



Postadresse: Kommunehuset, 9450 Hamnvik.

Besøksadresse: Kompetansesenteret.

Org.nr.: 971 190 442

Bankgiro: 4790.53.44451

E-post: ibestad.eiendom@gmail.com Tlf.nr.: 93 00 01 45

Ibestad kommunestyre

ORDINÆR GENERALFORSAMLING IBESTAD EIENDOM AS

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Ibestad Eiendom AS, torsdag 14. juni 2012.
Sted/tid: Samkjøres med kommunestyremøte samme dato.

Følgende saker vil bli behandlet:

1. Godkjenning av innkalling til generalforsamlingen.
2. Valg av møteleder.
3. Valg av to personer til å underskrive protokollen.
4. Styrets årsmelding 2011.
Fastsetting av resultatregnskap og balanse.
Revisors beretning.
5. Valg av revisor og godkjenning av revisors honorar for 2011.
6. Valg av 2 styremedlemmer.
7. Valg av styreleder og nestleder.
8. Valg av 3 varamedlemmer.
9. Godtgjørelser til styret for 2012.

Årsmelding for 2011 med styrets beretning, regnskap, og revisors beretning er tidligere tilsendt.

Hamnvik 06.06.2012



Ola Horsberg
Daglig leder

Vedlegg til saksliste ordinær generalforsamling 2011

Styret i Ibestad Eiendom AS har i møte 05.06.2012 gjort følgende saksinnstilling til generalforsamlingen, sak 02 til 09:

Sak 02 Valg av møteleder:

Styrets forslag:
Styreleder.

Sak 03 Valg av to personer til å underskrive protokollen:

Styrets forslag:
Dag S. Brustind.
Eidar Tøllefsen.

Sak 04 Styrets årsmelding 2011. Fastsetting av resultatregnskap og balanse. Revisors beretning.

Vedlegg:

-Årsberetning for 2011.

-Årsregnskap for 2011.

-Revisjonsberetning for 2011.

Styrets forslag:
Generalforsamlingen tiltrer styrets årsberetning og regnskap, med revisors beretning.

Sak 05 Valg av revisor og godkjenning av revisors honorar for 2011:

Styrets forslag:
Honorar til revisor godkjennes med kr. 18.125,-
Revisortjenester Arvid H. Hansen AS fortsetter som selskapets revisor.

Sak 06 Valg av 2 styremedlemmer:

Følgende styremedlemmer er på valg for 2012: Børge Arvesen og Jim Kristiansen.

Styrets forslag:
Jim Kristiansen.
Vegar Johnsen.

Sak 07 Valg av styreleder og nestleder:

Styrets forslag:
Jim Kristiansen, styreleder.
Eli Skog, nestleder.

Sak 08 Valg av 3 varamedlemmer:

Styrets forslag:
1. vara: Åse V. Olsen
2. vara: Bjørnar Johansen
3. vara: Stig Åge Steen

Sak 09 Godtgjørelser til styret for 2012:

Styrets forslag: Uendret fra 2011.
Styreleder: kr. 25.000 pr år.
Nestleder: kr. 9.000 pr år.
Møtegodtgjørelser: kr. 1.000,- pr møte.



Årsmelding 2011

Med styrets årsberetning og regnskap

ÅRSBERETNING 2011

IBESTAD EIENDOM AS

Virksomheten

- Ibestad Eiendom AS ble stiftet 20. oktober 1994 under navnet Ibestad Kommunale Eiendomsselskap AS. På generalforsamlingen 4. juni 1996, ble selskapets navn endret til Ibestad Eiendom AS.
- Selskapets formål fremgår av vedtektenes §3:
"Selskapets formål er å føre opp, erverve og leie ut forretningsgårder til interessenter, og boliger og leiligheter til primært kommunale arbeidstakere og subsidiært andre som måtte ha behov."
- Selskapet har kontor i Kompetansesenteret, Hamnvik.
- Ibestad kommune er eneaksjonær.
- Aksjekapitalen er på kr. 300.000,- fordelt på 300 aksjer á kr. 1.000,-
- Foretaksnummer: 971 190 442.
- Generalforsamling: Ibestad kommunestyre.
- Daglig leder: Ola Horsberg

Styret

- | | |
|-------------------|---------------|
| -Jim Kristiansen | styreleder |
| -Eli Skog | nestleder |
| -Børge Arvesen | styremedlem |
| | |
| -Åse Valen Olsen | 1. varamedlem |
| -Bjørnar Johansen | 2. varamedlem |
| -Stig Åge Steen | 3. varamedlem |

Ansatte

- Daglig leder: 50% fast stilling, timelønnet ved behov utover dette.
- Midlertidige arbeidsavtale med 1 person. Til vedlikeholdsoppgaver.

Regnskap og revisjon

- Selskapets regnskap føres av TøCo AS, Harstad.
- Revisjon utføres av Revisortjenester Arvid H Hansen AS, Harstad.

Styremøter

- Selskapet har i 2011 avviklet 8 styremøter og behandlet 41 saker.

Drift/aktivitet

- Driftsinntekt i 2011 var på kr. 2.245.121,-
- Selskapet hadde ved utgangen av året 43 utleieobjekter, herav 1 forretningslokale og 42 boenheter. 2011 har vært et år med god utleieprosent på boenheter, tilnærmet 100 %.
- Forretningslokalet har også i 2011 vært utleid vederlagsfritt til kafédrift. Styret har etter signaler fra generalforsamlingen vedtatt å annonsere lokalet for salg evt. utleie til næringsformål.
- Selskapet hadde ved utgangen av året ingen boenheter for framleie.
- Selskapet har hatt større kostnader som følge av påkrevet drenering/utbedring av skader ved to av utleieenheter. Det har ikke vært nødvendig med større vedlikehold/renovering av øvrige utleieenheter.

- Doktorgården er ferdig renovert og tilpasset for bosetting av inntil 9 enslige, mindreårige flyktninger.
- Bolig med to utleieenheter i Nøysomheten er ferdigstilt etter totalrenovering.
- Det er gjort avtaler om grunnerverv, og antatt anbud for grunnarbeider og oppføring av 4 nye boenheter i Nøysomheten/Hamnvik, og 2 nye boenheter på Ånstad.
- Det er innledet samtaler om erverv av grunn/tomter på Engenes og Sørrollnes.

Miljø og personale

- Styret og daglig leder har jobbet godt sammen.
- Forholdet til leietakerne har vært godt.
- Styret kjenner ikke til at bedriften forurensar det ytre miljø.
- Likestilling ivaretas i styrets sammensetning.

Lønn og honorarer

- Honorarer utbetalt til styret i 2011 utgjør kr. 59.000,-
- Utbetalt revisjonshonorar utgjør kr. 18.125,-
- Godtgjørelse til daglig leder utgjør kr. 291.123,-

Økonomi

- Driftsresultat for 2011 viser et underskudd på kr. 331.350,-
- Sum egenkapital pr 31.12.2011 utgjør kr. 4.030.520,-
- Langsiktig gjeld utgjør kr. 16.137.892,-
- Kortsiktig gjeld utgjør kr. 371.781,-

- Selskapet har søkt og fått innvilget frivillig registrering i mva-registeret.
- Avskrivinger er for første gang gjennomført i selskapets regnskap for 2011.

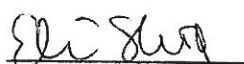
- Regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.
- Etter ledelsens oppfatning gir det fremlagte regnskapet et rettviseende bilde av resultatet i 2011 og selskapets økonomiske stilling pr 31.12.2011.

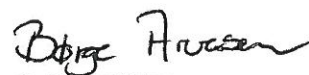
Mål

- Styret ønsker at Ibestad Eiendom AS skal være et aktivt redskap for å sikre et godt tilbud av attraktive boenheter og næringslokaler i kommunen.

Hamnvik 28.05.2012


Jim Kristiansen
Styreleder


Eli Skog
Nestleder


Børge Arvesen
Styremedlem


Ola Horsberg
Daglig leder

Resultatregnskap

Note

2011

2010

Årsregnskap 2011 for Ibestad Eiendom AS

Foretaksnr. 971190442

Årsregnskapet er utarbeidet av
TøCo AS
Postboks 597
9486 HARSTAD

Resultatregnskap

	Note	2011	2010
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 245 121	1 942 965
Sum driftsinntekter		2 245 121	1 942 965
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	436 269	400 671
Avskrivning på varige driftsmidler	3	437 798	3 000
Annen driftskostnad	2	1 366 611	774 881
Sum driftskostnader		2 240 678	1 178 552
DRIFTSRESULTAT		4 443	764 413
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 423	9 627
Sum finansinntekter		3 423	9 627
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		339 217	209 953
Sum finanskostnader		339 217	209 953
NETTO FINANSPOSTER		(335 794)	(200 326)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(331 350)	564 088
Skattekostnad på ordinært resultat			
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
ORDINÆRT RESULTAT		(331 350)	564 088
ÅRSOVERSKUDD		(331 350)	564 088
OVERFØRINGER			
Overføringer annen egenkapital		(331 350)	564 088
SUM OVERFØRINGER		(331 350)	564 088

Balanse pr. 31.12.2011

	Note	31.12.2011	31.12.2010
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immatrielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	15 925 000	12 196 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	162 000	87 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		16 087 000	12 283 000
Omløpsmidler			
Kundefordringer	4	123 209	98 539
Andre fordringer		4 098 373	52 300
Bankinnskudd, kontanter o.l.		234 091	1 372 930
Sum omløpsmidler		4 455 673	1 523 769
SUM EIENDELER		20 542 673	13 806 769
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 730 520	4 161 870
Sum opptjent egenkapital		3 730 520	4 161 870
Sum egenkapital		4 030 520	4 461 870
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser		2 480	6 924
Sum avsetning for forpliktelser		2 480	6 924
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	16 137 892	8 656 417
Sum annen langsiktig gjeld		16 137 892	8 656 417
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		291 427	628 547
Annen kortsiktig gjeld	7	80 354	53 011
Sum kortsiktig gjeld		371 781	681 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 542 673	13 806 769

Signaturer:



Jim Kristiansen
Styreleder



Eli Skog
Nestleder



Børge Arvesen
Styremedlem



Ola Horsberg
Daglig leder

Noter 2011

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De regnskapsprinsipper som er gjengitt i regnskapslovens kap. 4 om grunnleggende prinsipper og god regnskapsskikk og kap. 5 om vurderingsregler er ikke gjengitt i denne innledende noten om regnskapsprinsipper dersom det ikke foreligger forhold ved regnskapsposten eller prinsippene og vurderingsreglene som fordrer en presisering (valgdgang mv).

Unntaksreglene i regnskapsloven for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt spesielt.

Presiseringer mht regnskapsprinsipper:

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. (Laveste verdis prinsipp)

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventet økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være tilstede.

Skatt

Selskapet er et ikke skattepliktig kommunalt foretak etter Skl § 2-32.

Noter 2011

Note 1 - Lønnskostnad

All lønnsinnberetning skjer via Ibestad Kommune. Godtgjørelse til daglig leder utgjør kroner 291 123.-

Note 2 - Annen driftskostnad

Godtgjørelse til revisor er satt til kroner 18 125.- i 2011.

Note 3 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Varige driftsmidler	Tomt, bygning og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.11	12 196 000	142 995	12 338 995
Tilgang kjøpte driftsmidler	4 146 832	94 966	4 241 798
Avgang solgte driftsmidler	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	16 342 832	237 961	16 580 793
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-417 832	-75 961	-493 793
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-	-	-
Reverserte nedskrivninger 31.12	-	-	-
Bokført verdi pr. 31.12.11	15 925 000	162 000	16 087 000
Årets avskrivninger	417 832	19 966	437 798
Årets nedskrivninger	-	-	-
Procentsats for ordinære linære avskrivninger	3,3 %	20 %	

Noter 2011

Note 4 - Kundefordringer

Kundefordringer er verdsatt til pålydende.

Note 5 - Selskapskapital

Aksjekapitalen eies 100% av Ibestad Kommune. Aksjekapitalen består av 300 aksjer til pålydende kroner 1000.

Note 6 - Øvrig langsiktig gjeld

	2011	2010
KLP Kreditt	3 376 112	3 567 948
Ibestad Kommune	158 250	269 750
Husbanken	2 628 530	2 818 719
Kommunalbanken	9 975 000	2 000 000
Sum	16 137 892	8 656 417
 Pantsettelsler:		
Bygninger	15 925 000	12 196 000
Kundefordringer/andre fordringer	4 098 373	150 839

Note 7 - Annen kortsiktig gjeld

Hovedsaklig består posten av avsetning for påløpte renter.

Til generalforsamlingen i Ibestad Eiendom AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for:

Ibestad Eiendom AS

som består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap som viser et underskudd på kr 331 350 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et Årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter

omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Ibestad Eiendom AS per 31. desember 2011 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

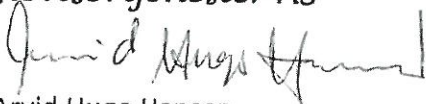
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge,

Harstad, den 28. mai 2012

Revisortjenester AS



Arvid Hugo Hansen
Registrert revisor