \$</b>	23 627 \$

# Manoir des Pommiers

## NOTES COMPLÉMENTAIRES

Au 31 décembre 2010

### 7. DETTE À LONG TERME

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Hypothèque de l'Organisme, d'un montant original de 1 595 080 \$, garanti par une hypothèque immobilière sur la bâtisse d'une valeur nette comptable de 2 954 216 \$, remboursable par versements mensuels de 7 944 \$ incluant capital et intérêts au taux préférentiel moins 0.25 %, échéant en avril 2033, renouvelable en avril 2013	<b>1 453 035 \$</b>	1 508 266 \$
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 nette comptable de 2 954 216 \$, remboursable par versements mensuels de 11 022 \$ incluant capital et intérêts au taux préférentiel moins 0.25 %, échéant en avril 2023, renouvelable en avril 2013	<b>1 311 151</b>	1 406 894
	<b>2 764 186</b>	2 915 160
Portion échéant au cours du prochain exercice	<b>127 869</b>	170 642
	<b>2 636 317 \$</b>	2 744 518 \$

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

2011 -	127 869 \$
2012 -	132 391 \$
2013 -	137 625 \$
2014 -	142 784 \$
2015 -	148 136 \$

## Manoir des Pommiers

### NOTES COMPLÉMENTAIRES

Au 31 décembre 2010

#### 8. 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	01-01-10	631 \$	407 \$	224 \$	6	1 344 \$
	01-07-10	631	405	226	3	678
1, rue de Pommiers	01-01-10	631	365	266	6	1 596
	01-07-10	631	373	258	6	1 548
1, rue de Pommiers	01-01-10	631	378	253	6	1 518
	01-07-10	631	382	249	6	1 494
1, rue de Pommiers	01-01-10	631	401	230	6	1 380
	01-07-10	631	383	248	4	992
1, rue de Pommiers	01-01-10	631	330	301	6	1 806
	01-07-10	631	327	304	6	1 824
1, rue de Pommiers	01-01-10	631	380	251	0	-
	01-07-10	631	380	251	6	1 506
1, rue de Pommiers	01-01-10	631	428	203	6	1 218
	01-07-10	631	422	209	6	1 254
1, rue de Pommiers	01-01-10	631	366	265	6	1 590
	01-07-10	631	373	258	6	1 548
1, rue de Pommiers	01-01-10	631	333	298	6	1 788
	01-07-10	631	329	302	6	1 812
1, rue de Pommiers	01-01-10	631	435	196	2	392
1, rue de Pommiers	01-01-10	631	379	252	4	1 008
1, rue de Pommiers	01-01-10	631	394	237	0	-
	01-07-10	631	394	237	3	711
1, rue de Pommiers	01-01-10	631	342	289	6	1 734
	01-07-10	631	344	287	6	1 722
1, rue de Pommiers	01-01-10	631	383	248	6	1 488
	01-07-10	631	391	240	6	1 440
1, rue de Pommiers	01-01-10	631	383	248	6	1 488
	01-07-10	631	391	240	6	1 440
1, rue de Pommiers	01-01-10	631	244	387	6	2 322
	01-07-10	631	249	382	6	2 292
1, rue de Pommiers	01-01-10	631	402	229	6	1 374
	01-07-10	631	410	221	6	1 326
1, rue de Pommiers	01-01-10	631	321	310	6	1 860
	01-07-10	631	327	304	6	1 824
						47 317 \$
Contribution - SHQ (90 %)						42 585
Contribution - Municipalité (10 %)						4 732
						47 317 \$

# Manoir des Pommiers

---

## NOTES COMPLÉMENTAIRES

Au 31 décembre 2010

---

### 9. 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 7 049 \$. Les paiements minimums exigibles au cours des quatre prochains exercices en vertu de ces baux sont les suivants :

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 10 784 \$. Les paiements minimums exigibles au cours des trois prochains exercices en vertu de ces contrats sont les suivants :

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

# Manoir des Pommiers

## ANNEXES

Pour l'exercice terminé le 31 décembre

Budget

2010

2009

### A - REVENUS DE LOYER

Loyers	180 658 \$	177 319 \$	176 768 \$
Subvention SHQ - supplément au loyer	47 702	42 585	42 932
Subvention SHQ - remboursement hypothécaire	142 672	138 335	142 672
Contribution de la municipalité	-	4 732	4 770
Revenus divers	-	3 628	-
	<b>371 032</b>	<b>366 599</b>	<b>367 142</b>

### CHARGES D'EXPLOITATION DE LOYER

Cotisation à la Fédération	210	80	80
Administration	22 000	20 703	12 166
Assurances	8 640	7 854	7 406
Frais de vérification	2 500	2 555	2 368
Énergie des logements	14 000	14 484	13 179
Énergie des parties communes	19 000	17 098	18 843
Formation et perfectionnement	450	-	289
Mauvaises créances	948	-	-
Entretien	7 200	7 874	2 364
Ascenseur	3 000	2 209	3 126
Conciergerie	7 500	1 589	6 148
Frais divers	-	-	185
Déneigement	1 600	958	979
Services professionnels	-	14 664	-
Taxes foncières	19 000	8 072	6 600
Télécommunications	-	2 465	-
Permis	-	31	-
Remboursement hypothécaire - Organisme	105 940	101 519	105 940
Remboursement hypothécaire - SHQ	142 672	138 335	142 672
Réserve de remplacement immobilière	9 000	9 000	9 000
Réserve de remplacement mobilière	5 800	5 800	5 796
Réserve de gestion hypothécaire	4 134	4 134	4 140
Réserve de gestion à l'exploitation	2 110	2 110	2 148
	<b>375 704</b>	<b>361 534</b>	<b>343 429</b>
<b>EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>	<b>(4 672) \$</b>	<b>5 065 \$</b>	<b>23 713 \$</b>

## Manoir des Pommiers

### ANNEXES

Pour l'exercice terminé le 31 décembre

Budget

2010

2009

#### B - REVENUS DE SERVICES

Dons et contribution du milieu	- \$	862 \$	20 848 \$
Repas	-	1 447	3 141
Revenus de services	182 028	185 365	182 280
Revenus divers	-	1 997	1 641
Subventions salariales	-	454	2 160
	<b>182 028</b>	<b>190 125</b>	<b>210 070</b>

#### CHARGES D'EXPLOITATION DE SERVICES

Salaires et charges sociales	177 356	117 006	108 252
Achats	-	48 599	47 802
Service câblage	-	4 461	6 619
Fournitures	-	3 880	2 548
Frais de déplacement	-	-	687
Propane	-	1 570	1 497
	<b>177 356</b>	<b>175 516</b>	<b>167 405</b>

<b>EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>	<b>4 672 \$</b>	<b>14 609 \$</b>	<b>42 665 \$</b>
--	-----------------	------------------	------------------