



École de Gestion
John Molson
School of Business

JEUX DU COMMERCE 2018

CAS DE COMPTABILITÉ

Version française



**AMB
FOURNISSEUR
D'ESPACE**

Cas rédigé par l'entreprise

AMB MODULAIRE: DÉFINIR SES PRIORITÉS

Mise en contexte

En ce 1er décembre 2017, vous entrez dans les bureaux de votre premier client depuis votre embauche au cabinet Demers Beaulne. Jacques Latreille, le président de AMB Modulaire, vous y accueille et après une visite du terrain et des bâtisses, vous informe de toutes les opportunités auxquelles l'entreprise fait face. Elles sont toutes nécessaires à la progression et au futur de la compagnie, mais il faut dresser des priorités :

-Afin de répondre à la demande présumée de l'été 2018, la compagnie doit augmenter sa flotte de 60 000 pieds carrés. La flotte de bâtiments modulaires est louée à 100 % et AMB ne connaîtra le nombre de pieds carrés à démanteler que le 1^{er} avril 2018. Certains de ces complexes modulaires pourront être réinstallés en 2018 et d'autres devront être remis à niveau et ne pourront être réinstallés qu'en 2019. Comment financer ces acquisitions et est-ce que l'entreprise a les moyens de répondre à toutes les soumissions?

-La direction désire émettre une offre d'achat pour l'usine (et de facto l'entreprise) qui fabrique ses modulaires. C'est une étape, selon la direction, nécessaire à la progression de l'entreprise. Les délais et les processus pour obtenir ces certifications, tels CSA-277, Leed platine, nova climat, etc...sont cependant ardues et longs. On peut raisonnablement estimer qu'avoir la Certification CSA-277 (obligatoire pour la construction de bâtiments usinés depuis cet été) prendra environ 6 mois. Est-ce la bonne année pour le faire et à quel prix?

-AMB, suite à quelques rencontres fortuites et de certains contacts, est sollicitée de toute part, afin de créer de nouveaux produits. Ceci pourrait impliquer la mise à niveau de ses propres modulaires ou la construction de nouveaux. L'usine qu'elle désire acheter possède sa propre gamme de produits et a toutes les certifications nécessaires pour les construire. AMB devrait-elle investir dans une force de vente et un département de recherche et développement ?

En analysant les flux de trésorerie, les chiffres et en tenant compte des aspects qualitatifs, identifiez la direction que devrait prendre l'entreprise.



AMB Modulaire

AMB Modulaire est un "Fournisseur d'Espace", dont les principales activités sont la location d'espace préfabriqué (Modulaire) pour le secteur public québécois. L'entreprise existe depuis plus de 40 ans et a passé au travers de nombreuses stratégies et propriétaires. En **2007**, Jacques Latreille, comptable de formation, ainsi que sa femme Lise Bernier achètent 40% de l'entreprise qui n'est pas rentable et qui a besoin de se repositionner. Jacques commença alors son rôle de VP Finance et se donna comme mandat de restructurer financièrement l'entreprise. Suite à de nombreux changements de philosophie d'entreprise, un suivi des coûts très serré, du financement à long terme et des mises à niveau majeures de la flotte de modulaires, l'entreprise devient compétitive et gagne, pratiquement, toutes les soumissions.

Au printemps 2016, suite à de longues discussions et négociations, Lise et Jacques décident d'acquérir l'équité de leur partenaire, à une valorisation 25 fois plus élevée qu'à l'entrée dans l'actionnariat 9 ans plus tôt. L'acquisition se fait à même les actifs de l'entreprise et avec deux prêteurs à long terme : Investissement Québec et la Banque de Montréal.

Après un premier été assez calme pour l'entreprise, les administrateurs sont convaincus qu'il faut regarder pour différentes pistes afin de diversifier les revenus de l'entreprise :

-Développement de produits : En résultent, en 2017, grâce à la conversion de la flotte existante, des logis pour travailleurs étrangers temporaires dans le milieu agricole et de nombreux autres produits qui sont encore au stade de développement (Camps miniers ou pour les communautés du Grand Nord, Chalets pour les parcs, Bureaux temporaires,...). Ceci donne une nouvelle vie aux modulaires existants n'étant plus en parfaite condition pour le milieu institutionnel. Il en coûte 50\$ du pied carré pour transformer un actif valant 3\$ du pi2 aux livres en un logis se vendant au prix de 100\$ le pied carré.

-Expansion : Est-ce que l'entreprise devrait attaquer le marché Ontarien, qui est beaucoup plus compétitif puisque les Commissions Scolaires achètent les complexes modulaires au lieu de les louer. Quels seraient les impacts sur la comptabilité de l'entreprise?

-Construire/Acheter une usine : afin de devenir un manufacturier et ainsi devenir un vendeur de bâtiments, en plus d'augmenter sa propre flotte à meilleurs coûts, et de demeurer un

Jeux du Commerce 2018



locateur majeur dans l'industrie. Seulement 4 employés travaillent dans les bureaux administratifs de l'entreprise. Il faudrait donc engager du personnel pour la tenue de livre et autres tâches opérationnelles. La capacité de production de bâtiments modulaires, au Québec, est très précaire. Toutes les usines, qui ont résisté au manque d'intérêt pour les bâtiments modulaires dans les cinq dernières années, sont occupées à 100 %. Le projet du Grand Nord n'a pas pris son envol, les prix des métaux et du pétrole n'étaient plus compétitifs. Avec le regain économique des dernières années, il y a maintenant une demande incroyable, principalement pour les logements de travailleurs.

L'entreprise possède une flotte de modulaire de plus de 180 000 pieds carrés et l'âge moyen est environ 6 ans. Lors des 5 dernières années, plus de 6 millions de dollars ont été investis afin de remettre **100 000 pieds carrés** à neuf. Présentement, tous les modulaires sont loués. Le retour annuel moyen sur un modulaire est de 16 \$ le pied carré. En 2016 et 2017, ledit retour a augmenté à 21\$ le pied carré. Donc un modulaire se paie en 3 années et demie de location.

Le Marché du Modulaire au Québec

AMB loue présentement 85 % de sa flotte, sous forme de classes, dans les commissions scolaires, les cégeps et les universités. L'arrivée des réfugiés, l'immigration et un mini boom des naissances créent un énorme besoin d'espace dans les établissements scolaires. Les établissements n'ont pas les terrains, les ressources financières et le temps de bâtir des écoles dans les délais demandés. AMB possède 90 % des classes modulaires louées au Québec. Il y a très peu de compétition puisque les barrières à l'entrée sont importantes. L'autre 15 % de sa flotte est loué sous forme de bureaux, dans les hôpitaux et les commissions scolaires.

De plus en plus d'architectes et de développeurs immobiliers voient les modulaires comme **LA** solution de l'avenir. Cette solution réduit, de beaucoup, les temps de chantiers et conséquemment les coûts de construction. La qualité de construction, incluant l'isolation et la qualité de vie, est incontestable. Les modulaires sont très écologiques et performants.



Finalement, les endroits, comme le Grand Nord, ne permettent pas la construction traditionnelle (à cause des conditions atmosphériques, la formation des individus, le coût énorme des matériaux).

Processus de vente

Plus de 90% des revenus de l'entreprise viennent d'appels d'offres publics. Règle **générale** c'est le plus bas soumissionnaire qui remporte le contrat, s'il respecte tous les critères émis pour l'appel d'offres et qu'ils soumettent leurs cautions d'exécution.

Les espaces loués par la compagnie vont d'une classe (environ 1 000 pi² sans le corridor de rattachement) à plus de 20 000 P.C. pour certaines installations.

Le prix de soumission inclus trois prix, soient : celui de la préparation, livraison et installation du complexe modulaire ; le montant annuel de location pour la durée du contrat; le montant du démantèlement du complexe incluant les coûts de transport pour le ramener au terrain de la compagnie.

Ce terrain de 300 000 pieds carrés et les bâtisses de la compagnie sont loués au coût d'environ 10 000 \$ par mois à une compagnie affiliée.

Problématiques liées à l'industrie

- **Période de travaux** : Puisque 85% des locations d'AMB se font auprès d'écoles, l'entreprise dispose de seulement 8 semaines dans l'été pour livrer, installer et faire la finition sur tous ses chantiers. Celles-ci sont amputées par les 2 semaines de vacances de la construction, mais fort heureusement, l'entreprise a obtenu des dérogations au cours des dernières années.
- **Le financement** d'une flotte de bâtiments modulaire est très difficile, car les baux sont, dans les soumissions, de courtes durées. Toutefois l'historique des installations montre que les modulaires sont loués, en moyenne, six ou sept années. La force d'AMB est d'être le seul, dans le domaine scolaire, à posséder une flotte.
- Dans le monde institutionnel, **les délais de paiement sont longs**. Les installations et les premiers loyers mensuels sont payés en 4 à 6 mois. Toutefois, par la suite, les loyers sont, pour la plupart, déposés électroniquement tous les premiers du mois.

- De plus, **la pénurie de main-d'œuvre cause un engorgement des usines** et se fait de plus en plus ressentir. Les manufacturiers de bâtiments modulaires sont donc débordés en raison du regain économique et les prix et les délais de construction augmentent. Les ouvertures des appels d'offres se font habituellement au début du printemps, ce qui laisse un délai plus que restreint à l'entreprise pour faire construire ses modulaires. C'est pourquoi il faut spéculer et faire bâtir des modulaires, à l'avance.
-

M. Latreille vous a fourni toute la documentation dont il disposait.

En regardant les États Financiers et en relisant attentivement vos notes, vous trouvez la recommandation idéale. Il est temps de rencontrer votre client, bonne chance!

Liste des Annexes :

Annexe I	Bilan
Annexe II	État des Résultats
Annexe III	Flux de Trésorerie
Annexe IV	Notes Complémentaires
Annexe V	L'Usine
Annexe VI	Photos
Annexe VII	Exemple de Soumission

ANNEXE I : BILAN

AMB Modulaires

Bilan

Pour 2018,2017,2016-2014

	2018 31-Mai (prévisions)	2018 31-Oct (intérimaire)	2017 31-Mai	2016 31-Mai	2015 30-Sep	2014 30-Sep
Actif						
Immobilisations corporelles (note 3)	9,464,000	9,924,000	7,932,000	5,490,000	5,336,000	4,800,000
Encaisse	877,000	0	0	0	0	70,000
Inventaires	200,000	205,000	282,000	225,000	191,000	140,000
Avances et placement-affilié (note 4)	172,000	172,000	172,000	190,000	116,000	0
Comptes-clients	50,000	1,470,000	55,000	271,000	140,000	2,083,000
Dépôts sur soumissions	0	32,000	50,000	0	87,000	176,000
	10,763,000	11,803,000	8,491,000	6,176,000	5,870,000	7,269,000
Passif						
Prêt à terme (note 5)	6,000,000	6,326,000	4,344,000	1,500,000	1,828,000	2,310,000
Avances des actionnaires, 5,2 %	1,000,000	1,260,000	1,260,000	875,000	875,000	500,000
Impôts futurs	424,000	424,000	424,000	99,000	112,000	120,000
Emprunts bancaires (note 6)	0	564,000	303,000	522,000	162,000	1,370,000
Créditeurs (note 7)	20,000	330,000	240,000	400,000	156,000	377,000
Impôts à payer	240,000	282,000	52,000	33,000	110,000	33,000
Loyers perçus d'avance	30,000	0	28,000	66,000	47,000	10,000
	7,714,000	9,186,000	6,651,000	3,495,000	3,290,000	4,720,000
Capitaux propres						
Capital-actions (note 8)	1,702,000	1,702,000	1,702,000	1,000	1,000	1,000
Bénéfices non répartis	1,347,000	915,000	138,000	2,680,000	2,579,000	2,548,000
	3,049,000	2,617,000	1,840,000	2,681,000	2,580,000	2,549,000
	10,763,000	11,803,000	8,491,000	6,176,000	5,870,000	7,269,000

ANNEXE II : ÉTAT DES RÉSULTATS

État des résultats

Pour 2018,2017,2016-2014

	2018 31-Mai (12 mois) (prévisions)	2018 31-Oct (5 mois) (intérimaire)	2017 31-Mai (12 mois)	2016 31-Mai (8 mois)	2015 30-Sep (12 mois)	2014 30-Sep (12 mois)
Produits						
Revenu net de location (relevé A)	2,585,000	1,014,000	1,680,000	1,204,000	1,832,000	2,031,000
Revenu net inst. Et dement. (relevé C)	700,000	700,000	121,000	103,000	152,000	250,000
Revenu net de ventes (relevé D)	100,000	0	75,000	0	0	0
	3,385,000	1,714,000	1,876,000	1,307,000	1,984,000	2,281,000
Charges						
Charges d'exploitation (relevé B)	670,000	218,000	664,000	567,000	750,000	751,000
Amortissements	800,000	340,000	664,000	326,000	457,000	413,000
Perte (Gain) sur placements et autos	0	0	0	23,000	-62,000	-64,000
Frais financiers (relevé E)	409,000	149,000	311,000	125,000	202,000	198,000
	1,879,000	707,000	1,639,000	1,041,000	1,347,000	1,298,000
Bénéfice (avant impôts)	1,506,000	1,007,000	237,000	266,000	637,000	983,000
Impôts sur les bénéfices						
Exigibles	297,000	230,000	66,000	83,000	122,000	222,000
Futurs	0	0	33,000	-12,000	-7,000	12,000
	297,000	230,000	99,000	71,000	115,000	234,000
Bénéfice net	1,209,000	777,000	138,000	195,000	522,000	749,000
BAIIA	2,715,000	1,496,000	1,212,000	740,000	1,234,000	1,530,000

AMB Modulaires

État des bénéfices non répartis

Pour 2018,2017,2016-2014

	2018 31-May (12 mois) (prévisions)	2018 31-Oct (5 mois) (intérimaire)	2017 31-May (12 mois)	2016 31-May (8 mois)	2015 30-Sep (12 mois)	2014 30-Sep (12 mois)
Solde au début	138,000	138,000	0	2,579,000	2,548,000	2,289,000
Bénéfice net	1,209,000	777,000	138,000	195,000	522,000	749,000
Impôt remboursable dividendes	0	0	0	6,000	9,000	10,000
	1,347,000	915,000	138,000	2,780,000	3,079,000	3,048,000
Dividendes	0	0	0	100,000	500,000	500,000
	1,347,000	915,000	138,000	2,680,000	2,579,000	2,548,000

ANNEXE III : FLUX DE TRÉSORERIE

AMB Modulaires

Flux de Trésorerie

Pour 2018,2017,2016-2014

	2018 31-Mai (12 mois) (prévisions)	2017 31-Oct (5 mois) (intérimaire)	2017 31-Mai (12 mois)	2016 31-Mai (8 mois)	2015 30-Sep (12 mois)	2014 30-Sep (12 mois)
Activités d'exploitation						
Bénéfice net	1,059,000	717,000	138,000	195,000	522,000	749,000
Éléments sans incidence sur la trésorerie :						
Amortissement	800,000	340,000	670,000	326,000	457,000	413,000
Gain sur la disposition	0	0	0	23,000	-62,000	-64,000
Impôts futurs	0	0	33,000	-12,000	-7,000	12,000
	1,859,000	1,057,000	841,000	532,000	910,000	1,110,000
Variation nette des éléments hors caisse	256,000	-968,000	-131,000	15,000	1,848,000	-820,000
	2,115,000	89,000	710,000	547,000	2,758,000	290,000
Activités de financement						
					-	
Emprunts bancaires	-303,000	261,000	-219,000	360,000	1,205,000	1,367,000
Avances des actionnaires	-260,000	0	760,000	0	375,000	250,000
Émission d'actions	0	0	1,700,000			
Nouvelle émission de dette à long terme	2,250,000	2,250,000	4,900,000	0	0	0
Remboursement de la dette à long terme	-593,000	-268,000	-2,024,000	-322,000	-482,000	-481,000
Dividendes versés	0	0	0	-100,000	-500,000	-500,000
Impôt remboursable au titre de dividendes	0	0	0	7,000	10,000	10,000
	1,094,000	2,243,000	5,117,000	-55,000	1,802,000	646,000
					-	

Activités d'investissement

	-	-	-	-	-	-
Acquisition d'immobilisations corporelles	2,332,000	2,332,000	-2,917,000	-417,000	-981,000	1,047,000
Prêt à recevoir	0	0	190,000	-75,000	-115,000	7,000
Acquisition d'une entreprise (note 12)	0	0	-3,100,000	0	70,000	65,000
	-	-	-	-	-	-
	2,332,000	2,332,000	-5,827,000	-492,000	1,026,000	-975,000

Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie

Trésorerie et équivalents de trésorerie (insuffisance) au début	877,000	0	0	0	-70,000	-39,000
Trésorerie et équivalents de trésorerie (insuffisance) à la fin	0	0	0	0	70,000	109,000
	877,000	0	0	0	0	70,000

ANNEXE IV : NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS

1. Constitution et nature des activités Le 1er juin 2016, l'Acheteur a fusionné avec la Corporation Vendeur et sa filiale, AMB Modulaire. La société issue de la fusion a adopté la dénomination AMB Modulaire. Elle possède des bâtiments modulaires pour des fins de location.

2. Principales méthodes comptables Les états financiers ont été établis conformément aux Normes comptables canadiennes pour les entreprises à capital fermé (NCECF). Les Normes comptables canadiennes pour les entreprises à capital fermé font partie des PCGR canadiens.

Constatation des produits Les revenus des ventes de bâtiments modulaires ainsi que les travaux d'installation ou de démantèlement sont constatés lorsqu'il y a une preuve convaincante de l'existence d'un accord, que les biens et services ont été livrés ou rendus, que le prix est déterminé ou déterminable et que le recouvrement est raisonnablement assuré. Les produits de location sont constatés mensuellement.

Trésorerie et équivalents de trésorerie La trésorerie et les équivalents de trésorerie incluent l'encaisse et les placements temporaires, très liquides et facilement convertibles en un montant connu de trésorerie, ayant une échéance initiale de trois mois et moins.

Inventaires Les inventaires sont évalués au moindre du coût et de la valeur nette de réalisation, le coût étant déterminé selon la méthode de l'épuisement successif.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont amorties selon les méthodes et les taux suivants :

	Méthodes	Taux
Bâtiments modulaires	dégressif	8 %
Prototypes	dégressif	8 %
Dôme	dégressif	8 %
Améliorations locatives	linéaire	10 ans
Matériel roulant	dégressif	30 %
Matériel informatique	dégressif	30 %
Mobilier et équipement	dégressif	20 %
Outillage	dégressif	20 %

Dépréciation d'actifs à long terme



Les immobilisations corporelles sont soumises à un test de recouvrabilité lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. Une perte de valeur est comptabilisée lorsque leur valeur comptable excède les flux de trésorerie non actualisés découlant de leur utilisation et de leur sortie éventuelle. La perte de valeur comptabilisée est mesurée comme étant l'excédent de la valeur comptable de l'actif sur sa juste valeur.

Impôts sur les bénéfices

La société utilise la méthode des impôts futurs pour comptabiliser les impôts sur les bénéfices. Selon cette méthode, les actifs et les passifs d'impôts futurs sont déterminés en fonction de l'écart entre la valeur comptable et la valeur fiscale des actifs et des passifs.

Frais de financement

Les frais de financement sont reportés et amortis sur la durée de la dette correspondante.

Instruments financiers

Les actifs et les passifs financiers sont évalués initialement à la juste valeur, sauf dans le cas de certaines opérations entre apparentés. Par la suite, les actifs et les passifs financiers sont évalués au coût après amortissement, à l'exception des placements dans des instruments de capitaux propres cotés sur un marché actif et des dérivés qui sont évalués à la juste valeur.

Actions privilégiées rachetables au gré du porteur

Les actions privilégiées rachetables au gré du porteur émises à titre de mesure de planification fiscale dans le cadre des dispositions prévues aux articles 51, 85, 85.1, 86, 87 ou 88 de la Loi de l'impôt sur le revenu du Canada sont présentées à la valeur nominale, sinon à la valeur attribuée ou déclarée, dans un poste distinct des capitaux propres.

Utilisation d'estimations

La préparation d'états financiers exige que la direction fasse des estimations et des hypothèses qui touchent les éléments d'actif et de passif présentés, la divulgation de l'actif et du passif éventuel à la date des états financiers et les produits et les charges présentés pour l'exercice. Les résultats réels pourraient différer des estimations.

3. Immobilisations corporelles

	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette (2018)	Valeur nette (2017)
	\$	\$	\$	\$
Bâtiments Modulaires	10,524,000	1,358,000	9,166,000	7,577,000
Prototypes	72,000	9,000	63,000	69,000
Dôme	157,000	19,000	138,000	150,000
Améliorations locatives	71,000	34,000	37,000	56,000
Matériel roulant	40,000	21,000	19,000	27,000
Matériel informatique	11,000	5,000	6,000	8,000
Mobilier + équipement	8,000	3,000	5,000	7,000
Outillage	45,000	15,000	30,000	38,000
	10,928,000	1,464,000	9,464,000	7,932,000

4. Placement dans une société détenue par des actionnaires communs, au coût

AMB Immobilier	\$
172,000 actions de catégorie "D"	172,000

5. Prêts à terme

Prêt à terme de 2 500 000 \$, portant intérêt au taux préférentiel d'Investissement Québec majoré de 3 %, remboursable par 48 versements mensuels de 21 667 \$ à compter de juillet 2016, suivi par 36 versements mensuels de 26 667 \$, par 11 versements mensuels de 41 664 \$ et par un versement final de 41 668 \$, garanti par une hypothèque principale de premier rang de 2 500 000 \$ et par une hypothèque additionnelle de 500 000 \$ sur l'universalité des biens meubles présents et futurs, corporels et incorporels, et un cautionnement personnel des actionnaires d'un montant de 1 775 000 \$, échéant en mai 2021. **2018 : 2,002,000\$; 2017 : 2,262,000\$**

Prêt à demande de 2 000 000 \$, portant intérêt au taux préférentiel majoré de 2 %, remboursable par versements mensuels de 23 810 \$, plus intérêts, garanti par une hypothèque mobilière spécifique de premier rang sur les bâtiments modulaires et inventaires, une

Jeux du Commerce 2018

Cas de Comptabilité



hypothèque de deuxième rang de 2 667 000 \$ sur les débiteurs présents et futurs, un cautionnement corporatif d'une société actionnaire d'un montant de 3 550 000 \$ et un cautionnement personnel des actionnaires d'un montant de 1 775 000 \$, échéant en juin 2023.

2018 : 1,428,000\$; 2017 : 1,714,000\$

Prêt à terme de 250 000 \$, portant intérêt au taux variable de la BDC majoré de 4,25 %, remboursable par un versement initial de 3 630 \$ en avril 2018 suivi par des versements mensuels de 3 470 \$, garanti par une hypothèque sur l'universalité des biens meubles présents et futurs, corporels et incorporels, et un cautionnement personnel solidaire des actionnaires du montant du prêt, échéant en mars 2024. **2018 : 243,000\$; 2017 : 250,000\$**

Prêt à terme de 150 000 \$, portant intérêt au taux de 4,01 %, remboursable par versements mensuels de 2 051 \$, garanti par le dôme pour un montant de 180 000 \$, un cautionnement corporatif d'une société actionnaire d'un montant de 3 550 000 \$ et un cautionnement personnel des actionnaires d'un montant de 1 775 000 \$, échéant en février 2022

2018 : 127,000\$; 2017 : 145,000\$

Prêt à terme de 37 170 \$, portant intérêt au taux de 3,99 %, remboursable par versements mensuels de 684 \$, garanti par le matériel roulant, échéant en septembre 2018

2018 : 2,000\$; 2017 : 10,000\$

Prêt à terme de 1 500 000 \$, portant intérêt au taux préférentiel d'Investissement Québec majoré de 3 %, remboursable par 84 versements mensuels de 17 857 \$ à compter d'octobre 2017, suivi par 36 versements mensuels de 26 667 \$, par 11 versements mensuels de 41 664 \$ et par un versement final de 41 668 \$, garanti par une hypothèque principale de premier rang de 1 500 000 \$ et par une hypothèque additionnelle de 500 000 \$ sur l'universalité des biens meubles présents et futurs, corporels et incorporels, et un cautionnement personnel des actionnaires d'un montant de 1 000 000 \$, échéant en septembre 2024. **2018 : 1,488,000\$; 2017 : N/A**

Prêt à demande de 750 000 \$, portant intérêt au taux préférentiel majoré de 2 %, remboursable par versements mensuels de 8928 \$, plus intérêts, garanti par une hypothèque mobilière spécifique de premier rang sur les bâtiments modulaires et inventaires, une hypothèque de deuxième rang de 3 000 000 \$ sur les débiteurs présents et futurs, un cautionnement corporatif d'une société actionnaire d'un montant de 3 550 000 \$ et un cautionnement personnel des actionnaires d'un montant de 1 775 000 \$, échéant en septembre 2024. **2018 : 741,000\$; 2017 : N/A**

	2018	2017
Frais de Financement	6,000,000\$	4,340,000\$

Les versements de capital requis pour le remboursement des prêts à terme au cours des cinq prochains exercices s'établissent comme suit :

	\$
2019	2,700,000
2020	531,000
2021	591,000
2022	591,000
2023	590,000

6. Emprunts Bancaires La société dispose d'une marge de crédit pour un montant autorisé de 1 500 000 \$, portant intérêt au taux préférentiel majoré de 1,50 %, garantie par une hypothèque mobilière spécifique de 2 000 000 \$ sur les débiteurs, présents et futurs, une hypothèque de deuxième rang de 260 000 \$ sur l'immeuble d'une société actionnaire, un cautionnement personnel des actionnaires d'un montant de 1 775 000 \$ et un cautionnement corporatif d'une société actionnaire d'un montant de 3 550 000 \$. En vertu de la convention de crédit, la société est soumise au respect de certains ratios financiers.

7. Crédoiteurs

	2018	2017
	\$	\$
Comptes fournisseurs et frais courus	-	154,000
Salaires à payer	-	54,000
Taxes de vente à payer	20,000	32,000
	20,000	240,000

Au 31 mai 2018, les crédoiteurs incluent une somme de 20,000 \$ à remettre à l'État.



Actions rachetables au gré du détenteur	\$
180 000 actions de catégorie « C »	40
1 620 000 actions de catégorie « D »	360
100 actions de catégorie « E »	600
	1,000

Autres actions

40 actions de catégorie « A »	1,700,600
400 actions de catégorie « B »	40
	1,702,000

8. Capital-actions

Émis :

Actions de catégorie « A », avec droit de vote et privilège de participation;

Actions de catégorie « B », avec droit de vote et rachetables au gré de la société;

Actions de catégorie « C », sans droit de vote, dividende mensuel préférentiel non cumulatif de 1 % et rachetables au gré du détenteur et de la société à 1 \$ l'action;

Actions de catégorie « D », sans droit de vote, dividende mensuel préférentiel non cumulatif de 0,5 % et rachetables au gré du détenteur et de la société à 1 \$ l'action;

Actions de catégorie « E », sans droit de vote, dividende annuel préférentiel non cumulatif de 8 % et rachetables au gré du détenteur et de la société à 1 \$ l'action.

9. Opérations entre apparentés

La société a effectué les opérations suivantes avec des apparentées. Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange, qui est le montant de la contrepartie établie et acceptée par les apparentés.

Société détenue par un actionnaire	2018	2017
	\$	\$
Loyer	110,00	105,000
Intérêts sur avances	65,000	53,000

10. Instruments Financiers

Les instruments financiers exposent la société à divers risques financiers. Les risques financiers importants découlant d'instruments financiers sont résumés ci-dessous :

Risque de crédit Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un instrument financier manque à l'une de ses obligations et amène de ce fait l'autre partie à subir une perte financière. La société est exposée au risque de crédit en raison de ses actifs financiers. Au 31 mai 2017, 81 % des comptes clients sont à recevoir de cinq clients en particulier.

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 risquent en raison des variations des taux d'intérêt du marché. Les instruments financiers à taux fixe exposent la société à un risque de juste valeur, alors que ceux à taux variable exposent la société à un risque de flux de trésorerie.

Risque de liquidité Le risque de liquidité est le risque que la société éprouve des difficultés à honorer des engagements liés à des passifs financiers. La société est exposée au risque de liquidité en raison de ses passifs financiers.

11. Engagements Contractuels

La société s'est engagée, en vertu d'un bail, à verser un montant de 230 000\$ d'ici à 2020. Les versements exigibles au cours des prochains exercices s'établissent comme suit :

	\$
2019	115,000
2020	115,000

12. Acquisition d'une entreprise

Le 1er juin 2016, la société **Acheteur** a acquis la totalité des actions de **Vendeur** pour une contrepartie en espèces de 3 200 000\$. Immédiatement après l'acquisition, Acheteur., Vendeur et sa filiale AMB Modulaire ont fusionné. La juste valeur des actifs acquis et des passifs repris se détaille comme suit :

	\$
Actifs acquis	
Encaisse	90,000
Comptes clients	202,000
Avances à une société contrôlée par des actionnaires communs	190,000
Inventaires	225,000
Placement dans une société détenue par des actionnaires communs	172,000
Immobilisations corporelles	7,359,000
Frais payés d'avance (incluant 42 790 \$ de frais de financement)	68,000
	8,306,000
Passifs repris	
Emprunts bancaires	522,000
Créditeurs	403,000
Impôts sur les bénéfices à payer	32,000
Avances d'une société détenue par des actionnaires communs	500,000
Dette à long terme	1,505,000
Loyers perçus d'avance	65,000
Impôts futurs	378,000
	3,405,000
Actifs nets acquis	4,901,000
Contrepartie	
Prix payé (incluant les actifs excédentaires de 85 103 \$)	3,200,000
Part des actionnaires sans contrôle	1,701,000
	4,901,000

AMB Modulaires	2018	2018	2017	2016	2015	2014
Relevés A-B	31-Mai	31-Oct	31-Mai	31-Mai	30-Sep	30-Sep
Pour 2018,2017,2016-2014	(12 mois)	(5 mois)	(12 mois)	(8 mois)	(12 mois)	(12 mois)
	(prévisions)	(intérimaire)				
Relevé A - Revenu net de location						
Revenus						
Revenu de location	2,775,000	1,065,000	1,920,000	1,373,000	2,187,000	2,278,000
Coûts de location						
Salaires et avantages sociaux	80,000	13,000	103,000	40,000	123,000	77,000
Sous-traitants	0	0	13,000	39,000	30,000	34,000
Entretien et réparations	60,000	21,000	76,000	50,000	135,000	68,000
Materiel roulant	50,000	17,000	48,000	40,000	67,000	68,000
	190,000	51,000	240,000	169,000	355,000	247,000
	2,585,000	1,014,000	1,680,000	1,204,000	1,832,000	2,031,000
Relevé B - Charges d'exploitation						
Salaires administratifs	320,000	102,000	320,000	284,000	382,000	380,000
Loyer et frais d'occupation	125,000	51,000	120,000	82,000	115,000	108,000
Assurances	60,000	15,000	66,000	44,000	63,000	59,000
Honoraires professionnels	20,000	0	32,000	72,000	45,000	45,000
Dépenses de bureau, informatique	20,000	4,000	18,000	12,000	17,000	16,000
Taxes et licences	30,000	13,000	26,000	17,000	19,000	27,000
Frais de représentation	65,000	24,000	56,000	40,000	60,000	78,000
Assurance-vie	10,000	4,000	10,000	8,000	12,000	12,000
Téléphone	15,000	5,000	12,000	8,000	10,000	10,000
Radiation de prêt	0		0	0	19,000	0
Dons	5,000	0	4,000	0	8,000	16,000
	670,000	218,000	664,000	567,000	750,000	751,000
Relevé C - Revenu net inst et dément.						
Produits d'installation	2,268,000	2,268,000	630,000	532,000	944,000	1,704,000
Produits de démantèlement	94,000	94,000	102,000	61,000	233,000	212,000
						-
Coût d'installation	-1,608,000	-1,608,000	-535,000	-452,000	-865,000	1,491,000
Coût de démantèlement	-54,000	-54,000	-76,000	-38,000	-160,000	-175,000
	700,000	700,000	121,000	103,000	152,000	250,000

Relevé D - Revenu net vente de bâtiments

Produits des ventes	200,000	0	184,000
Coûts des ventes	-100,000	0	-109,000
	<u>100,000</u>	<u>0</u>	<u>75,000</u>

Relevé E - Frais financiers

Intérêts dette long terme, avances	360,000	117,000	279,000	108,000	186,000	183,000
Amort. des frais de financement	9,000		6,000			
Intérêts et frais bancaires	40,000	32,000	26,000	17,000	16,000	15,000
	<u>409,000</u>	<u>149,000</u>	<u>311,000</u>	<u>125,000</u>	<u>202,000</u>	<u>198,000</u>

ANNEXE V : L'USINE

**Le nom et les chiffres sont fictifs*

Le 2 octobre 2015, monsieur Passion achète les actifs de l'Usine. Il avance personnellement 1 600 000\$ à sa compagnie.

La première année il garde les employés de l'entreprise. Suite à des problèmes opérationnels, il décide de sous-traiter la production, l'installation, l'excavation et les fondations des maisons modulaires qu'il vend.

Ce qui veut dire que l'Usine n'emploie personne et qu'elle est vide lorsqu'il n'y a pas de commande. Les sous-traitants utilisent tout de même les installations et équipements (Ex: Pont roulant, Machines pour souffler l'isolation dans les murs) de l'entreprise de M. Passion.

Il signe des contrats de deux ans avec les sous-traitants et établit le prix de vente de ses maisons modulaires en rapport avec leur coûts: production(30 %) ; Installation (10 %) et excavation/fondation (5 %), Ces coûts de l'ordre de 40% s'ajoutent au niveau des matériaux.

Pour les produits AMB, les coûts de matériaux sont aussi de 40 % et les coûts de production sont de 40 %. Les clients sont responsables des frais de livraison dans les 2 cas.

Le sous-traitant production, avec une équipe de 20 ouvriers, qui coûtent 1 500 \$ chacun hebdomadairement, a fabriqué 20 000 pieds carrés cet été pour AMB. À titre comparatif, il y a lui pris le même temps pour construire 10 000 pieds carrés de ses maisons modulaires.

L'usine est amortie selon la méthode *dégressif* de 8 % et les équipements le sont sur la méthode linéaire sur 10 ans.

La direction de AMB veut faire une offre basée sur les éléments suivants:

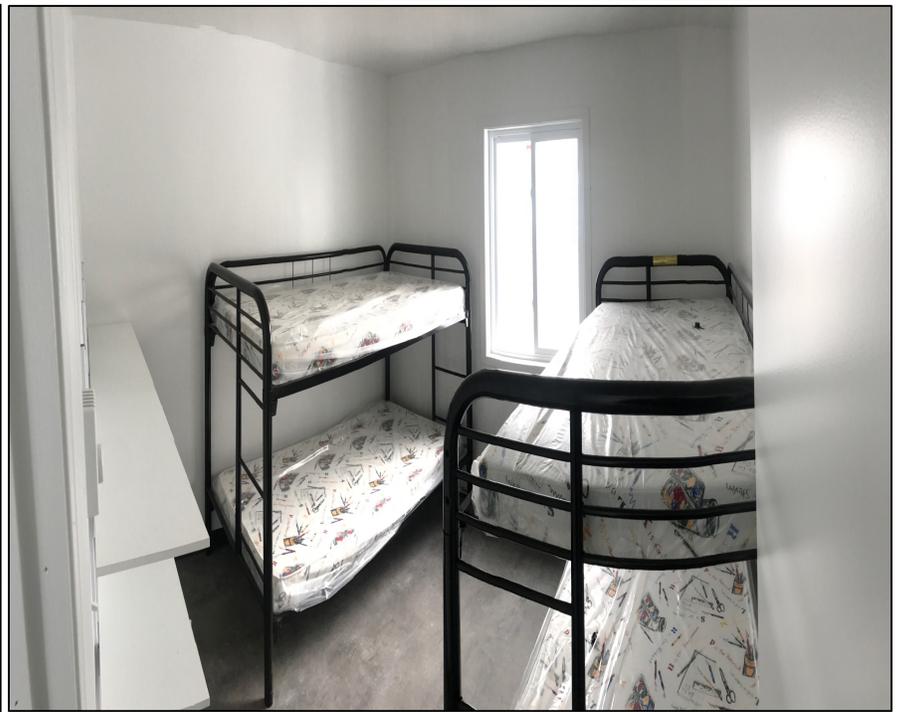
- 500 000 \$ pour les brevets, certifications et la clientèle ciblée
- ??? Pour la valeur des actifs, aux livres
- ??? Pour 3 fois la profitabilité avant impôts selon les chiffre

Croyez-vous que ce soit le juste prix à payer en considérant les éléments quantitatifs et qualitatifs propres à AMB et l'entreprise de M. Passion?

USINE MODULAIRE
ETATS DES RÉSULTATS
30 SEPTEMBRE.

	2017	2016
VENTES		
Produits " maison "	1,400,000	1,350,000
Produits " AMB "	1,200,000	-
	2,600,000	1,350,000
COÛTS DES VENTES		
Stocks,au début	150,000	220,000
Achats - matériaux	940,000	470,000
Main-d'œuvre directe	-	675,000
Sous-traitance: production	900,000	-
Sous-traitance-installation	140,000	-
Sous-traitance: excavation	70,000	-
	2,200,000	1,365,000
Stocks,à la fin	(50,000)	(150,000)
	2,150,000	1,215,000
BÉNÉFICE BRUT	450,000	135,000
FRAIS		
Salaires- administrateurs	120,000	120,000
Taxes et assurances	42,000	39,000
Entretien et réparations	28,000	11,000
Electricité et chauffage	26,000	23,000
Amortissement- Usine	75,000	82,000
Amortissement- équipements	45,000	45,000
	336,000	320,000
BÉNÉFICE (PERTE) NET	114,000	(185,000)

ANNEXE VI : PHOTOS



Logis Pour Travailleurs

Jeux du Commerce 2018
Cas de Comptabilité



Classes Modulaires

ANNEXE VII : EXEMPLE DE SOUMISSION

FORMULAIRE DE VENTILATION DES COÛTS

Module comprenant cinq (5) classes et un corridor de liaison avec l'école

<p>A) Prix pour fournir et installer le module.</p> <p>Le prix doit également inclure la préparation du site, l'installation, l'aménagement et le raccordement des modulaires et du corridor préfabriqué avant l'installation du module.</p>	<p>_____ \$ (avant les taxes)</p>
<p>B) Prix pour la location du module.</p> <p>Le coût mensuel doit être fixe pour une période de 24 mois, soit du 25 août 2017 au 25 août 2019.</p> <p>24 (mois) x _____ \$ = Coût mensuel de location</p>	<p>_____ \$ (avant les taxes)</p>
<p>C) Prix de location du module pour 2 années de prolongation à raison d'une année de prolongation à la fois.</p> <p><u>1^{ère} année de prolongation de 12 mois</u></p> <p>Le coût mensuel doit être fixe pour une période de 12 mois, soit du 25 août 2019 au 25 août 2020.</p> <p>12 (mois) x _____ \$ = Coût mensuel de location</p>	<p>_____ \$ (avant les taxes)</p>
<p>D) Prix de location du module pour 2 années de prolongation à raison d'une année de prolongation à la fois.</p> <p><u>2^e année de prolongation de 12 mois</u></p> <p>Le coût mensuel doit être fixe pour une période de 12 mois, soit du 25 août 2020 au 25 août 2021.</p> <p>12 (mois) x _____ \$ = Coût mensuel de location</p>	<p>_____ \$ (avant les taxes)</p>
<p>E) Prix pour le démantèlement et remise en état du site.</p>	<p>_____ \$ (avant les taxes)</p>
<p>TOTAL GLOBAL (A) + (B) + (C) + (D) +(E) = <i>Comprenant 2 années fermes, 2 années de prolongation prise une année à la fois et le démantèlement</i></p>	<p>_____ \$ (avant les taxes)</p>