

## RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT SUR LES ÉTATS FINANCIERS

Aux administrateurs

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de \_\_\_\_\_ qui comprennent le bilan au 31 décembre 2014, l'état de l'évolution de l'actif net, les états des résultats de tous les ensembles immobiliers pour l'exercice clos à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autre information explicative.

### *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 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 l'information fournie dans les états financiers. 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, que celles-ci résultent 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 assortie d'une réserve.

### *Fondement de l'opinion avec réserve*

Comme l'explique la note 2 des états financiers, l'état des flux de trésorerie n'a pas été préparé, ce qui constitue une dérogation aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

*Opinion avec réserve*

À notre avis, à l'exception de l'élément décrit dans le paragraphe « Fondement de l'opinion avec réserve », les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'organisme au 31 décembre 2014, de ses flux de trésorerie ainsi que des résultats de ses activités pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Signature :

Firme comptable :

Adresse :

Responsable du dossier :

Date :

Numéro de téléphone :

# RÉSULTATS NCOSBL – TOUS LES ENSEMBLES IMMOBILIERS

Exercice terminé le 31 décembre 2014

	HLM privé (Dx)	2014	2013
<b>PRODUITS</b>			
Loyers	18 871 \$	18 871 \$	17 453 \$
Subventions	34 818	34 818	29 547
Autres			14
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>53 689 \$</b>	<b>53 689 \$</b>	<b>47 014 \$</b>
<b>CHARGES</b>			
Administration	6 458	6 458	4 195
Conciergerie et entretien	8 178	8 178	1 926
Énergie, taxes, assurances et sinistres	16 534	16 534	15 908
Remplacement, amélioration, modernisation	1 058	1 058	3 539
Financement/contrepartie SHQ	4 864	4 864	5 687
Amortissement des immobilisations	10 716	10 716	10 716
Services à la clientèle	136	136	121
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>47 944 \$</b>	<b>47 944 \$</b>	<b>42 092 \$</b>
<b>SURPLUS ou (DÉFICIT)</b>	<b>5 745 \$</b>	<b>5 745 \$</b>	<b>4 922 \$</b>

**BILAN**

Au 31 décembre 2014

<u>ACTIF</u>				
<u>Notes</u>	<u>HLM privé (Dx)</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	
<b>ACTIF À COURT TERME</b>				
Encaisse	4	5 887 \$	5 887 \$	\$
Placements à court terme				
Débiteurs	3	1 724	1 724	8 106
Avances à un apparenté				
Frais payés d'avance		2 052	2 052	1 268
Stocks				
Autres actifs à court terme				
		<u>9 663 \$</u>	<u>9 663 \$</u>	<u>9 374 \$</u>
<b>RÉSERVE HYPOTHÉCAIRE</b>				
<b>ENCAISSE ET PLACEMENTS RÉSERVÉS</b>	4	8 202	8 202	6 954
<b>AUTRES PLACEMENTS</b>				
<b>SUBVENTIONS À RECEVOIR</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>	5	243 269	243 269	253 985
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<u>261 134 \$</u>	<u>261 134 \$</u>	<u>270 313 \$</u>

**BILAN**

Au 31 décembre 2014

	<u>PASSIF</u>			
	<u>Notes</u>	<u>HLM privé (Dx)</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>PASSIF À COURT TERME</b>				
Découvert de banque		\$	\$	5 946 \$
Marge de crédit				
Avances temporaires sur RAM-C				
Créditeurs		8 750	8 750	1 190
Frais courus		913	913	2 238
Avances d'un apparenté				
Autres passifs à court terme				
Portion à court terme des apports reportés				
Portion à court terme de la dette à long terme	6	16 983	16 983	15 213
		<u>26 646 \$</u>	<u>26 646 \$</u>	<u>24 587 \$</u>
<b>APPORTS REPORTÉS</b>				
<b>DETTE À LONG TERME</b>	6	159 743	159 743	176 726

ACTIF NET**ACTIF NET****AFFECTATIONS INTERNES**

Réserve d'autogestion		410 \$	410 \$	410 \$
Réserve immobilière (immeuble)		7 792	7 792	6 544
Réserve mobilière (meubles)				
Réserve de gestion hypothécaire				
Réserve de gestion pour l'exploitation				
Réserve générale				
Autres affectations internes				
<b>INVESTI EN IMMOBILISATIONS</b>		66 543	66 543	62 046

**NON AFFECTÉ**

<b>TOTAL DU PASSIF ET DE L'ACTIF NET</b>		<u>261 134 \$</u>	<u>261 134 \$</u>	<u>270 313 \$</u>
--	--	-------------------	-------------------	-------------------

SIGNATURE DES ADMINISTRATEURS

---



---

ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

Au 31 décembre 2014

	2014				2013
	Affectations internes Réerves	Autres affectations internes	Investi en immobilisations	Actif net non affecté	Total
Solde au début	6 954 \$	- \$	62 046 \$	- \$	69 000 \$
Plus: Surplus ou (déficit)				5 745 \$	4 922 \$
AFFECTATIONS INTERNES:					
Plus : Contribution aux réserves	1 248	-		(1 248)	- \$
Plus : Intérêts créditeurs	-	-		-	- \$
Moins : Utilisation des réserves	-	-		-	- \$
Investi en immobilisations					
Plus : Variation des immobilisations			(10 716)	10 716	- \$
Plus : Variation des dettes à LT et portions à CT			15 213	(15 213)	- \$
Plus : Variations des apports reportés			-	-	- \$
Plus : Variation de la réserve hypothécaire			-	-	- \$
Plus : RAM-C			-	-	- \$
Plus : Variation des avances temporaires sur RAM-C			-	-	- \$
Autres			-	-	- \$
	8 202	-	66 543	-	74 745 \$
Redressements	-	-	-	-	- \$
Solde à la fin	8 202 \$	- \$	66 543 \$	- \$	74 745 \$

## NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 31 DÉCEMBRE 2014

### 1 1- STATUTS CONSTITUTIFS ET NATURE DES ACTIVITÉS

L'organisme a été constitué en vertu de la Parite III de la Loi sur les compagnies du Québec le 5 décembre 1986. L'organisme est à but non lucratif et est exempté de l'impôt sur le revenu. Il offre des services dans le domaine de l'habitation pour les personnes à faible revenu.

### 2 2- PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers ont été dressés selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, à l'exception de l'état des flux de trésorerie qui n'est pas présenté mais remplacé pour le programme HLM par l'annexe Conciliation des revenus et dépenses aux fins du calcul de la subvention SHQ, et comprennent les principales méthodes comptables suivantes:

#### Comptabilisation des produits

L'organisme applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Ainsi, les apports affectés à l'acquisition d'immobilisations sont amortis selon la durée du vie des immobilisations auxquelles ils se rapportent. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits 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 loyers sont constatés à titre de produits de l'exercice auquel ils se rapportent et les autres produits sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont gagnés.

#### Immobilisations

Les immobilisations acquises sont comptabilisées au coût, Les apports reçus sous forme d'immobilisations sont comptabilisés à la juste valeur à la date de l'apport. Les immobilisations sont amorties en fonction de leur durée de vie estimative selon la méthode de l'amortissement linéaire aux taux annuels indiqués ci-dessous. Elles sont aussi soumises à des tests de dépréciation.

	<u>Méthode</u>	<u>Période</u>
Bâtiment	Amortissement linéaire	40 ans
Biens meubles	Amortissement linéaire	10 ans
Matériel roulant	Amortissement linéaire	10 ans
Matériel informatique	Amortissement linéaire	5 ans
Amélioration locative	Amortissement linéaire	Durée du bail
Autres	Amortissement linéaire	Selon la durée

## 2 2- PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (SUITE)

### Instruments financiers

L'organisme évalue initialement ses actifs financiers et ses passifs financiers à la juste valeur. Il évalue ultérieurement tous ses actifs et passifs financiers au coût après amortissement.

Les actifs financiers évalués au coût après amortissement se composent de l'encaisse et des

Les passifs financiers évalués au coût après amortissement se composent du découvert de banque, des créditeurs et de la dette à long terme.

## 3 3- DÉBITEURS

	2014	2013
	\$	\$
Taxe de vente du Québec	1 148	4 217
Taxe sur les produits et services	576	2 115
Subvention à recevoir - HLM privé SHQ	-	1 774
	<b>1 724</b>	<b>8 106</b>

## 4 4- ENCAISSE ET PLACEMENTS RÉSERVÉS

	2014	2013
	\$	\$
Encaisse	5 887	-
Encaisse réservée	8 202	6 954
Découvert bancaire	-	(5 946)
	<b>14 089</b>	<b>1 108</b>

L'encaisse réservée couvre les réserves suivantes:

Réserve d'autogestion	410	410
Réserve de remplacement - Immeubles	7 792	6 544
	<b>8 202</b>	<b>6 954</b>

Les réserves sont des affectations d'origine interne et ne peuvent être utilisées à d'autres fins sans le consentement préalable du conseil d'administration.

## 5 5- IMMOBILISATIONS

	2014	2013
	\$	\$
Terrain	76 020	76 020
Bâtiment	285 980	285 980
Ajouts au bâtiment	71 330	71 330
Coût de réalisation	<b>433 330</b>	<b>433 330</b>
Moins: Amortissement cumulé	190 061	179 345
Valeur nette au 31 décembre	<b>243 269</b>	<b>253 985</b>



## 6 6- DETTE À LONG TERME

	2014	2013
	\$	\$
Emprunt hypothécaire, garanti par une hypothèque de premier rang, d'un montant initial de 246 274 \$, échéant en décembre 2024, renouvelable en février 2015, au taux fixe de 2,65%, remboursable par versements mensuels de 1 673 \$, capital et intérêts, garanti par l'immeuble d'une valeur comptable nette de 243 269 \$.	176 726	191 939
Portion de la dette échéant au cours du prochain exercice	16 983	15 213
	<b>159 743</b>	<b>176 726</b>

Les versement en capital sur la dette au cours des prochains exercices sont les suivants :

	\$
2015	16 983
2016	16 967
2017	17 157
2018	17 350
2019	17 545

## 7 7- INSTRUMENTS FINANCIERS

L'organisme, par le biais de ses instruments financiers, est exposé à divers risques:

### Risque de crédit

L'organisme consent du crédit aux locataires. Il effectue, de façon continue, des évaluations de crédit à l'égard de ses locataires et constate très peu de mauvaises créances.

Pour les subventions à recevoir, l'organisme évalue, de façon continue, les montants à recevoir sur la base des montants qu'il a la quasi-certitude de recevoir en se fondant sur leur valeur de réalisation estimative.

### Risque de liquidité

Le risque de liquidité est de le risque de ne pas être en mesure de répondre à ses besoins de trésorerie ou de financer ses obligations lorsqu'elles arrivent à échéance.

L'organisme gère son risque de liquidité en exerçant une surveillance constante des flux prévisionnels et réels, ainsi qu'en détenant des actifs qui peuvent être facilement transformés en trésorerie et en gérant les échéances des passifs financiers.

Les fournisseurs et charges à payer sont généralement remboursés dans un délai raisonnable.

### Risque de taux d'intérêt

L'organisme est exposé au risque de taux d'intérêt en ce qui concerne ses instruments financiers à taux d'intérêt fixe et à taux d'intérêt variable. La dette à long terme est un instrument à taux d'intérêt fixe qui assujettit l'organisme à un risque de juste valeur.

**RÉSULTATS - TOUS LES ENSEMBLES IMMOBILIERS**

**Exercice terminé le 31 décembre 2014**

	<b>Budget 2014</b>	<b>HLM privé (Dx)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	50000	16 869 \$	18 871 \$	17 467 \$
<b>CHARGES</b>				
Administration	61000	3 519	6 458	4 195
Conciergerie et entretien	62000	9 496	8 178	1 926
Énergie, taxes, assurances et sinistres	63000	15 391	16 534	15 908
RAM	64000	4 248	2 306	4 787
Financement	65000	20 077	20 077	20 077
Services à la clientèle	66000	192	136	121
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	60000	52 923 \$	53 689 \$	47 014 \$
<b>(DÉFICIT) SURPLUS</b>		(36 054) \$	(34 818) \$	(29 547) \$
<b>CONTRIBUTIONS</b>				
Société d'habitation du Québec	24110	(36 054) \$	(34 818) \$	(34 818) \$