

Årsberetning og regnskap 2008

Narvikgården AS
983 387 381



OG DATTERSELSKAPENE:

Havnefronten Narvik AS

990 689 768

Parkhallen AS

991 181 121

Narvikfjellet AS

967 444 774

Narvikgården Utleiebygg AS

992 843 012

Narvik Spektrum AS

989 086 073

Narvik Spektrum Drift AS

993 245 372

FORORD

Narvikgården AS sin visjon er Etablering og Vekst – i Narvik, det er vår rettesnor i alt vi foretar oss.

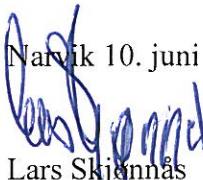
Narvikgården AS legger herved frem årsberetning og regnskap for sin virksomhet i 2008, inklusiv datterselskapene Narvik Spektrum AS, Narvik Spektrum Drift AS, Havnefronten Narvik AS, Parkhallen AS, Narvikgården Utleiebygg AS og Narvikfjellet AS.

Resultatet for 2008 i Narvikgården ble et overskudd etter skatt på kr. 1.524.533,-. Som konsern ble resultatet et underskudd på kr. 2.383.293,-. Det er i hovedsak resultatet i Narvikfjellet AS som trekker det samlede konsernresultatet ned.

Jeg vil benytte anledningen til å takke de ansatte for innsatsen i året som har gått. Mot slutten av året fikk vi på plass full bemanning i Narvikgården.

2008 har vært nok et hektisk år med mange prosjekter. Disse har man tatt på strak arm, og selskapet er godt i gang med flere større utbygningsprosjekter i Narvik, til tross for finansuroen som rir verden for tiden.

Narvik 10. juni 2009



Lars Skjennås
adm. direktør

INNHALDSFORTEGNELSE:

	Side:
FORORD	3
INNHALDSFORTEGNELSE	4
VISJON - ETABLERING OG VEKST	5
KONSERNSTRUKTUR OG DATTERSELSKAPER	6
PROSJEKTER OG BYUTVIKLING	7
ØKONOMI OG RESULTATER	10
RESULTAT OG BALANSE - GRAFER	11
STYRET	13
REVISOR	13
ADMINISTRASJONEN	13
ANSATTE	14
ARBEIDSMILJØ OG SYKEFRAVÆR	15
LIKESTILLING	16
HISTORIKK	16
YTRE MILJØ	19
RESULTATREGNSKAP	20
BALANSE	21
NOTER TIL REGNSKAPET	23
KONTANTSTRØMOPPSTILLING	30
SENTRUMSGÅRDEN NARVIK AS	31
SKARVENES UMLEIEBYGG AS	40
NARVIK VEKST UMLEIEBYGG AS	49
NARVIK VEKST UMLEIEBYGG KS	58
NARVIK SPEKTRUM AS	66
HAVNEFRONTEN NARVIK AS	74
PARKHALLEN AS	82
NARVIKFJELLET AS	91
KONSERNREGNSKAP	102
KONSERNBALANSE	103
REVISJONSBERETNING	105

VISJON - ETABLERING OG VEKST

Selskapets visjon er etablering og vekst. Selskapet har satt som mål at det skal lykkes gjennom aktivt og nært samarbeid og langsiktig tenkning sammen med eier, næringslivet og innbyggerne i og rundt Narvik kommune.

Selskapet har som forretningsidé å drive nærings- og eiendomsutvikling primært innenfor egne arealer, herunder selge, bygge og leie ut egne eiendommer. Sekundært delta i annen virksomhet som naturlig faller inn under eiendoms- og byutvikling, herunder også delta som aktiv eier i andre selskap. Selskapets forretningskontor ligger i Narvik kommune.

Med basis i kundenes definerte behov, og eierens føringer har selskapet hovedfokus rettet mot følgende hovedområder:

- Planlegge og bygge ut Trekantområdet – ny bydel midt i Narvik
- Forvaltning, salg og bortfeste av tomter
- Oppføring av nye utleiebygg for næringslivet
- Utleie av næringsarealer
- Logistikk og transport
- Generell nærings- og byutvikling



KONSERNSTRUKTUR OG DATTERSELSKAPER

Morselskapet, Narvikgården AS, eies 100 % av Narvik Kommune og har en aksjekapital på kr 57.500.000,-. Narvikgården AS har flere heleide datterselskaper.

I 2008 valgte vi å fusjonere datterselskapene Skarvenes Utleiebygg AS, Narvik Vekst Utleiebygg AS, Narvik Vekst Utleiebygg KS og Sentrumsgården Narvik AS til et datterselskap – **Narvikgården Utleiebygg AS**. Dette for å lette administrasjonen av denne utleievirksomheten. Selskapet har ingen egne ansatte.

I Narvikgården Utleiebygg AS ligger 4 bygg på Fagernes som leies av Apokjeden AS, Cargonet (ARE), Posten Distribusjon og Br. Dahl AS, samt Sentrumsgården der vi også har våre egne administrasjonskontorer, sammen med leietakere som Narvik Næringsforum, NAV, Nordlandsbanken, Ofoten Brann, Veg og Park, Økonor, Innovasjon Norge, m.fl.

Narvikgården AS stiftet **Havnefronten Narvik AS** på slutten av 2006. Dette selskapet skal stå for det videre arbeid med utviklingen av indre havn etter hvert som utfyllingen ferdigstilles og LKAB trekker seg ut av arealene i indre havn.

Parkhallen AS eies 100 % av Narvikgården og ble stiftet 29.01.2007.

A-Pressens Eiendoms halvpart av bygget ble kjøpt i 2007, og i 2008 overtok selskapet den andre halvparten av bygget fra Narvik kommune for å bygge hotell på tomten.

Narvikgården AS overtok Narvik kommunes eierandel i **Narvikfjellet AS** i januar 2007. Narvikgården har tilført selskapet ny kapital og eier nå 84 % av Narvikfjellet, Narvik Slalåmklubb eier 14,6 %.

I tillegg eier Narvikgården AS 98,6 % av **Narvik Spektrum AS**. Narvik Ishockeyklubb eier 1,4 % av dette selskapet. Narvik Spektrum er selskapet som bygger den nye ishallen/flerbrukshallen i Narvik som nå har fått navnet Nordkraft Arena. **Narvik Spektrum Drift AS** er opprettet for å forestå driften av flerbrukshallen. Dette selskapet eies 100 % av Narvikgården.

I 2009 opprettet vi selskapet **OT-Gården AS** som skal stå for utbygging og drift av kvartalet Kongens gate 57. Selskapet eies 100 % av Narvikgården.

Narvikgården AS er forretningsfører og forvalter for **ROM Eiendom AS** (tidl. NSB Eiendom AS) sin virksomhet i Narvik. ROM Eiendom AS i Narvik eier alle jernbanestasjonene på strekningen Narvik - Bjørnfjell, samt Fagernes Vogn- og Lokhall som leies av Cargonet (ARE).

PROSJEKTER OG BYUTVIKLING

Narvikgården har som mål å drive nærings- og byutvikling med basis i sine eiendommer og arealer, noe som krever en solid finansiell ryggrad. Resultater og overskudd som genereres skal derfor beholdes i selskapet i henhold til vedtektene, slik at en oppnår ønsket finansiell styrke til å klare fremtidige investeringer i Trekantområdet og i byen generelt.

Aktuelle prosjekter 2008

Aktivt og nært samarbeid med den offentlige forvaltningen, Narviks øvrige næringsliv og innbyggere er høyt prioritert hos administrasjonen og styret. Gjennom vår visjon – etablering og vekst, har selskapet satt seg et klart langsiktig mål om å være en vesentlig bidragsyter til Narviksamfunnet, noe som selskapets strategiplan understøtter.

Narvikgården AS har også i 2008 brukt mye ressurser på samarbeidet med LKAB og spesielt på den pågående SILA-utbyggingen. Det er mye her som må koordineres og samordnes mellom LKAB som utbygger og Narvikgården som er grunneier i området. Målsetningen for Narvikgården AS er å legge grunnlaget for en ny attraktiv bydel i dette området etter hvert som LKAB reduserer sitt arealbehov, dette er kun mulig gjennom en god dialog og et godt samarbeid med LKAB.

På vårparten 2009 kom Narvik kommune og LKAB til enighet om en avtale som i stor grad er av betydning for Narvikgården. I korte trekk overtar LKAB fra Narvikgården grunnen under Lundbergsjakta, mens Narvikgården på den andre siden overtar en del øvrig areal. Dette gir oss ytterligere areal til å drive næringsutvikling på, og avtalen er av stor betydning for våre muligheter til å gjennomføre målsetninger og jobbe mot vår visjon. Spesielt viktig er avtalen for de muligheter som ligger i Narvikfjellet.

Av øvrige større utbygningsprosjekter vi har jobbet med i 2008, vil vi nevne;

- **ISHALL/FLERBRUKSHALL**

Grunnarbeidene ble startet allerede i desember 2007, men på grunn av hallens omfang har det vært nødvendig å finne løsninger som sikrer den videre driften. Etter omfattende arbeider i 2008/09 har man landet på en løsning hvor Nordkraft Arena blir bygget i 3. etasje, med forretninger i de to etasjene under.

Avtale med Nordkraft om profilering er også på plass, hvilket gir et viktig bidrag både til finansieringen og til fremtidig drift av flerbrukshallen. Hallen skifter navn til Nordkraft Arena.

Byggearbeidene ble gjenopptatt våren 2009, og ferdigstilling med offisiell åpning vil være mot slutten av 2010.

- **NYTT HOTELL**

Rica Hotels AS har jobbet intensivt med realisering av sitt nye hotell i Narvik. Reguleringsplanen er til kommunal behandling, og bystyrets avgjørelse vil finne sted før sommeren 2009.

Hotellet vil bli byens nye og kanskje eneste virkelige signalbygg. Byggestart blir snarest etter at byggesaken er behandlet og godkjent av kommunen.

- **ICA HANDELSPARK**

Det har vært arbeidet aktivt for å få etablert ICA Maxi på tomten mellom Ishallen/flerbrukshallen og Amfisenteret. I tillegg til ICA sine egne konsepter, arbeides det for å få på plass tre til fire større temabutikker i samme bygget. ICA eier selv tomten, og byggesøknadene for opprinnelige planer er godkjent.

Endelig oppstart og ferdigstillelse er stillet i bero, men det forventes en snarlig avklaring på oppstart og videre fremdrift.

- **INFRASTRUKTUR MALMPORTEN HANDELSPARK**

I hele 2008 og frem til dags dato har det pågått bygging av ny infrastruktur i og rundt Malmporten Handelspark, som er det nye offisielle navnet på området fra og med Amfisenteret og helt ned til grensen for LKAB sitt område. Denne infrastrukturen vil naturlig nok være nødvendig for at området kan åpnes og tas i bruk. Ferdigstillelse vil være i takt med realisering av den nye eiendomsmassen.

Av andre større prosjekter Narvikgården jobber med nevner vi;

- **INFRASTRUKTUR TREKANTEN**

Planlegging av videre utbygging av infrastruktur på nedre del Demag og resten av Trekanten pågår. Infrastrukturen bygges ut i takt med at vi får etablert ny virksomhet i området. Investeringene finansieres i hovedsak av det vi får for de arealer som tas i bruk.

- **VIDERE UTBYGGING AV DEMAG-STRIPEN**

Nedre del av Demag benyttes som riggområde for LKAB's SILA-prosjekt. Når dette er fullført mot slutten av 2009 kan dette området bebygges. Narvikgården arbeider derfor nå med å finne utbyggere som ønsker å etablere seg her slik at en ønsket utbygging av området kan starte opp så snart SILA er sluttført. Deler av området vil bli brukt til Nordkraft Arena med tilhørende forretninger, mens resterende areal vil bli utbygd med næringsvirksomhet og parkanlegg.

- **NARVIKFJELLET**

Det planlegges gjennomført en større utbygging her så snart man får helhetlig kontroll og råderett på grunnen i fjellet. Mye av dette er i 2008 kommet på plass, men det gjenstår noe arbeid før saken er ferdig.

- **TEKNORAMA**

I 2008 er det lagt ned store ressurser på å gjennomføre et skikkelig forprosjekt, som er tilstrekkelig til å presentere for alle sentrale aktører som vil bli involvert i den videre utviklingen. Forprosjektet er avsluttet og vi er nå inne i en fase hvor det nye senteret presenteres for sentrale næringslivsaktører og politikere på kommune-, fylke- og stortingsnivå. Det vil være avgjørende at Teknorama kommer inn med støtte over statsbudsjettet.

- **FJERNVARME**

I 2008 ble det gjennomført et forprosjekt for fjernvarmeanlegg i Narvik, dette forprosjektet finansieres av Narvikgården, Hålogaland Ressursselskap og Nordkraft. Aktørene har sammen dannet selskapet Narvik Fjernvarme som på bakgrunn av forprosjektet har søkt NVE om konsesjon til å drive fjernvarmeanlegg i Narvik.

- **HAVNEFRONTEN**

Utfyllingen i havet er fullført. Fylling brukes til mellomlagring av masser fra SILA som skal til videre utfylling hos Narvik Havn på Fagernes. Prosjektet er stort selv i nasjonal sammenheng, og det arbeides med å finne egnede investorer, som kan bidra med kapital og kompetanse for å videreutvikle og realisere prosjektet.

- **UTVIDELSE SMÅBÅTHAVN**

I nær dialog og samarbeid med Narvik Havn planlegges det et utvidelse av småbåthavnen. For å komme videre i denne saken må man få kontroll på grunnen, som eies av LKAB. Narvik Havn skal bygge ut småbåthavnen mens Narvikgården eventuelt skal bygge ny infrastruktur og næringsbygg.

- **UTVIDELSE AV TEKNOLOGIBYEN**

Det er foretatt grunnundersøkelser som viser at det er mulig å fylle ut minimum 40 DAA i Teknologibyen. Om ikke Narvik kommune og/eller dagens eiere av grunnen her SIVA og LKAB selv gjennomfører dette arbeidet har Narvikgården stilt seg til disposisjon i forhold til å gjennomføre regulering av området og utfylling i havet. Narvikgården har på oppdrag fra Narvik kommune innledet dialog med SIVA for å finne en løsning her.

Videre prosjekter

Utviklingen og interessen rundt våre eiendommer, arealer og tomter, samt den gode kommunikasjonen vi har med våre kunder og lokalsamfunnet forøvrig forventes å gi fortsatt vekst fremover. Det arbeides fra administrasjonen meget godt og målrettet for videreutvikling av Narvik by med fortsatt vekst som mål.

ØKONOMI OG RESULTATER

Narvikgården AS har en aksjekapital på kroner 57.500.000,-, og en bokført egenkapital på kroner 99.163.836,-. Morselskapet Narvikgården AS hadde i 2008 en omsetning på kr. 16.000.569,-. Resultatet ble et overskudd på kr. 1.524.533,-. Resultatet tilsvarer 9,5 % av omsetning. Narvikgården AS som morselskap har ikke langsiktig gjeld.

Som konsern ble omsetningen på kr. 30.665.373,- med et samlet resultat underskudd på kr. 2.383.293,-. I noen selskaper har vi medeiere, Narvikgårdens andel av dette konsernresultatet er 2.029.882,-. Dette negative konsernresultatet skyldes i all hovedsak resultatet i Narvikfjellet AS. Konsernets bokførte egenkapital er på kr. 93.828.581,-, og totalkapitalen er på kr 240.191.140,-. Egenkapitalandelen i konsernet er på 39 %. Styret vurderer konsernets kapitalforhold som tilfredsstillende i forhold til risiko.

Narvikgården har en betydelig fremtidig forpliktelse i forhold til etablering av nødvendig infrastruktur som vei, vann og avløp for den nye bydelen Trekanten / Malmporten. Tomter og arealer her som er solgt eller bortfestet har en forutsetning om at disse blir tilkoplek slik infrastruktur. Det samme forholdet gjelder for videre utvikling og utbygging av Trekanten og Malmporten Handelspark. Uten slik nødvendig infrastruktur er det ikke mulig å ta denne delen av byen i bruk.

Arbeidet med å etablere infrastruktur ble påbegynt i 2007 og vil pågå helt til 2010. Kostnadene ved etablering av nødvendig infrastruktur er beregnet til 77 millioner kroner. Narvikgården er imidlertid av den oppfatning at det man klarer å selge eller bortfeste arealer til nyetableringer, vil sammen med medfinansierer kunne dekke etablering av nødvendig infrastruktur. Dette forutsetter imidlertid at rammebetingelser eller ytre forhold ikke endres. På denne måten får Narvik bygd ut en ny bydel uten at Narvik kommune må ta kostnaden, og samtidig får man etablert nye virksomheter og nye arbeidsplasser.

Balansen og resultatregnskapet med noter gir etter styrets mening et rettviseende bilde av selskapets utvikling og økonomiske stilling pr. 31.12.2008, og av resultatet av virksomheten i 2008.

Det er ikke inntruffet andre forhold etter 31.12.2008 som er av betydning ved bedømmelse av selskapet og som ikke fremkommer i årsregnskapet med tilhørende noter. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og regnskapet for 2008 er satt opp under denne forutsetningen.

RESULTAT OG BALANSE

Omsetningen og resultatene i Narvikgården varierer alt etter hvor mye eiendom eller arealer som avhendes år for år.

STYRET

2008 har vært nok et hektisk år og styret har behandlet hele 160 styresaker i totalt 14 styremøter. Det er i 2008 utbetalt kr. 125.250,- i styrehonorarer. Styret har i 2008 fått utbetalt kr. 18.800,- i tapt arbeidsfortjeneste.

Styret i Narvikgården AS består av 5 medlemmer, og var ved utgangen av 2008 sammensatt slik:

Styreleder:	Børge Klingan	Pers. vara:	Ellen Iversen
Nestleder:	Unni Kufaas	Pers. vara:	Ragnhild Stjernstrøm
Styremedlem:	Geir Solheim	Pers. vara:	Sondre Jørgensen
Styremedlem:	Inis Ivarsson	Pers. vara:	Øistein Q. Nilssen
Styremedlem:	Torgeir Trældal	Pers. vara:	Svein Lindgren

REVISOR

Selskapets revisor er KPMG AS.

ADMINISTRASJONEN

Narvikgårdens administrasjon holder til i Sentrumsgårdens 6. etasje, Kongens gate 51 i Narvik. Narvikgårdens daglige virksomhet ledes av administrerende direktør Lars Skjønnås.

ANSATTE

Narvikgården har følgende ansatte:



Lars Skjønnås - administrerende direktør



Bjørnar Evenrud - eiendomssjef



Trine Pettersen – økonomi- og regnskapssjef



Rune Hakvåg Pettersen – prosjektleder



Lena Hope – info. ansv. / sekretær



Unni Forshaug - servicemedarbeider



Odd Landsem – driftstekniker/vaktmester



Jan Ove Hunstad – driftstekniker/vaktmester

Eiendomssjef Bjørnar Evenrud tiltrådte 04.06.08. Han kom fra stillingen som direktør i Narvik Boligbyggelag / Narvik Boligstiftelse. Økonomi- og regnskapssjef Trine Pettersen startet hos oss 01.11.08 og kom fra stillingen som regnskapsleder på VINN. Unni Forshaug begynte i delstilling som servicemedarbeider 01.06.08. Selskapets ansatte har høy formell kompetanse og bred erfaring. Gjennomsnittsalderen på våre ansatte er 44 år.

ARBEIDSMILJØ OG SYKEFRAVÆR

2008 har vært noe preget av mangel av personale, da vi bl.a. ikke hadde eiendomssjef på plass før andre halvår, samt en periode med opplæring og ansettelse av ny økonomisjef. Det har vært lite sykemeldinger i år, kun sykemelding på én person. Sykefraværet i 2008 var 3 %. Korttidssykefraværet var kun på 0,02 %.

Administrasjonen i Narvikgården har hatt fokus på å få på plass alle arbeidsrutiner, ansvar og roller i organisasjonen. Styret ser nå at arbeidsmiljøet er tilfredsstillende og produktivt nå som alle stillingene i selskapet er blitt besatt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2008.

LIKESTILLING

Selskapet har to kvinnelige og tre mannlige styrerepresentanter. Ledergruppa består av to mannlige og ett kvinnelig medlem. Selskapet praktiserer kjønnsnøytral personal- og lønnspolitikk.

HISTORIKK

Kort om bakgrunnen for stiftelsen av selskapet:

Stortingsvedtak - juni 1996:

I samband med gjennomføringa av den omorganiseringa av malmtransporten på Ofotbanen som er gjort greie for i St.prp nr. 64 (1995-96), får Kongen fullmakt til å:

“- godkjenne at eigedomar, bygg og anlegg som NSB ikkje lenger har bruk for, blir overførte til Narvik kommune til bruk i samband med næringsutvikling og om naudsynt til lågare pris enn vanleg.”

11. august 1998 ble det inngått avtale mellom NSB BA og Narvik Kommune for å ivareta intensjonene i stortingsproposisjonen. Hensikten er å utvikle de frigitte arealer i Trekantområdet og Narvik sentrum, mellom NSB BA og Narvik kommune. Det er lagt til grunn at området skal utvikles i sin helhet og at organisering og finansiering skal ta hensyn til dette. 16. juni 1999 ble det inngått avtale mellom NSB BA og Narvik kommune om vilkår for opprettelse av Narvik Vekst AS. Avtalen overfører verdier for til sammen kr. 19,8 millioner fra NSB BA til Narvik kommune som grunnlag for etablering av Narvik Vekst AS.

16. juni 1999 ble det inngått avtale mellom LKAB og Narvik kommune om overdragelse av kontanter og fast eiendom fra LKAB til Narvik Vekst AS. Avtalen overfører kontanter og verkstedslokaliteter til en verdi for til sammen kr. 17,6 millioner til Narvik kommune som grunnlag for etablering av Narvik Vekst AS.

2001 - 2002

Selskapet Narvikgården AS ble etablert den 29.03.01 og de nyervervede eiendommene og aksjene i Narvik Vekst AS ble overført til dette selskapet som aksjeinnskudd.

I 2001 ervervet Narvik kommune de resterende grunnarealer og bygninger, med noen få

unntak, fra NSB BA. I tillegg overtok Narvikgården NSB's aksjer i Narvik Vekst AS, slik at selskapet dermed disponerte 96% av aksjene i Narvik Vekst AS. I denne forbindelse besluttet Narvikgården AS å kreve utløsning av de to minoritetsaksjonærene, LO og Narvik Næringsforum, i henhold til aksjelovens bestemmelser.

Høsten 2001 ble det vedtatt å fusjonere Narvikgården AS med Narvik Vekst AS, med Narvikgården AS som det overtakende selskap. Fusjonen er rettskraftig pr medio juni 2002. 23. april 2002 ble nytt styre i det fusjonerte selskapet valgt på generalforsamlingen.

2003

- Trekanten reguleres
- Destinasjon Narvik opprettes sammen med Futurum
- Narvik Sentralverksted kjøper NSB Verkstedet fra Narvikgården AS.
- Skarvenes Utleiebygg AS bygger for Posten Norge

2004

- Makebytte av arealer og bygninger mellom Jernbanelinjen og Narvikgården AS
- Forprosjekt Teknorama gjennomføres
- LKAB kjøper en andel av gnr 40 bnr 944 til sin kjernevirksomhet
- Narvikgården tegner seg for 2 mill kr i Narvik Kapital AS
- Narvikgården søker spillemidler til Ishockeyhall, og stiller byggeklar tomt til disposisjon til hallen
- Merkevarerbygging av Narvik påbegynnes - Narvik Sterke opplevelser
- Aksjene i Destinasjon Narvik selges til Futurum

2005

- Det inngås intensjonsavtale med ICA om bygging av varesenter på Demag.
- Det forberedes salg av arealer til Narvik Havn
- Narvikgården inngår en 10-årsavtale med JBV om leie av Gulgarasjen, Jernlageret, Linjeverkstedet og Multifunksjonsbygget
- Det tidligere LKAB-verkstedet stilles tilgjengelig for Teknoramaprojektet
- Sentrumsgården kjøpes og det opprettes et datterselskap Sentrumsgården Narvik AS
- Narvikgården tilbyr seg å overta og drifte Narvik kommunes eiendommer og arealer
- Narvikgården oppretter Narvik Spektrum AS sammen med Narvik Ishockeyklubb
- Man tilbyr Narvik Var KF nytt bygg

2006

- Narvikgården vedtar å bygge utleiebygg til Brødrene Dahl. Det legges i det heleide datterselskapet Skarvenes Utleiebygg AS
- Merkevarerprosjektet ferdigstilles
- Narvikgården garanterer for beløp tilsvarende spillemiddelbeløpet for fotballanleggene i Bjerkvik, Ankenes og Narvik
- Narvikgården oppretter selskapet Havnefronten AS for utbygging av indre havn
- ICA kjøper tomt på Demag for bygging av varehus

2007

- Narvikgården blir enig med ICA Eiendom om bygging av en stor handelspark på Demag som blant annet skal inneholde en ICA Maxi butikk
- Det skrives kontrakt på bygging av Ishall/flerbrukshall på Demag
- Man planlegger åpen konkurranse rundt etablering av nytt hotell i Narvik
- Narvikgården overtar Narvik kommunes aksjer i Narvikfjellet AS og blir med det hovedaksjonær
- Arealer selges til Narvik Havn i tråd med vedtak i Narvik kommune
- Narvikgården kjøper A-Pressens halvpart av Parkhallen

2008

- Narvikgården overtar Narvik kommunes halvpart av Parkhallen
- Det gjennomføres åpen konkurranse om etablering av nytt hotell i Parkhallen, i et signalbygg for Narvik
- Det inngås avtale med Rica Hotels om bygging av hotell i Parkhallen
- Bygging av infrastruktur på Trekanten påbegynnes
- Avtale med Demag Utvikling AS, herunder COOP, om samlokalisering på Ishalltomten
- Opsjonsavtale med Demag Utvikling og COOP om videre utvikling av Malmporten Handelspark
- Ishall/flerbrukshall – utvidelse av og videreføring av byggeprosjektet
- Forprosjekt Teknorama slutført
- Fremføring av urensset vann til Narvikfjellet er vurdert og planlagt sammen med Narvik VAR, prosjektet er av økonomiske årsaker utsatt
- Malmporten Handelspark nedsprenget, arronderes og klargjøres for utbygging
- Kjøp og salg av Ornes Eiendom AS
- Datterselskapene Skarvenes Utleiebygg, Narvik Vekst Utleiebygg og Sentrumsgården fusjoneres og gis navnet Narvikgården Utleiebygg

2009, hittil..

- Kjøp av OT-Gården, inkl. 2,2 daa tomt langs Kongens gate
- Forprosjekt fjernvarmesentral slutført, søkt om konsesjon
- Slutført forhandlinger med LKAB og Narvik Kommune

STYRELEDERE:

2001 – 2002 Olav Sigurd Alstad
2002 – 2003 Svein Holbø
2003 – 2004 Hans Larsen
2004 – 2005 Ole Fredrik Hienn
2006 – 2008 Olav Soleng
2008 – dd. Børge Klingan

DAGLIG LEDERE:

2001 – 2002 Finn Eirik Jacobsen
2002 – 2003 Odd G. Andreassen
2003 – 2007 Gunnar Skålvoll
2007 – dd. Lars Skjønnås

YTRE MILJØ

Selskapet driver ingen virksomhet som påvirker det ytre miljø i negativ retning.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Selskapet arbeider kontinuerlig med utviklingsoppgaver. Vi jobbet i med 2008 forprosjekt Teknorama og Fjernvarmesentral i Narvik. Selskapet har for tiden ingen pågående forskningsaktiviteter.

Narvik den 10. juni 2009

Styret for Narvikgården AS

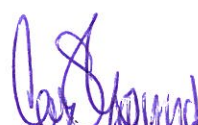

Borge Klingan
Styreleder


Unni Kufaa
Nestleder


Inis Ivarsson
Styremedlem


Torgeir Trældal
Styremedlem

Geir Solheim
Styremedlem


Lars Skjonnås
Adm. direktør

Til vår eier
og våre samarbeidspartnere

Narvik 10. juni 2009


ÅRSMELDING FOR 2008

Årsberetning og regnskap for 2008 for Narvikgården inklusiv datterselskapene Narvik Spektrum, Narvik Spektrum Drift, Havnefronten Narvik, Parkhallen, Narvikgården Utleiebygg og Narvikfjellet utsendes herved.

2008 har vært et innholdsrikt år for Narvikgården med mange prosjekter, oppfølginger og høy aktivitet.

Årsmeldingen sendes til vår eier og våre nærmeste samarbeidspartnere.

Vennlig hilsen
Narvikgården AS



Lars Skjønnås
adm. direktør

Resultatregnskap

Narvikgården AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2008	2007
Festeinntekter		4 377 672	5 279 347
Leieinntekter		2 799 924	2 562 283
Salgsgevinst eiendommer		5 514 613	3 129 656
Andre inntekter		3 308 360	1 626 241
Sum driftsinntekter		<u>16 000 569</u>	<u>12 597 527</u>
Lønnskostnader m.m.	8	4 436 709	3 462 670
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 032 914	958 337
Annen driftskostnad	7	8 674 610	6 540 181
Sum driftskostnader		<u>14 144 233</u>	<u>10 961 188</u>
Driftsresultat		<u>1 856 336</u>	<u>1 636 338</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilkn. selskap	2	1 366 450	2 819 161
Annen renteinntekt		2 034 064	1 120 581
Annen finansinntekt	2	500 000	0
Underskudd i datterselskap og tilkn. selskap	2	3 066 072	2 966 661
Annen rentekostnad		1 389 867	28 409
Annen finanskostnad		200 161	0
Resultat av finansposter		<u>-755 586</u>	<u>944 672</u>
Resultat før skattekostnad		1 100 750	2 581 010
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-423 783	1 312 298
Ordinært resultat		<u>1 524 533</u>	<u>1 268 712</u>
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsoverskudd		<u>1 524 533</u>	<u>1 268 712</u>
Overføringer			
Avsatt til utviklingsfond	9	0	1 416 212
Avsatt til annen egenkapital	9	3 224 155	0
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	9	1 699 622	147 500
Sum overføringer		<u>1 524 533</u>	<u>1 268 712</u>

Balanse

Narvikgården AS

Eiendeler	Note	2008	2007
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 10	53 453 025	53 791 865
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	762 712	623 002
Sum varige driftsmidler		<u>54 215 737</u>	<u>54 414 867</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	1, 2	30 510 990	25 752 815
Lån til foretak i samme konsern	2	9 511 921	6 341 295
Investeringer i tilknyttet selskap	2	7 042 133	49 123
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	7 000 000
Investeringer i aksjer og andeler	2	2 255 769	2 554 372
Obligasjoner og andre fordringer	10	0	7 850 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>49 320 812</u>	<u>49 547 605</u>
Sum anleggsmidler		<u>103 536 549</u>	<u>103 962 472</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 676 982	664 070
Andre fordringer	2	1 050 319	171 475
Sum fordringer		<u>2 727 300</u>	<u>835 545</u>
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	29 658 156	19 961 873
Sum omløpsmidler		<u>32 385 456</u>	<u>20 797 418</u>
Sum eiendeler		<u>135 922 006</u>	<u>124 759 890</u>

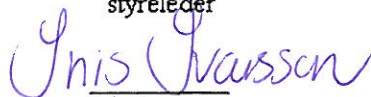
Balanse

Narvikgården AS

Egenkapital og gjeld	Note	2008	2007
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 57500 á 1000	5, 9	57 500 000	57 500 000
Overkursfond	9	1 259 847	1 259 847
Sum innskutt egenkapital		<u>58 759 847</u>	<u>58 759 847</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	1, 9	5 466 169	7 165 791
Utviklingsfond	9	32 672 585	32 672 585
Annen egenkapital	9	2 265 235	3 189 442
Sum opptjent egenkapital		<u>40 403 989</u>	<u>43 027 818</u>
Sum egenkapital		<u>99 163 836</u>	<u>101 787 665</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	6 227 276	5 983 079
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 092 070	7 490 029
Leverandørgjeld		1 808 046	2 741 695
Betalbar skatt	4	0	2 057 053
Skattetrekk og andre trekk	6	237 815	351 321
Annen kortsiktig gjeld		4 392 963	4 349 047
Sum kortsiktig gjeld		<u>30 530 894</u>	<u>16 989 146</u>
Sum gjeld		<u>36 758 170</u>	<u>22 972 225</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>135 922 006</u>	<u>124 759 890</u>


Børge Edvardson Klingan

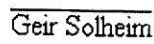
styreleder

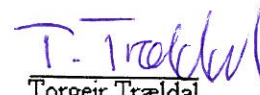


Inis Ivarsson
styremedlem

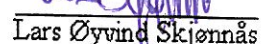


Unni Kufaas
nestleder


Geir Solheim
styremedlem



Torgeir Trældal
styremedlem


Lars Øyvind Skjønnås
adm. direktør

Note 1. Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Egenkapitalmetoden

Investeringer i datterselskaper og andre selskaper hvor eierandelen er over 20%, er medtatt i regnskapet etter egenkapitalmetoden. Dette innebærer at andel av resultat etter skatt redusert med avskrivninger på eventuelle merverdier, blir vist på egen linje i resultatregnskapet. I balansen vises investeringens kostpris med tillegg av akkumulerte resultater som beskrevet ovenfor. Mottatt utbytte og tilbakebetalt innskutt kapital går til fradrag i investeringen.

I konsernregnskapet er alle selskap hvor man eier mer enn 50% av aksjene, innarbeidet etter bruttometoden. Minoritetsinteressene vises på egen linje. Selskap hvor man har eierandel mellom 20-50% er innarbeidet etter egenkapitalmetoden.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. I stedet for å vise årets skattemessige disposisjoner brutto i regnskapet, bokføres skatteeffekten som en del av årets skattekostnad. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen iht god regnskapsskikk.

Leieavtaler

Leieavtaler vurderes som operasjonell- eller finansiell leasing etter en konkret vurdering av den enkelte leieavtale.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Narvikgården AS

Noter til regnskapet 2008

Note 2. Aksjer og andeler i andre selskap

Narvikgården AS har pr. 31.12. følgende eierandeler i andre selskaper:

Navn	Anskaff.	Forretn. Kontor	Eierandel/ Stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets Resultat	Inntektsført andel	Verdi i balansen
Datterselskap:							
Narvikgården Utleiebygg AS *)	2008	Narvik	100%	25 245 412	1 365 962	1 365 962	25 245 412
Narvik Spektrum Drift AS	2008	Narvik	100%	201 238	488	488	210 488
Havnefronten Narvik AS	2006	Narvik	100%	3 008 999	-459 683	-459 683	3 008 999
Parkhallen AS	2007	Narvik	100%	776 054	-443 991	-443 991	776 054
Narvikfjellet AS	2007	Narvik	84,3%	-501 553	-2 208 819	-1 855 408	1 462 063
Tilknyttede selskap:							
Narvik Fjernvarme AS	2008	Narvik	33,3%	49 372	-844 628	-281 543	18 457
Narvik Spektrum AS **)	2005	Narvik	49,5%	7 044 434	-51 408	-25 447	7 023 676
Andre aksjer og andeler:							
Futurum AS	2003	Narvik	3,4%	4 424 301	127 730	0	100 000
Narvik Kapital AS	2004	Narvik	10,2%	19 372 000	-15 000	0	2005 000
KLP egenkapitalinnskudd	2005						128 798
Stiftelsen Vinterfestuka	2005	Narvik					5 000
Hurtigruten ASA		Narvik					16 971

*) Etablert 27.6.08 ved omdannelse av Narvik Vekst Utleiebygg KS og fusjonert med Narvik Vekst Utleiebygg AS, Skarvenes Utleiebygg AS og Sentrumsgården Narvik AS. Gjennomført med virkning fra 1.1.08

***) Kapitalforhøyelse på kr 7 000 000 ble registrert i Foretaksregisteret den 3.1.09

Annen finansinntekt gjelder gevinst ved salg av aksjer som er anskaffet og solgt i løpet av regnskapsåret.

Pr. 31.12. har Narvikgården AS følgende mellomregningsforhold med konsern- og tilknyttede selskaper:

Selskap	Fordringer	Gjeld	Inntekter	Kostnader
	31.12.	31.12.	2008	2008
Narvikgården Utleiebygg AS	622 749	0	1 528 940	1 625 745
Narvikfjellet AS	839 058	0	220 212	23 472
Parkhallen AS	829 292	375 035	168 370	
Havnefronten Narvik AS	2 620 057	0	149 428	
Narvik Spektrum AS	365 441	0	283 997	

I samsvar med egenkapitalmetoden er Narvikgården AS' andel av egenkapital i datterselskap og tilknyttede selskap innarbeidet i resultatregnskapet netto etter skatt under finansposter.

Narvikgården AS

Noter til regnskapet 2008

Note 3. Spesifikasjon av anleggsmidler

Morselskap	Tomter	Bygninger	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost l.l.	44 331 236	14 785 543	1 798 933	60 915 712
Tilgang i år	7 924 334		433 340	8 357 674
Avgang i år	-7 523 888	0	0	-7 523 888
Anskaff. kost 31.12	44 731 682	14 785 543	2 232 273	61 749 498
Akk avskrivninger l.l.	0	5 324 911	1 175 935	6 500 846
Årets avskrivninger	0	739 286	293 627	1 032 913
Akk. avskrivninger 31.12.	0	6 064 197	1 469 562	7 533 759
Bokført verdi 31.12.	44 731 682	8 721 346	762 711	54 215 739
Avskrivningssats	0 %	5 %	20-30%	

Konsern	Tomter	Bygninger	Driftsløsøre	Prosjekt under utførelse	Sum
Anskaffelseskost l.l.	44 331 236	162 139 098	3 798 319	6 228 955	216 497 608
Tilgang i år	7 924 334	8 080 745	541 185	9 160 786	25 707 050
Avgang i år	-5 032 703	0	0	0	-5 032 703
Anskaff. kost 31.12	47 222 867	170 219 843	4 339 504	15 389 741	237 171 955
Akk avskrivninger l.l.	0	33 931 945	2 375 349	0	36 307 294
Årets avskrivninger	0	4 014 912	399 853	0	4 414 765
Akk. avskrivninger 31.12.	0	37 946 857	2 775 202	0	40 722 059
Bokført verdi 31.12.	47 222 867	132 272 986	1 564 302	15 389 741	196 449 896
Avskrivningssats	0 %	2-5%	10-30%		

Det er i konsernet foretatt en nedskrivning på påkost leaset tråkkemaskin på kr 300 000. Mottatte investeringstilskudd føres netto i balansen. Inntektsføring av tilskudd skjer i takt med avskrivning på tilhørende anleggsmidler. Tilskuddene er skattefrie betinget av at konsernet ikke omdisponerer eller selger driftsmidlene innenfor en 5-årsperiode.

Det er mottatt gaver fra Handelsstanden i forbindelse med anskaffelse av snøkanonanlegg. Inntektsføring skjer i takt med avskrivning av tilhørende driftsmidler.

Prosjekt under utførelse er aktivert til anskaffelseskost redusert med tilsagn om investeringstilskudd.

Selskapet har som en del av kjøpsvederlaget for kjøp av fast eiendom i 2008, forpliktet seg til å få i stand etablering av hotell på eiendommen. Fremtidige kostnader knytter seg til riving av en del av dagens bygningsmasse, samt annen opprydding og klargjøring av areal før bygging av hotell. Det er i regnskapet avsatt kr 4 561 998 til dette formålet.

Narvikgården AS

Noter til regnskapet 2008

Note 4. Skatt

Årets skattekostnad

	2008	2007
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-667 980	2 057 052
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	244 197	-744 754
Skattekostnad ordinært resultat	-423 783	1 312 298
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		
Ordinært resultat før skatt	1 100 750	2 581 010
Permanente forskjeller	-2 614 259	2 105 770
Grunnlag for årets skattekostnad	-1 513 509	4 686 780
Endring i midlertidige forskjeller	-872 132	2 659 835
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-2 385 641	7 346 615
Skattepliktig inntekt	-2 385 641	7 346 615
Betalbar skatt på årets ordinære resultat	-667 980	2 057 052
Sum betalbar skatt ordinært resultat	-667 980	2 057 052
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	2 057 053
Sum betalbar skatt i balansen	0	2 057 053

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2007	2008	Endring
Varige driftsmidler	-1 342 905	-1 694 010	351 105
Fordringer	-120 000	-20 000	-100 000
Gevinst – og tapskonto	21 450 585	17 160 468	4 290 117
Avsetninger mv	1 380 463	6 793 817	-5 413 354
Sum	21 368 143	22 240 275	-872 132
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	21 368 143	22 240 275	-872 132
Utsatt skatt (28 %)	5 983 080	6 227 277	-244 197

Selskapet benytter seg av regjeringens "krisepakke" for 2008 og tilgodebeløpet på kr 667 980 er ført under andre kortsiktige fordringer.

KONSERNSKATT:

Årets skattekostnad	2008	2007
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	451 113	2 566 303
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	169 672	-807 777
"krisepakke" 2008	-667 980	
Differanse tidligere år	137	
Skattekostnad ordinært resultat	-47 058	1 758 526

Narvikgården AS

Noter til regnskapet 2008

Note 5. Aksjonærer

Aksjekapitalen i Narvikgården AS pr. 31.12 består av 57 500 aksjer a kr 1 000
Aksjene eies i sin helhet av Narvik kommune.

Note 6. Bundne bankinnskudd

Av selskapets bankinnskudd er kr 166 373 bundet for skattetrekk.

Note 7. Andre driftskostnader

Morselskap:

Kostnadsført honorar til revisor var i 2008 kr 140 000 som fordeler seg som følger:

Lovpålagt revisjon	50 000
Annen regnskapsmessig bistand	90 000

Lovpålagt revisjon	203 952
Regnskapsmessig bistand	133 437
Skatterådgivning	0
Annen bistand og bekreftelser	45 276

Sum **382 665**

Note 8. Ansatte, lønn, godtgjørelser mv.

Morselskap

Spesifikasjon av lønnskostnader	2008	2007
Lønn	3 424 299	2 679 238
Styrehonorar	125 250	149 850
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	10 977	2 094
Arbeidsgiveravgift	213 002	175 593
Pensjonsforsikring	484 678	354 560
Andre ytelser	178 503	101 335
Sum lønnskostnader	4 436 709	3 462 670

Antall årsverk 7 7

Konsern

Spesifikasjon av lønnskostnader	2008	2007
Lønn	6 724 526	6 877 196
Styrehonorar	125 250	149 850
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	10 977	2 094
Arbeidsgiveravgift	383 202	398 720
Pensjonsforsikring	540 707	437 838
Andre ytelser	181 014	67 073
Sum lønnskostnader	7 965 676	7 932 771

Antall årsverk 18 20

Narvikgården AS

Noter til regnskapet 2008

Lønn til daglig leder:	790 085
Fast bilgodtgjørelse	12 000
Elektroniske tjenester	6 000
Sum	808 085

Pensjonsforpliktelse

Selskapets ansatte har en ytelsesbasert pensjonsavtale gjennom pensjonsordningen til Kommunal Landspensjonskasse. Ordningen oppfyller kravene til obligatorisk tjenstepensjon. I samsvar med god regnskapsskikk for små foretak er regnskapsført pensjonskostnad bokført lik innbetalingen til ordningen.

Note 9. Endringer i egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Fond for			Annen egenkapital	Minoritets interesse	Sum
		Overkurs- fond	vurderings- forskjeller	Utviklings- fond			
Pr 1.1.	57 500 000	1 259 847	7 165 791	32 672 585	3 189 442		101 787 665
Tap på fordring Statens Vegvesen					-4 148 362		-4 148 362
Årets resultat			-1 699 622	0	3 224 155		1 524 533
Pr 31.12.	57 500 000	1 259 847	5 466 169	32 672 585	2 265 235	0	99 163 836
Konsern							
Pr 1.1.	57 500 000	1 259 847			42 792 968	-1 610 204	99 942 611
Tap på fordring Statens Vegvesen					-4 148 362		-4 148 362
Årets resultat					-2 029 882	-353 411	-2 383 293
Kapitalregulering ved omdannelse og fusjon					417 625		417 625
Omfordelt minoritetsinteresser					-1 884 871	1 884 871	0
Pr. 31.12.	57 500 000	1 259 847	0	0	35 147 478	-78 744	93 828 581

Det ble i 2008 klart at det ikke vil bli etablert jernbanestasjon ved Amfi-senteret og vilkåret for at Statens Vegvesen skulle dekke en andel av utbyggingen av veiforbindelsen til Trekanten ("smokken") var ikke lenger tilstede. Av fordringen er kr 4 148 362 beregnet som korreksjon av tidligere års feilberegnet gevinst ved salg av tomter og bokført direkte mot egenkapital i samsvar med god regnskapsskikk. Den andelen av utbyggingskostnadene som faller på gjenværende tomter, er aktivert på disse som påkost.

Det er i 2008 gitt konsernbidrag for å optimalisere likviditeten i konsernet:

Giver:	Narvikgården Utleiebygg AS	kr 1 515 206
Mottaker:	Parkhallen AS	685 835
	Havnefronten Narvik AS	829 371
Skatteeffekten av konsernbidraget		424 258

Note 10. Langsiktige fordringer, gjeld, pantstillelser

Langsiktige fordringer - morselskap

Det foreligger ingen fordringer med forfall ut over ett år. Selskapet har tidligere hatt aktivert en langsiktig fordring på Statens Vegvesen på kr 7 850 000 som vedrørte andel av anleggskostnader for utbygging av vei til Trekanten da Amfi ble etablert i 2001.

Narvikgården AS

Noter til regnskapet 2008

Det er i 2008 blitt klart at Statens Vegvesen ikke kommer til å dekke sin del av fordringen i og med at det ikke vil bli etablert jernbanestasjon på området. Fordringen er i 2008 reklassifisert til å gjelde opparbeidelse av vei på egen tomt, og fordelt på arealet for Trekanten som veien betjener.

En del av arealet er solgt i perioden 2001 – 2007, og gevinstoppgjøret har for disse vært beregnet og bokført feil. Beregnet andel av kostnaden for dette er kr 4 148 362, og dette beløpet er ført direkte mot egenkapitalen som korreksjon av tidligere års feil. Resterende beløp, kr 3 701 638, er aktivert på gjenværende tomter.

Morselskapet har ikke langsiktig gjeld.

Selskapet har en kassekreditt med limit kr 30 000 000. Benyttet kreditt pr. 31.12.08 er kr 24 092 070.

Sikkerhet for kassekreditten er: Konsernets faste eiendommer og utestående fordringer.

Sikkerhetsstillelser og garantier:

Kausjon for lån Sparebanken Narvik for kunstgress Bjerkvik IF	kr 3 100 000
Kausjon for lån Sparebanken Narvik for lån Tippemidler	kr 2 714 000

Langsiktige fordringer - konsern

Det foreligger fordringer på kr 14 850 000 med forfall utover ett år.

Av konsernets gjeld er kr 120 916 639 sikret med pant. Som pant er stillet konsernets eiendommer, driftsmidler og utestående fordringer, bokført verdi:

Eiendommer, bygninger	179 368 550
Prosjekt under utførelse	15 389 740
Driftsløsøre	1 691 603
Utestående fordringer	1 522 883
Sum	197 972 776

Narvikgården AS

Noter til regnskapet 2008

Kontantstrømanalyse morselskap

(indirekte metode)

Beløp i NOK	2008	2007
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	1 100 750	2 581 010
Gevinst ved salg av driftsmidler	-5 514 613	-3 129 656
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	1 699 622	147 500
Betalbar skatt	-2 057 053	-2 215 568
Ordinære avskrivninger	1 032 914	958 337
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	-5 117 187	-2 840 378
Endring i andre tidsavgrensningsposter	16 315 329	5 977 109
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	7 459 762	1 478 354
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investeringer i varige driftsmidler	-8 357 674	-200 875
Salg av varige driftsmidler (salgssum)	13 038 501	5 620 885
Endring i andre investeringer	-2 444 306	-7 877 132
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	2 236 521	-2 457 122
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)		
Nedbetaling av gammel gjeld	0	0
innbetaling av egenkapital	0	0
Utbytte/konsernbidrag	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	0
Netto endring i likvider i året	9 696 283	-978 768
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	19 961 873	20 940 641
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	29 658 156	19 961 873

Narvikgården AS

Noter til regnskapet 2008

Kontantstrømanalyse konsern

(indirekte metode)

Beløp i TNOK	2008	2007
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	-2 430	2 340
Gevinst ved salg av driftsmidler	-1 960	-3 130
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	307	21
Betalbar skatt	-2 566	-2 849
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger		
anleggsmidler	4 415	4 616
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	3 312	-1 966
Endring i andre tidsavgrensningsposter	18 181	10 244
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	19 259	9 276
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investeringer i varige driftsmidler	-25 707	-15 598
Salg av varige driftsmidler (salgssum)	6 993	5 591
Endring i andre investeringer	4 725	-6 717
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-13 989	-16 724
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	4 562	5 707
Nedbetaling av gammel gjeld	-5 545	0
innbetaling av egenkapital	0	0
Utbytte/konsernbidrag	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-983	5 707
Netto endring i likvider i året	4 287	-1 741
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	26 888	28 629
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	31 175	26 888