

ÅRSRAPPORT 2015



NARVIKGÅRDEN
etablering, trivsel og vekst

Foto: Kjetil Moe

Narvikgården

Narvikgården sin visjon er *Etablering, Trivsel og Vekst – 20.000 i 2020!* Tallet 20.000 relaterer seg til folketallet i Narvik, som i dag ligger rundt 18.700. Vår visjon er en rettesnor i alt vi foretar oss. Se narvikgaarden.no for komplett årsberetning.

Samlet ble vår omsetning i 2015 på kr. 38.103.339,-. Resultatet ble et overskudd på kr. 4.138.219,-.

Narvikgården har utstrakt kontakt med lokale, regionale, nasjonale og internasjonale miljøer og investorer. Selskapet har som forretningsidé å drive by-, nærings- og eiendomsutvikling primært innenfor egne arealer, 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. 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, utvikling, salg og bortfeste av tomter
- Oppføring av nye utleiebygg for næringslivet
- Utleie av næringsarealer
- Logistikk og transport
- Generell nærings- og byutvikling

Konsernstruktur og datterselskaper

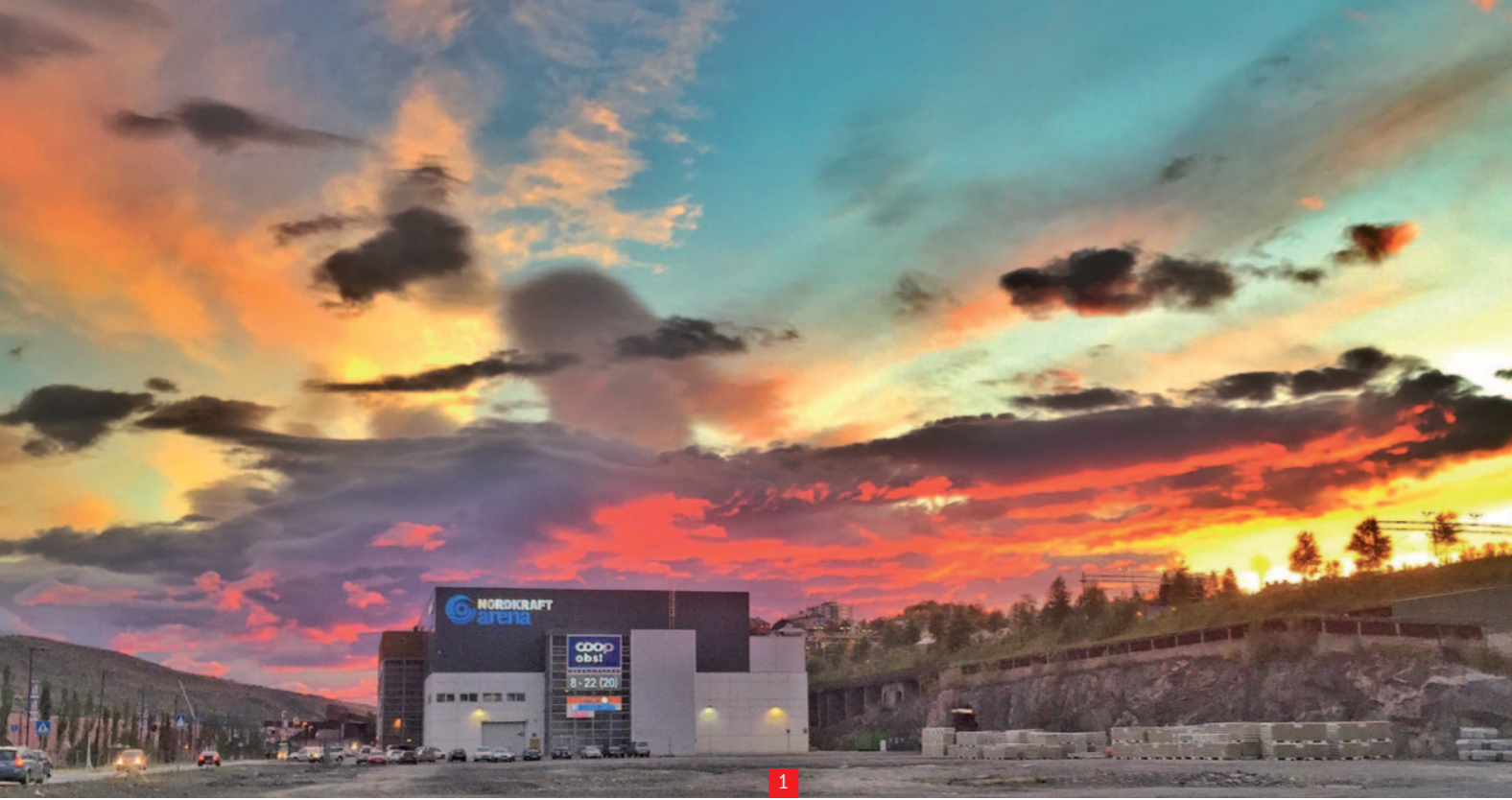
Morselskapet **Narvikgården** eies 100 % av Narvik kommune. Narvikgården AS har videre en del heleide datterselskaper med forskjellige ansvars- og arbeidsområder.

Narvikgården Utleiebygg har 4 utleiebygg på Narvikterminalen på Fagemes som leies av Apokjeden Distribusjon AS, CargoNet AS (ARE), Posten Norge AS og Br. Dahl AS. Sentrumsgården, i Kongens gate, har vi våre egne administrasjonskontorer, sammen med leietakere som Futurum, Innovasjon Norge, Narvikregionen Næringsforening, NAV, DnB, Narvik kommune Veg og Park, m.fl. Rombaksveien 45 huser bilforretningen Bentro Bil. Parkhallen inneholder et stort parkeringsanlegg som bl.a. dekker parkeringsbehovene for Scandic Narvik og Det 4. Hjørnet, samt utleiearealer som huser Sleep Scandinavia, Newton Engia, Ing. Granberg, Markussen Begravelsesbyrå, m.fl. I OT-Garden i Kongens gate 57 er Pizzabaker'n, Hole in 1 og Pleaser leietakere, og i 3. etasje er det to utleieleiligheter.

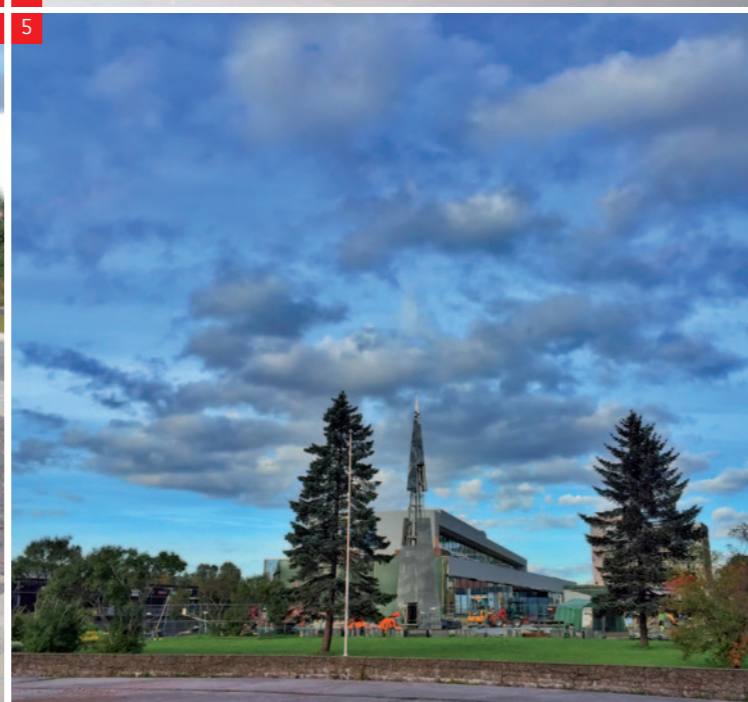
Narvik Spektrum er selskapet som bygde og eier den nye flerbrukshallen i Narvik som nå har fått navnet Nordkraft Arena. Eiendommen er leid ut til Narvik Spektrum Drift og EVO Narvik.

Narvik Spektrum Drift står for driften av flerbrukshallen Nordkraft Arena.





1 Nordkraft Arena. 2 Herjangshøgda, tomt for utvikling i Bjerkvik. Foto: Per Martin Jæger 3 Malmporten Handelspark. Foto: A. Markussen
4 Narvikfjellet. Foto: Kjetil Janson 5 Det 4. Hjørnet reiser seg (sept.-15).



Prosjekter og byutvikling

I tillegg til utleie og drift av næringseiendommer driver Narvikgården nærings- og byutvikling med basis i egne eiendommer og arealer. Slikt nærings- og byutviklingsarbeid krever soliditet, langsiktighet og forutsigbarhet. Det er derfor viktig at vår virksomhet genererer resultater og overskudd, slik at en oppnår ønsket finansiell styrket til å klare fremtidige investeringer i Trekantområdet, i byen generelt og for å finansiere de samfunnsoppgaver som Narvikgården er pålagt.

Aktivt og nært samarbeid med den offentlige forvaltningen, Narviks næringsliv og innbyggere er høyt prioritert hos administrasjonen og styret. Narvikgården har satt seg et klart langsiktig mål om å være en vesentlig bidragsyter til utvikling av Narviksamfunnet, noe som selskapets strategiplan understøtter.

Nye Narvik Torv – Det 4. Hjørnet

Her er Narvikgården grunneier og samarbeidspartner for Forte Narvik, vi har samarbeidet tett med utbygger om planlegging og regulering av Narvik Torv. I 2015 var prosjektet i en byggefase, nybygget stod ferdig og åpnet delvis i april 2016. Krigsmuseet åpner noe senere, og de resterende seksjonene fort-løpende etter som de står ferdig.

Renovering av Rådhuset

Vi har hele året arbeidet tett med Narvik kommunes ledelse med planlegging og gjennomføring av en total renovering av Narvik rådhus. Oppstart byggearbeid var i 2015, nyrenovert rådhus skal stå klart i 1. kvartal 2017.

Narvikfjellet Eiendom

I 2014 solgte Narvikgården 50,01 % av aksjene i Narvikfjellet med all tilhørende grunn til Forte Narvik, totalt 4.000 daa. Narvikgården eier fremdeles 49,99 %. I 2015 har man jobbet med å slutføre områderegeringsplanen for hele fjellet med 4 tilhørende detaljregu-

leringsplaner, samt planlagt videre utbygging av tilbudene og nødvendig infrastruktur.

Infrastruktur på Trekanten

Narvikgården ferdigstilte i 2012 byggetrinn I av nødvendig infrastruktur på Trekanten slik at arealene i Malmporten Handelspark kunne tas i bruk til ny virksomhet. Slik infrastruktur som vei, vann, overvann, avløp, gangveier, fortau, belysning og grøntområder er nødvendig slik at området kan åpnes og tas i bruk av nye virksomheter. Investeringene finansieres hovedsakelig av de midler vi har fått fra salg av tomter i området til nyetableringer.

I 2015 har vi arbeidet med ny reguleringsplan for området, der vår eier Narvik kommune også har bedt oss om å utvide reguleringsområdet for og også få med regulering av en ny Frydenlundsforbindelse. Denne nye reguleringsplanen inklusiv ny tverrforbindelse er blitt vedtatt i 2016.

Videre prosjekter

Utviklingen og interessen rundt våre eiendommer, arealer og tomter, samt den gode kommunikasjonen vi har med våre kunder og lokalsamfunnet for øvrig, forventes å gi fortsatt vekst fremover for Narviksamfunnet. Det arbeides fra Narvikgårdens side målrettet for Narvik med fokus på fortsatt utvikling, trivsel og vekst.

Av aktuelle prosjekter det jobbes med i 2016 nevnes videre utbygging av infrastruktur i Malmporten Handelspark (byggetrinn II) og ned mot Indre Havn, utbygging av Malmporten Handelspark, utbygging av Taraldsvikjordet, oppgradering av Parkhallen med utvidelse av parkeringsanlegget og ny fasade mot AMFI, klargjøring av næringsarealer i Bjerkvik, renovering av rådhus, generell klargjøring av næringsarealer i Narvikregionen, mm.

Vår samfunnsrolle

Narvikgården er 100 % eid av Narvik kommune. I tillegg til våre primære oppgaver innen nærings-/byutvikling og utleie/drift av eiendom har vi en samfunnsrolle å ivareta. Noen oppgaver påtar vi oss selv da det er i samsvar med ønsket byutvikling. Andre oppgaver blir vi pålagt av var eier Narvik kommune. Det er viktig at slike samfunnsoppgaver står i forhold til var økonomiske evne til å gjennomføre disse på en god måte.

Narvikgården har en fremtidig forpliktelse i forhold til etablering av resterende infrastruktur som vei, vann, avløp, gangveier og belysning for den nye bydelen Trekanten i Malmporten. Tomter og arealer i området som blir solgt eller bortfestet har en forutsetning om at disse blir tilkoplek slik nødvendig infrastruktur. Det samme forholdet gjelder for videre utvikling og utbygging av Trekanten, herunder Malmporten Handelspark og Indre Havn - det må bygges infrastruktur. Uten slik nødvendig infrastruktur er det ikke mulig å ta disse nye bydelene i bruk.

Arbeidet med å etablere infrastruktur ble påbegynt i 2007. Kostnadene ved etablering av nødvendig infrastruktur på Trekanten er beregnet til totalt i overkant av 100 millioner kroner. Hittil har vi produsert infrastruktur for i overkant av 64 millioner kroner. Narvikgården er imidlertid av den oppfatning at det man klarer å selge eller bortfeste av arealer til nyetableringer, vil sammen med medfinansierer dekke slik 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.

I forbindelse med byggingen av Narviks nye storstue flerbrukshallen Nordkraft Arena har Narvikgården forpliktet seg til å drifte denne i 10 år. Narvikgårdens forpliktelse over denne perioden er beregnet til rundt 10-12 millioner kroner

Narvikgården har hatt og har fremdeles et betydelig ansvar forbundet med videre utvikling av tilbudene i Narvikfjellet. Det langsiktige målet som man jobber sammen med co-investor med å få på plass er fremtidig lønnsom og bærekraftig drift.

I tillegg til disse tre største samfunnsoppgavene yter vi også en del årlige tilskudd til drift av lag og foreninger, og vi garanterer på vegne av kommunen for finansiering og spillemidler ved utbygging av flere idrettsanlegg i kommunen

Samfunnsregnskap

Fra Narvik kommune opprettet Narvikgården i 2001 har man tilført betydelige verdier til Narviksamfunnet. Av direkte investeringer utført av Narvikgården nevner vi Infrastruktur på Trekanten der Narvikgårdens netto andel sa langt beløper seg til i overkant av 57 millioner kroner. Bygging og drift av ishallen Nordkraft Arena der Narvikgårdens andel utgjør i overkant av 15 millioner. Samt investeringer, utvikling og drift av tilbudene i Narvikfjellet over mange år med i overkant av 26 millioner.

Av prosjekter som er initiert, utviklet, planlagt og delvis gjennomført av Narvikgården direkte, delvis sammen med samarbeidspartnere og delvis av andre aktører nevner vi; Flere utleiebygg på Narvikterminalen på Fagernes, ishallen Nordkraft Arena med tilhørende forretningsarealer, Scandic-hotellet i Kongens gate og nå sist Nye Narvik Torv - Det 4. Hjørnet.

I tillegg kommer eiendomsskatt og gebyrer til kommunen og årlige bidrag til kultur, idrett, lag og foreninger på lik linje med øvrige bedrifter. Narvikgårdens virksomhet sysselsetter direkte og indirekte et ikke ubetydelig antall ansatte i Narvik.

I forhold til formålet vårt som er å skape ny aktivitet, nye arbeidsplasser, nye tilbud og nytt liv med utgangs-



punkt i våre eiendommer og bygg har vi levert det vi er satt til å gjøre av var eier. Fortjeneste etter utviklingsarbeid med påfølgende salg av eiendom benyttes til nye prosjekter, til ny utvikling i Narvikregionen.

Med utgangspunkt i det tradisjonelle resultatregnskapet, viser samfunnsregnskapet den verdiskapning som har funnet sted i konsernet ved innsats av arbeid

og kapital, utover verdien av innkjøpte varer og tjenester og verdiforringelsen av driftsmidlene, samt hvordan disse verdiene fordeles på de ulike interessegruppene i samfunnet. De ansatte får sin del via lønn og sosiale ytelser. Långivere får sin del i form av renter på kapital. Stat, fylke og kommune får sin del som skatt fra de ansatte, arbeidsgiveravgift, inntekts- og formueskatt.

Samfunnsregnskap

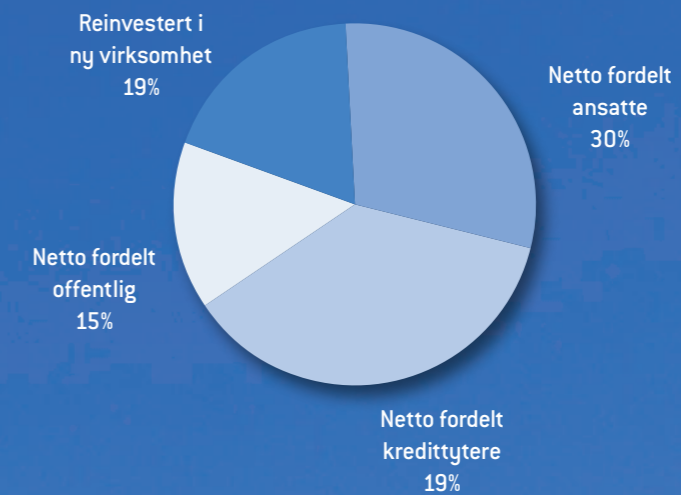
Narvikgården samlet

Verdiskapning (alle tall i hele 1 000 kr)	2015
Driftsinntekter	38 103
- forbruk av innkjøpte varer og tjenester	11 109
= verdiskapning brutto	26 994
- kapitalslit (avskrivninger)	5 288
= verdiskapning netto	21 706
+ finansinntekter	280
= skapte verdier til fordeling	21 986

Fordeling av verdier

Ansatte		
Brutto lønn og sosiale utgifter	9 302	
- skattetrekk	2 338	
- arbeidsgiveravgift	454	
= Netto fordelt ansatte	6 510	30 %
Renter mv. til långivere		
	8 138	
Netto fordelt kredittyttere	8 138	37%
Stat og kommune		
Skatt ansatte	2 338	
Arbeidsgiveravgift	454	
Eiendomsskatt	760	
Inntekts- og formuesskatt	- 353	
Netto fordelt offentlig	3 199	15 %
Reinvestert i ny virksomhet for sikring og ny verdiskapning	4 138	19 %
Verdier fordelt totalt		
	21 986	

Fordeling av verdier



Ringvirkninger fra Narvikgården konsern i tall



Narvikgården samlet

Verdiskapning 22 millioner
Skatte- og avgiftsbidrag 3 millioner

Verdiskapning per årsverk 2 millioner
Skatte- og avgiftsbidrag per årsverk 267 tusen

Lokale underleverandører
Verdiskapning 11 millioner
Skatte- og avgiftsbidrag 4 millioner

Samlet bidrag til norsk økonomi

Verdiskapning:
33 mill.

Skatte- og avgiftsbidrag:
7 mill.

13 årsverk i offentlig sektor

7 millioner i skatter og avgifter kan finansiere:

eller

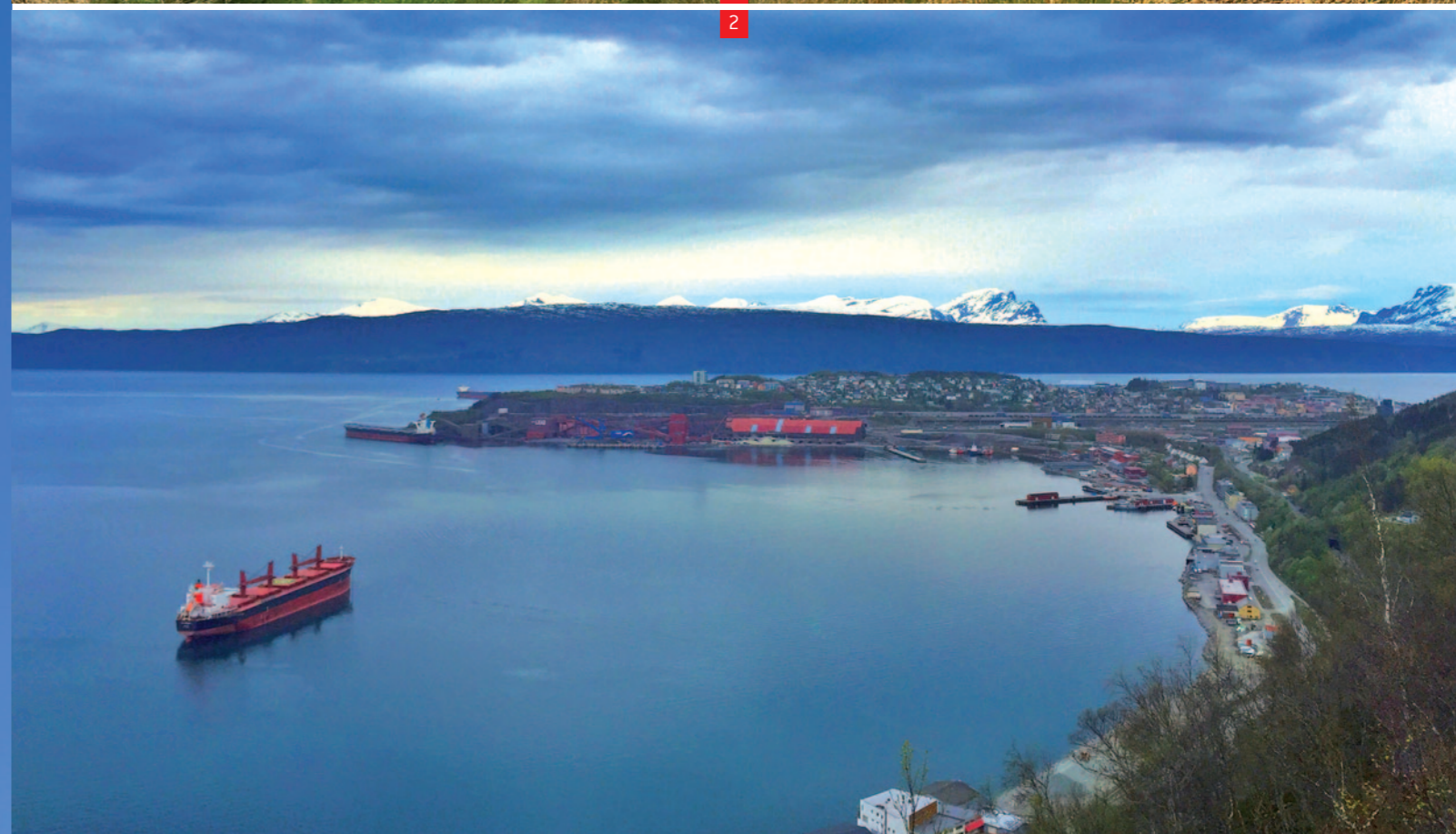
8 sykehjemsplasser

eller

47 kommunale barnehageplasser



1
2



Beregnet på grunnlag av regnskapstall fra bedriften og grunnlagsdata fra Statistisk sentralbyrå.

I denne oversikten har vi bare med direkte ringvirkninger, de som det er enklest å tallfeste. I tillegg kommer de mange indirekte ringvirkninger av selskapets virksomhet som gjelder ekte inntekter i Narvik fra de prosjekter som Narvikgården har initiert, utviklet,

ledet og som allerede er kommet i drift- nevnt innledningsvis i dette kapittelet. Disse ringvirkningene er klart større enn de direkte størrelsene som er med i denne fremstillingen.

Dette er en forenklet versjon av Narvikgården årsmelding, for full versjon se www.narvikgaarden.no – årsmelding 2015.

Resultatregnskap

Narvikgården samlet

	2015	2014
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		
Festeavgift	6 323 292	5 833 511
Leieinntekter	24 187 546	24 123 865
Salgsgevinst eiendommer	3 641 213	21 957 987
Annen driftsinntekt	3 951 288	3 232 057
Sum driftsinntekter	38 103 339	55 147 420
<hr/>		
Varekostnader	9 082	6 588
Lønnskostnader m.m.	9 302 005	9 978 234
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5 288 374	5 192 059
Annen driftskostnad	11 860 317	13 040 415
Sum driftskostnader	26 459 778	28 217 296
<hr/>		
Driftsresultat	11 643 561	26 930 124
<hr/>		
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt	194 908	265 195
Annen finansinntekt	85 234	184 470
Annen rentekostnad	6 668 701	7 573 395
Annen finanskostnad	1 469 634	294 679
Resultat av finansposter	-7 858 193	-7 418 409
<hr/>		
Resultat før skattekostnad	3 785 368	19 511 715
Skattekostnad på ordinært resultat	-352 851	5 515 527
<hr/>		
Årsoverskudd	4 138 219	13 996 188



Balanse

Narvikgården samlet

	2015	2014
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	229 106 515	208 606 502
Prosjekt under utførelse	2 881 600	25 898 577
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1 665 710	1 693 320
Sum varige driftsmidler	233 653 825	236 198 399
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i tilknyttet selskap	32 514 997	14 014 997
Investeringer i tilknyttet selskap	2 991 225	3 739 611
Andre fordringer	201 779	20 608 349
Sum finansielle anleggsmidler	35 708 001	38 362 957
Sum anleggsmidler	269 361 826	274 561 356
Omløpsmidler		
Lager av varer og annen beholdning	59 779	47 905
Fordringer		
Kundefordringer	13 038 247	22 195 010
Andre fordringer	24 553 460	6 851 681
Sum fordringer	37 591 707	29 046 691
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7 581 746	619 782
Sum omløpsmidler	45 233 212	29 714 378
Sum eiendeler	314 595 036	304 275 734

Balanse

Narvikgården samlet

	2015	2014
EGENKAPITAL OG GJELD		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	57 500 000	57 500 000
Overkurs	1 259 847	1 259 847
Sum innskutt egenkapital	58 759 847	58 759 847
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	64 303 971	60 165 745
Sum opptjent egenkapital	64 303 971	60 165 745
Sum egenkapital	123 063 818	118 925 592
GJELD		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt	19 840 018	22 271 250
Andre avsetninger for forpliktelser	8 434 129	8 394 800
Sum avsetning for forpliktelser	28 274 148	30 666 050
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	116 673 431	118 683 323
Øvrig langsiktig gjeld	600 663	3 203 537
Sum annen langsiktig gjeld	117 274 094	121 886 860
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 459 054	15 599 809
Leverandørgjeld	7 333 652	3 978 964
Betalbar skatt	2 078 379	0
Skyldig offentlige avgifter	142 236	927 046
Annen kortsiktig gjeld	13 969 655	12 291 415
Sum kortsiktig gjeld	45 982 976	32 797 234
Sum gjeld	191 531 217	185 350 144
Sum egenkapital og gjeld	314 595 036	304 275 734

Sammen om å gjøre Narvikregionen til fremtidens og mulighetenes region



NARVIKGÅRDEN
etablering, trivsel og vekst

Postboks 540, 8507 Narvik
Tlf: 76 97 72 80 • Fax: 76 97 72 99
post@narvikgaarden.no • www.narvikgaarden.no