



# Årsmelding 2012

Med styrets sakliste, årsberetning,  
regnskap og revisors beretning





Postadresse: Kommunehuset, 9450 Hamnvik.  
Besøksadresse: Kompetansesenteret.  
Org.nr.: 971 190 442 MVA Bankgiro: 4790.53.44451  
E-post: [ibestad.eiendom@gmail.com](mailto:ibestad.eiendom@gmail.com) Tlf.nr.: 93 00 01 45

Ibestad kommunestyre

## **ORDINÆR GENERALFORSAMLING IBESTAD EIENDOM AS**

Ordinær generalforsamling i Ibestad Eiendom AS, torsdag 30. mai 2013.  
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 2012.  
Fastsetting av resultatregnskap og balanse.  
Revisors beretning.
5. Valg av revisor og godkjenning av revisors honorar for 2012.
6. Valg av 1 styremedlem.
7. Valg av styreleder og nestleder.
8. Valg av 3 varamedlemmer.
9. Godtgjørelser til styret for 2013.

Årsmelding for 2012 med styrets beretning, regnskap, og revisors beretning følger vedlagt.

Hamnvik 21.05.2013

Ola Horsberg  
Daglig leder



Postadresse: Kommunehuset, 9450 Hamnvik.  
Besøksadresse: Kompetansesenteret.  
Org.nr.: 971 190 442 MVA Bankgiro: 4790.53.44451  
E-post: [ibestad.eiendom@gmail.com](mailto:ibestad.eiendom@gmail.com) Tlf.nr.: 93 00 01 45

## Vedlegg til sakliste ordinær generalforsamling 2012

Styret i Ibestad Eiendom AS har i møte 21.05.2013 gjort følgende saksinnstilling til generalforsamlingen, sak 2 til 9:

### Sak 2 Valg av møteleder:

Styrets forslag:  
Styreleder.

### Sak 3 Valg av to personer til å underskrive protokollen:

Styrets forslag:  
Dag S. Brustind.  
Eva Nilssen.

### Sak 4 Styrets årsberetning for 2012. Fastsetting av årsregnskap for 2012. Revisors beretning for 2012.

**Vedlegg:**  
-Årsberetning for 2012.  
-Årsregnskap for 2012.  
-Revisjonsberetning for 2012.

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

### Sak 5 Valg av revisor, og godkjenning av revisors honorar for 2012:

Styrets forslag:  
Revigo Harstad AS fortsetter som selskapets revisor.  
Honorar til revisor godkjennes med kr 15.700,-

### Sak 6 Valg av 1 styremedlem:

**Følgende styremedlem er på valg for 2013: Eli Skog.**

Styrets forslag:  
Eli Skog.

### Sak 7 Valg av styreleder og nestleder:

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

### Sak 8 Valg av 3 varamedlemmer:

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

### Sak 9 Godtgjørelser til styret for 2013:

Styrets forslag:  
Styreleder: kr 27.500,- pr år.  
Nestleder: kr 9.000,- pr år.  
Møtegodtgjørelser: kr 1.250,- pr møte.

# ÅRSBERETNING 2012

## 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 enesaksjonær.
- Aksjekapitalen er på kr 300.000,- fordelt på 300 aksjer á kr 1.000,-
- Foretaksnummer: 971 190 442 MVA.
- Generalforsamling: Ibestad kommunestyre.
- Daglig leder: Ola Horsberg

### Styret

- |                   |               |
|-------------------|---------------|
| -Jim Kristiansen  | styreleder    |
| -Eli Skog         | nestleder     |
| -Vegar Johnsen    | 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. Midlertidig utvidelse av stilling til 100% fra 01.04.2012 og ut året.
- Midlertidig arbeidsavtale med 1 person. Til vedlikeholdsoppgaver.

### Regnskap og revisjon

- Selskapets regnskap føres av TøCo AS, Harstad.
- Revisjon utføres av Revigo Harstad AS.

### Styremøter

- Selskapet har i 2012 avviklet 7 styremøter og behandlet 41 saker.

### Drift/aktivitet

- Driftsinntekt i 2012 var på kr 2.769.426,-
- Selskapet hadde ved utgangen av året 49 utleieobjekter, herav 1 forretningslokale og 48 boenheter. 2012 har vært et år med god utleieprosent på boenheter, tilnærmet 100 %.
- Forretningslokalet har også i 2012 vært utleid vederlagsfritt til kafédrift.
- Selskapet hadde ved utgangen av året ingen boenheter for framleie.
- Selskapet har gjennomført større renovering av to utleieenheter.

- Fire nye utleieenheter i Nøysomheten ble ferdigstilt 24.10.2012.
- To nye utleieenheter på Ånstad ble ferdigstilt 05.12.2012.
- Det er gjennomført grunnverv, oppstartet grunnarbeider og gjort avtaler om oppføring av 2 nye boenheter på Engenes, og 2 nye boenheter på Sørrolines.
- I oppføringsperioden var/er de nye utleieenheterne økonomisk tungt belastende for selskapet.
- Ibestad Eiendom AS har innledet samtaler med Ibestad kommune om overtakelse av 9 omsorgsboliger.
- Ibestad kommune ønsker at Ibestad Eiendom AS skal skaffe boliger for vanskeligstilte. Dette arbeidet er stilt i bero inntil kommunens boligsosiale plan foreligger.

### Miljø og personale

- Styret og daglig leder har jobbet godt sammen.
- Det har i 2012 ikke vært sykefravær i selskapet.
- Forholdet til leietakerne har vært godt.
- Styret kjenner ikke til at bedriften forurensrer det ytre miljø.
- Likestilling ivaretas i styrets sammensetning.

### Lønn og honorarer

- Honorarer utbetalt til styret i 2012 utgjør kr 57.000,-
- Utbetalt revisjonshonorar utgjør kr 15.700,-
- Godtgjørelse til daglig leder utgjør kr 416.902,-

### Økonomi

-Driftsresultat for 2012 viser et underskudd på	kr	314.943,-
-Sum egenkapital pr 31.12.2012 utgjør	kr	3.715.577,-
-Langsiktig gjeld utgjør	kr	23.224.016,-
-Kortsiktig gjeld utgjør	kr	2.652.770,-

- Regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.
- Etter ledelsens oppfatning gir det fremlagte regnskapet et rettviseende bilde av resultatet i 2012 og selskapets økonomiske stilling pr 31.12.2012.

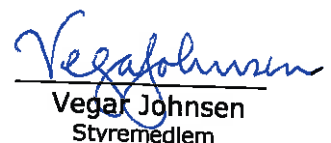
### Mål

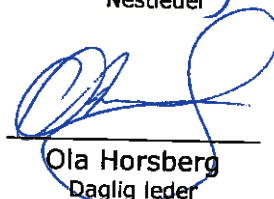
- Styret har som mål at Ibestad Eiendom AS skal være et aktivt redskap for å sikre et godt tilbud av attraktive boenheter og næringslokaler i kommunen.

Hamnvik 21.05.2013

  
Jim Kristiansen  
Styreleder

  
Eli Skog  
Nestleder

  
Vegar Johnsen  
Styremedlem

  
Ola Horsberg  
Daglig leder

**Årsregnskap 2012  
for  
Ibestad Eiendom AS**

**Foretaksnr. 971 190 442**

Årsregnskapet er utarbeidet av  
TøCo AS  
Postboks 597  
9486 HARSTAD

## Resultatregnskap

	Note	2012	2011
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt			
<b>Sum driftsinntekter</b>		2 769 426	2 245 121
<b>Driftskostnader</b>		<b>2 769 426</b>	<b>2 245 121</b>
Lønnskostnad	1	681 305	436 269
Avskrivning på varige driftsmidler	3	589 747	437 798
Annen driftskostnad	2	1 372 489	1 366 611
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 643 541</b>	<b>2 240 678</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>125 885</b>	<b>4 443</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt			
<b>Sum finansinntekter</b>		9 213	3 423
<b>Finanskostnader</b>		<b>9 213</b>	<b>3 423</b>
Annen rentekostnad			
<b>Sum finanskostnader</b>		450 041	339 217
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>450 041</b>	<b>339 217</b>
		<b>(440 828)</b>	<b>(335 794)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(314 943)</b>	<b>(331 350)</b>
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(314 943)</b>	<b>(331 350)</b>
<b>ARSOVERSKUDD</b>		<b>(314 943)</b>	<b>(331 350)</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital			
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>(314 943)</b>	<b>(331 350)</b>
		<b>(314 943)</b>	<b>(331 350)</b>

## Balanse pr. 31.12.2012

	Note	31.12.2012	31.12.2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immatrielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	28 802 163	15 925 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	125 000	162 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 927 163</b>	<b>16 087 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	4	140 915	123 209
Andre fordringer		74 692	4 098 373
Bankinnskudd, kontanter o.l.		449 593	234 091
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>665 200</b>	<b>4 455 673</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 592 363</b>	<b>20 542 673</b>
 <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	300 000	300 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 415 576	3 730 520
Udisponert vinning eller udekket tap		0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 415 577</b>	<b>3 730 520</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 715 577</b>	<b>4 030 520</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	23 131 266	15 979 642
Øvrig langsiktig gjeld	6	92 750	158 250
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 224 016</b>	<b>16 137 892</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 545 267	291 427
Skyldig offentlige avgifter		29 893	0
Annen kortsiktig gjeld	7	77 610	82 834
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 652 770</b>	<b>374 261</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 592 363</b>	<b>20 542 673</b>

Ibestad, 31. desember 2012/17. april 2013



Jim Kristiansen  
Styrets leder



Eli Hennie Skog  
Styremedlem



Vegar Johnsen  
Styremedlem



Ola Horsberg  
Daglig leder



## Noter 2012

### **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 (valgadgang mv).

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

### **Presiseringer mht regnskapsprinsipper:**

#### **Driftsinntekt/leieinntekt**

Inntektsføres bokføres i forbindelse med opptjeningen.

#### **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 2012

### Note 1 - Lønnskostnad

All lønnsinnberetning skjer via Ibestad Kommune. Godtgjørelse til daglig leder utgjør kroner 416 902.-

### Note 2 - Annen driftskostnad

Godtgjørelse til revisor er satt til kroner 23.500,- i 2012. Herav gjelder kr 7.800,- attestasjoner og kr 15.700,- gjelder ordinær revisjon.

### 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 01.01.12	16 342 832	237 961	16 580 793
Tilgang kjøpte driftsmidler	13 429 909	0	13 591 909
Avgang solgte driftsmidler			
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>29 772 741</b>	<b>237 961</b>	<b>30 172 702</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-970 579	-112 961	1 083 540
Akkumulerte nedskrivninger 31.12			
Reverserte nedskrivninger 31.12			
<b>Bokført verdi pr. 31.12.12</b>	<b>28 802 163</b>	<b>125 000</b>	<b>28 927 163</b>
Årets avskrivninger	552 747	37 000	589 747
Årets nedskrivninger			
Prosentstørrelse for ordinære lineære avskrivninger	2,5 %	20 %	

### Note 4 - Kundefordringer

Kundefordringer er verdsatt til pålydende kr 200.915,- redusert med generell tapsavsetning på kr 60.000,-

## Noter 2012

### Note 5 - Selskapskapital

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

### Note 6 - Øvrig langsiktig gjeld

	2012	2011
KLP kreditt	3 184 276	3 376 112
Husbanken	7 046 426	2 628 530
Kommunalbanken	12 900 564	9 975 000
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>23 131 266</b>	<b>15 979 642</b>
Øvrig langsiktig gjeld Ibestad Kommune	92 750	158 250
Pantstilte eiendeler		
Bygning	28 802 163	15 925 000
Inventar	125 000	162 000
Fordring	215 607	4 221 582
<b>Sum</b>	<b>29 142 770</b>	<b>20 308 582</b>
<b>Restgjeld etter år 5 år</b>	<b>14 333 885</b>	

### 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 viser et underskudd på kr 314 943. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap 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 regnskapsestimaterne 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 2012 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 og forutsetningen om fortsatt drift 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 forenklet revisorkontroll 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 bokføringskikk i Norge.

Harstad, 22. mai 2013

**Revigo Harstad AS**



Oddvar Teigland  
registrert revisor