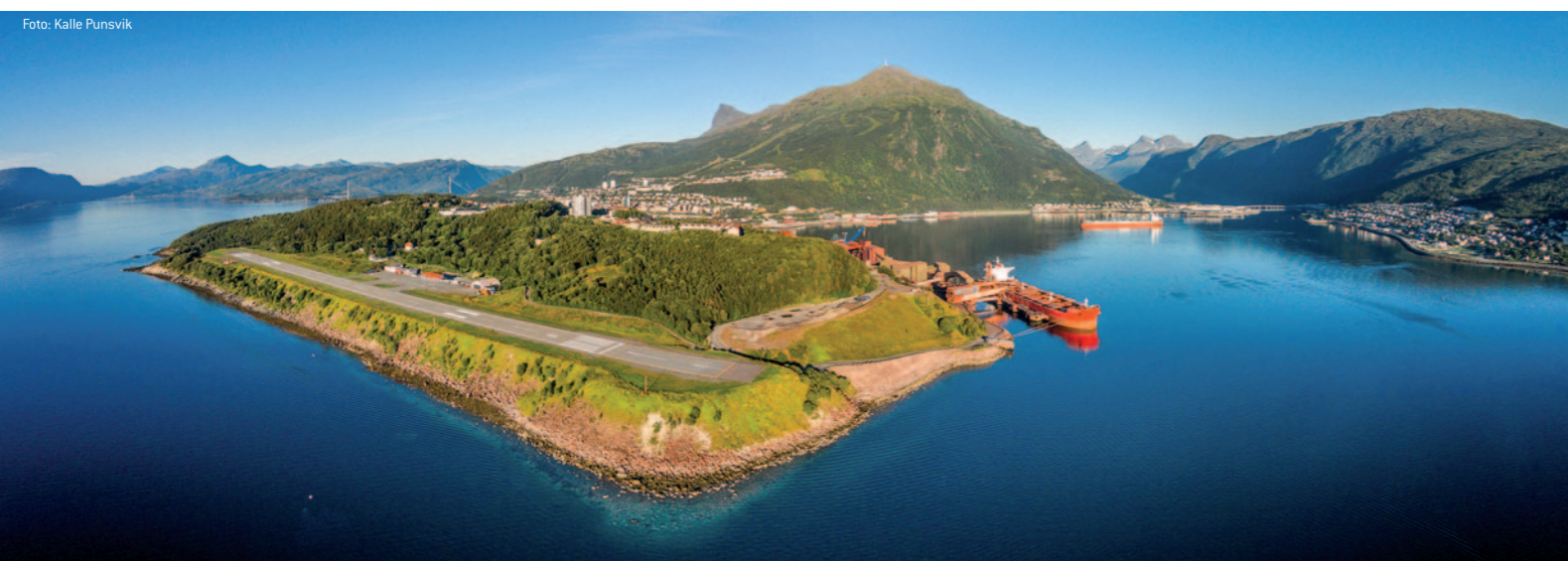


ÅRSRAPPORT 2016



NARVIKGÅRDEN
etablering, trivsel og vekst



Narvikgården har de siste årene utviklet, planlagt, regulert, initiert og fått bygd for mer enn 1 milliard i Narvik sentrum

- Scandic Narvik
- Det 4. hjørnet
- Narvikfjellet
- Renovering av Rådhuset
- Malmporten Handelspark
- Infrastruktur på Trekanten
- Utvikling av reiselivet i regionen
- Nordkraft Arena

Narvikgården er Narvik kommune sitt eiendomsselskap. Med utgangspunkt i våre eiendommer legger vi til rette for etablering av arbeidsplasser og for å få flere innbyggere og bedrifter til Narvik. Selskapet har satt som mål at dette skal lykkes gjennom aktivt og nært samarbeid med vår eier Narvik kommune og kommunens næringssselskap Futurum.



Narvikgården

Narvikgårdens visjon er *etablering, trivsel og vekst – 20.000 i 2020!* Selskapet har satt som mål at det skal lykkes gjennom aktivt og nært samarbeid og lang-siktig tenkning sammen med eier, næringslivet og innbyggerne i Narvik kommune.

Narvikgården har utstrakt kontakt med lokale, regionale, nasjonale og internasjonale miljøer og investorer. Selskapet har som forretningsidé å drive by- og eiendomsutvikling primært innenfor egne arealer, selge, bygge og leie ut egne eiendommer i Narvikregionen. Sekundært delta i annen virksomhet

” Narvikgården har utstrakt kontakt med lokale, regionale, nasjonale og internasjonale miljøer og investorer. som naturlig faller inn under eiendoms- og byutvikling, herunder også delta som aktiv eier i andre selskap. Selskapets forretningskontor ligger i Narvik.

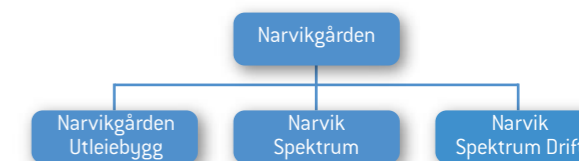
Med basis i kundenes definerte behov, og eierens føringer har selskapet hovedfokus rettet mot følgende hovedområder:

- Planlegge og bygge ut Trekantområdet – ny bydel midt i Narvik
- Forvaltning, utvikling, regulering, salg og bortfeste av næringsstomter
- Oppføring av nye utleiebygg for næringslivet
- Klargjøring og utleie av næringsarealer
- Tilrettelegging for logistikk og transport
- Generell eiendoms- og byutvikling
- Tilrettelegging for reiseliv

I 2017 lager vi ny strategisk plan for perioden 2017 – 2019.

Konsernstruktur og datterselskaper

Narvikgården eies av Narvik kommune. Narvikgården har videre 3 heleide datterselskaper med forskjellige ansvars- og arbeidsområder.



Narvikgården Utleiebygg AS har 4 utleiebygg på Narvik-terminalen på Fagernes som leies av Apotek 1 - Gruppen, Rail Combi AS (ARE), Posten Norge AS og Br. Dahl AS. Videre Sentrumsgården i Kongens gate der vi også har våre egne administrasjonskontorer, sammen med leietakere som Futurum, Innovasjon Norge, Narvikregionen Næringsforening, NAV, 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 til Sleep Scandinavia, Newton Engia, Ing. Granberg, Markussen Begravelsesbyrå, m.fl. I OT-Gården i Kongens gate 57 er Pizzabaker'n leietaker, i 3. etasje er det to utleieleiligheter.

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

Narvik Spektrum Drift AS er forestår driften av flerbrukshallen Nordkraft Arena, og fremleier store deler av lokalene til Narvik Ishockeyklubb og trenings-senteret EVO Narvik.

Prosjekter og byutvikling

I tillegg til utleie og drift av næringsseiendommer driver Narvikgården eiendoms- og byutvikling med basis i



egne eiendommer og arealer. Slikt utviklingsarbeid krever soliditet, langsiktighet og forutsigbarhet. Det er derfor viktig at vår virksomhet genererer positive resultater, slik at en oppnår ønsket finansiell styrke 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.

Av større utbyggingsprosjekter selskapet har jobbet med i 2016 nevnes;

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.

Nybygget stod ferdig og åpnet fortløpende fra og med april 2016. Krigsmuseet åpnet 2. juni, og de resterende seksjonene fortløpende etter som de står ferdig..

Renovering av Rådhuset

Vi har hele året arbeidet tett med Narvik kommunes ledelse med gjennomføringen av renovering av Narvik Rådhus. Oppstart byggearbeider var i 2015, nyrenovert rådhus skal stå klart i første halvår 2017.

Narvikfjellet Eiendom

I 2014 solgte Narvikgården 50,01 % av aksjene i Narvikfjellet med all tilhørende grunn til Forte Narvik, totalt i overkant av 4.000 daa. Narvikgården eier fremdeles 34,59 %. I 2016 har man avsluttet jobben med områderegeringsplanen for hele fjellet med 4 tilhørende detaljreguleringsplaner, samt plan-

”
Aktivt og nært samarbeid med den offentlige forvaltningen, Narviks næringsliv og innbyggere er høyt prioritert.

lagt videre utbygging av tilbudene og nødvendig infrastruktur. En rekke bolig- og hyttetomter er også solgt og arbeidet med å bygge nødvendig ny infrastruktur er godt i gang.

Infrastruktur på Trekanten

Narvikgården AS 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 2016 har vi arbeidet med ferdigstilling av byggetrinn II fra og med ishallen til og med Havnegata, samt jobbet videre med reguleringsplanen for området, der vår eier Narvik kommune også har bedt oss om å utvide reguleringsområdet for å få med regulering av en ny Frydenlundsforbindelse.

”
Det arbeides fra Narvikgårdens side målrettet for Narvik med fokus på fortsatt utvikling, trivsel og vekst.

Videre prosjekter

Utviklingen og interessen rundt våre eiendommer, arealer og tomter, samt den gode kommunikasjonen vi har med våre kunder og lokalsamfunnet 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 2017 nevnes fullføring av byggetrinn II av infrastrukturen i Malmporten Handelspark, bygging av veg til Arctic Race i august, utbygging av Malmporten Handelspark, utbygging av Taraldsvikjordet, fullføre oppgradering av Parkhallen, etablere bobilparkering i sentrum av Narvik, klargjøring av næringsarealer i Bjerkvik, full-

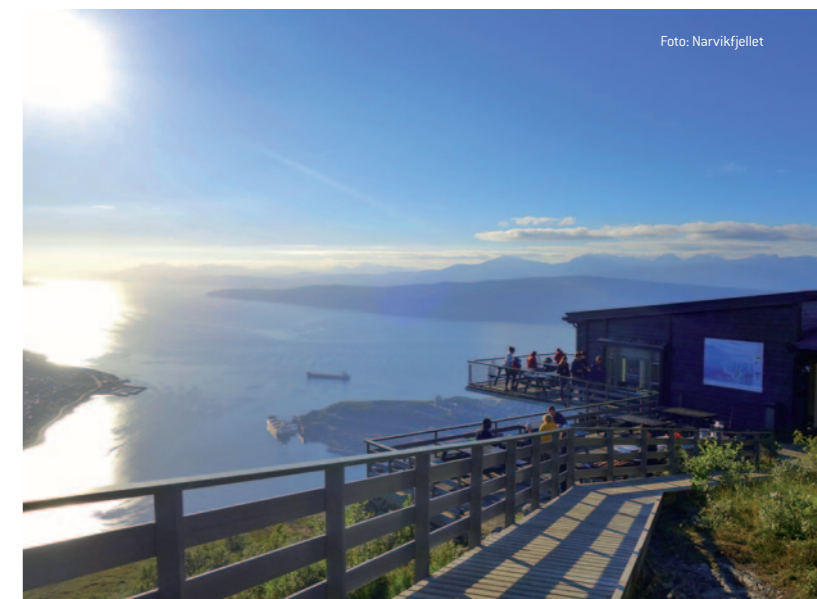


Foto: Narvikfjellet



Foto: Kalle Punsvik



Foto: Narvikgården



Foto: Kalle Punsvik

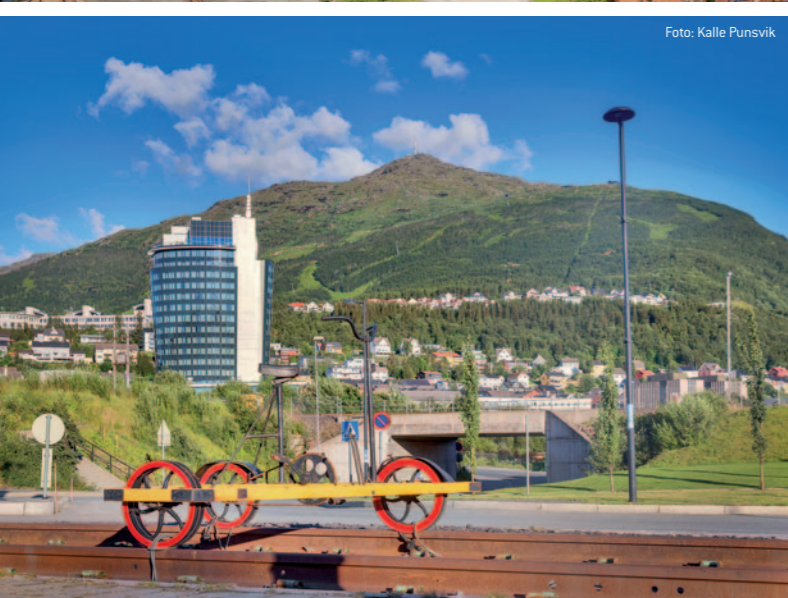


Foto: Kalle Punsvik

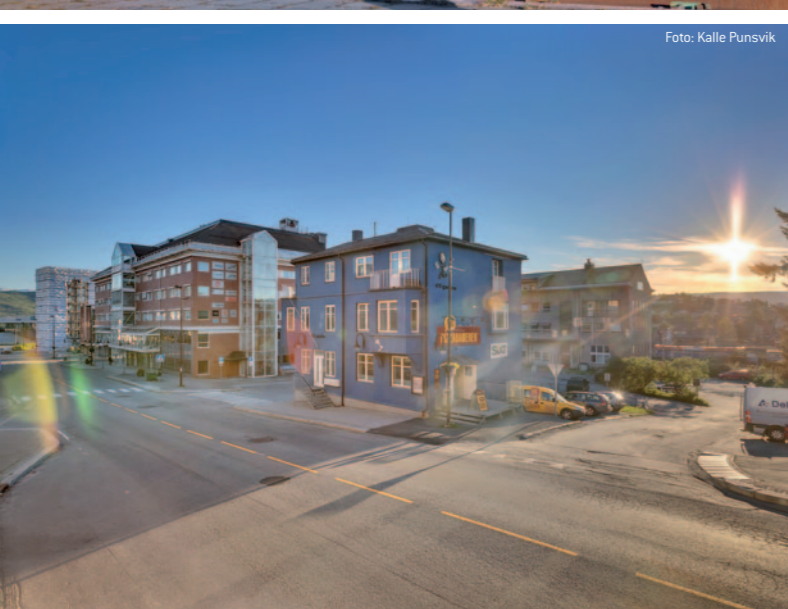


Foto: Kalle Punsvik

føre renovering av rådhus, salg av hyttetomter i Narvikfjellet, Europan 14 med tilhørende utvikling av Teknisk kvartal og generell klargjøring av næringsarealer i Narvikregionen, mm.

Økonomi og resultater

Narvikgården har en aksjekapital på kroner 57.500.000,- og en bokført egenkapital på kroner 112.578.661,- som utgjør 48,1 % av totalkapitalen. Morselskapet Narvikgården hadde i 2016 en omsetning på kr. 21.553.972,-. Resultatet ble et overskudd etter skatt på kr. 1.673.002,-. Styret foreslår at overskuddet tilføres annen egenkapital.

Som konsern ble omsetningen i 2016 på kroner 40.255.618,-. Konsernresultatet ble et overskudd på kroner 5.200.852,-. Som konsern er bokførte totalkapital på kr. 338.517.651,-. Egenkapitalandelen i konsernet er på 37,9 %. Styret vurderer konsernets kapitalforhold som tilfredsstillende i forhold til risiko.

Balansen og resultatregnskapet med noter gir etter styrets mening et rettviseende bilde av selskapets utvikling og økonomiske stilling pr. 31.12.2016. Det er ikke inntruffet andre forhold etter 31.12.2016 som er av betydning ved bedømmelse av selskapet og som ikke fremkommer i årsregnskapet med tilhørende noter.

Vår samfunnsrolle

Narvikgården er eid av Narvik kommune. I tillegg til våre primære oppgaver innen eiendoms-/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 vår eier Narvik kommune. Det er viktig at slike samfunnsoppgaver står i forhold til vår økonomiske evne til å gjennomføre disse på en god måte. Narvikgården har en fremtidig forpliktelse i forhold til

”
Narvikgården er eid av Narvik kommune.
etablering av resterende infrastruktur som vei, vann, avløp, gangveier og belysning for den nye bydelen Trekanten / Malm-



Foto: Kalle Punsvik

porten. 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 på Trekanten ble påbegynt i 2007. Kostnadene ved etablering av nødvendig infrastruktur på Trekanten er beregnet til totalt i overkant av 110 millioner kroner. Hittil har vi produsert infrastruktur for i underkant av 80 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

”
På denne måten får Narvik bygd ut en ny bydel uten at Narvik kommune må ta kostnaden.

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 14-16 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 dagens hovedeier 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.

Narvikgården har vært med og bidratt til å skaffe Overland 1914 til byen igjen. Narviks første automobil. Denne bilen vil være juvelen i det nye kjøretøyhistoriske muséet vi i 2017 åpner i Parkhallen i samarbeid med Narvik Automobilselskap.



Foto: Narvikgården



Foto: Kalle Punsvik

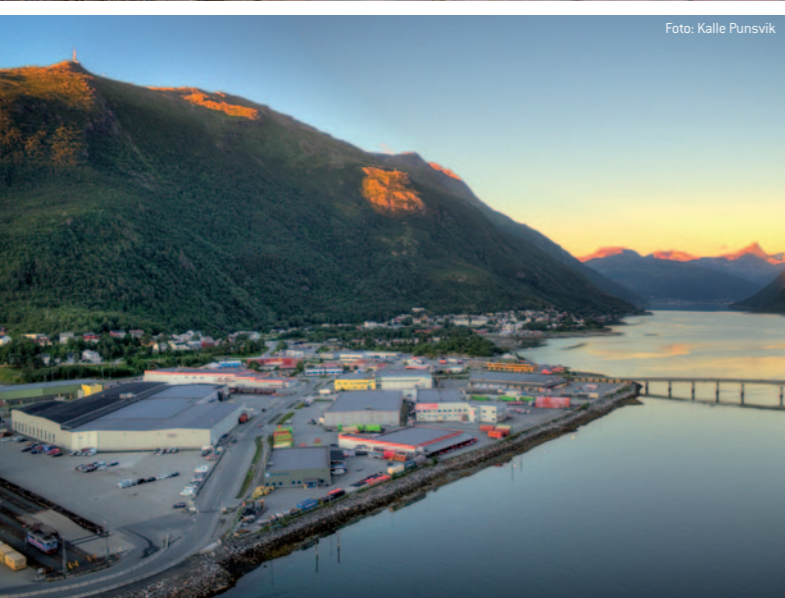


Foto: Kalle Punsvik

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 så langt beløper seg til i overkant av 72 millioner kroner. Det er hittil bygd infrastruktur på Trekanten for ca. 80 mill., andre enn Narvikgården har så langt dekket ca. 8 mill. Videre 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 utgangspunkt i våre eiendommer og bygg har Narvikgården levert det vi er satt til å gjøre av vår eier. Fortjeneste etter utviklingsarbeid med påfølgende salg av eiendom benyttes til nye prosjekter, til ny utvikling i Narvikregionen. Narvikgården bidrar i prosjekter og utviklingsarbeid på vegne av sin eier Narvik kommune.

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)	2017
Driftsinntekter	40 256
- forbruk av innkjøpte varer og tjenester	11 316
= <i>verdiskapning brutto</i>	28 939
- kapitalslit (avskrivinger)	5 637
= <i>verdiskapning netto</i>	23 303
+ finansinntekter	394
= skapte verdier til fordeling	23 696

Fordeling av verdier

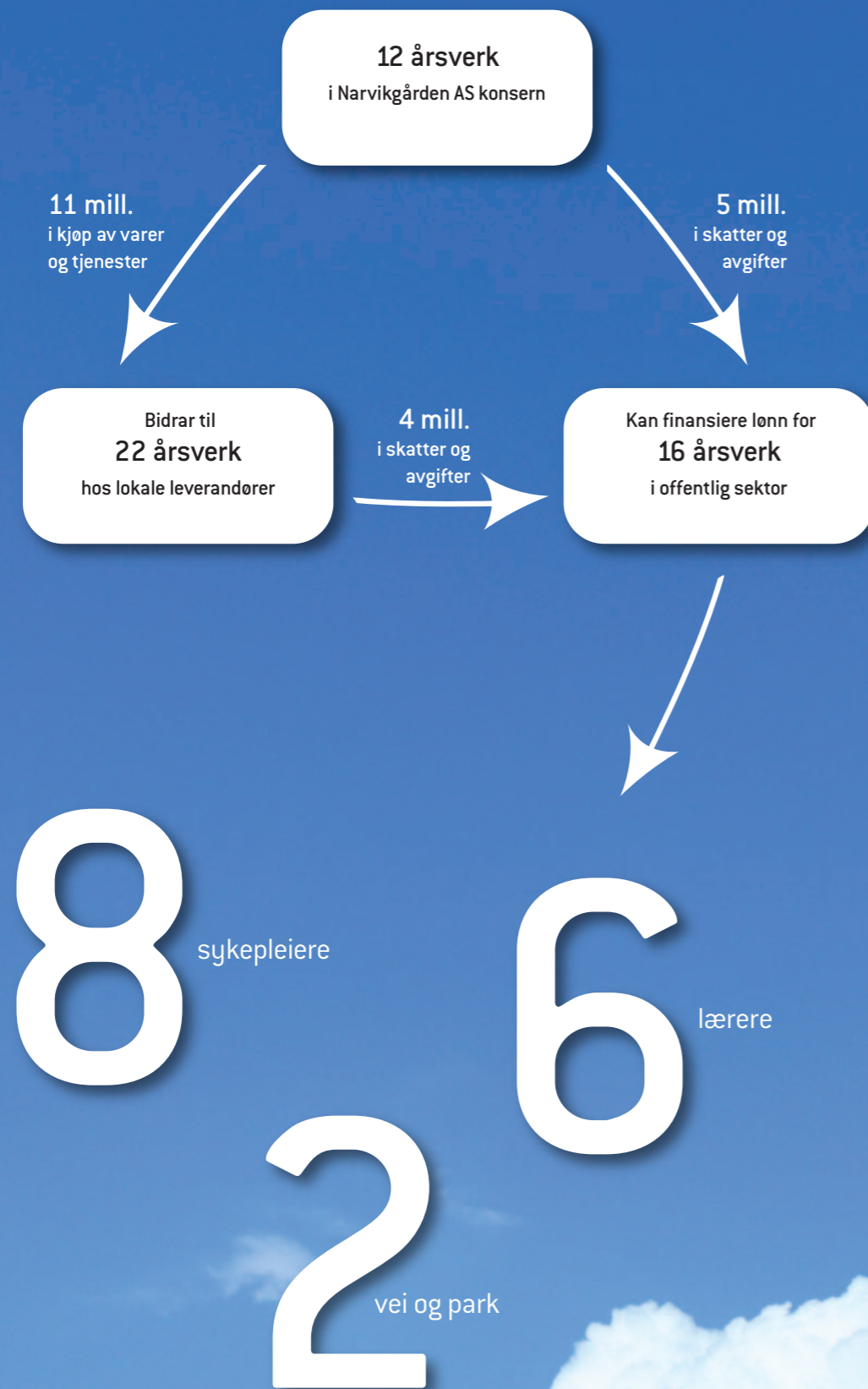
Ansatte		
Brutto lønn og sosiale utgifter	9 022	
- skattetrekk	2 453	
- arbeidsgiveravgift	466	
= Netto fordelt ansatte	6 103	26 %

Renter mv. til långivere	7 362	
Netto fordelt kredittyttere	7 362	31%

Stat og kommune		
Skatt ansatte	2 453	
Arbeidsgiveravgift	466	
Eiendomsskatt	740	
Inntekts- og formuesskatt	1 371	
Netto fordelt offentlig	5 030	21 %
Reinvestert i ny virksomhet for sikring og ny verdiskapning	5 201	22 %

Verdier fordelt totalt	23 696	
-------------------------------	---------------	--

Ringvirkninger fra Narvikgården konsern i tall



Narvikgården AS konsern

Verdiskapning	24 millioner
Skatte- og avgiftsbidrag	5 millioner
Verdiskapning per årsverk	2 millioner
Skatte- og avgiftsbidrag per årsverk	420 tusen
Lokale underleverandører	
Verdiskapning	11 millioner
Skatte- og avgiftsbidrag	4 millioner



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 økte inntekter i Narvik fra de prosjekter som konsernet 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.

Resultatregnskap

Narvikgården samlet

	2016	2015
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		
Festeavgift	5 637 783	6 323 292
Leieinntekter	23 232 852	24 187 547
Salgsgevinst	8 468 124	3 641 213
Andre inntekter	2 916 859	3 951 289
Sum driftsinntekter	40 255 618	38 103 341
Varekostnader	1 301	9 082
Lønnskostnad	9 022 303	9 302 005
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5 636 793	5 288 374
Annen driftskostnad	12 055 019	11 860 316
Sum driftskostnader	26 715 416	26 459 776
Driftsresultat	13 540 203	11 643 565
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt	306 939	194 909
Annen finansinntekt	86 928	85 234
Annen rentekostnad	5 841 320	6 668 701
Annen finanskostnad	1 520 513	1 469 634
Resultat av finansposter	-6 967 965	-7 858 192
Ordinært resultat før skattekostnad	6 572 237	3 785 373
Skattekostnad på ordinært resultat	1 371 385	-352 851
Ordinært resultat	5 200 852	4 138 224
Årsoverskudd	5 200 852	4 138 224

Foto: Kalle Punsvik



Foto: Kalle



Balanse

Narvikgården samlet

	2016	2015
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	232 580 343	229 106 516
Anlegg under utførelse	8 748 373	2 881 600
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3 789 187	1 665 710
Sum varige driftsmidler	245 117 903	233 653 825
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i tilknyttet selskap	32 514 997	32 514 997
Investeringer i aksjer og andeler	2 504 548	2 991 225
Obligasjoner og andre fordringer	22 800 261	201 779
Sum finansielle anleggsmidler	57 819 805	35 708 001
Sum anleggsmidler	302 937 708	269 361 826
Omløpsmidler		
Lager av varer og annen beholdning	19 852 759	59 778
Fordringer		
Kundefordringer	4 904 407	13 038 246
Andre kortsiktige fordringer	5 744 480	24 553 460
Sum fordringer	10 648 887	37 591 707
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5 078 296	7 581 726
Sum omløpsmidler	35 579 943	45 233 211
Sum eiendeler	338 517 651	314 595 036

Balanse

Narvikgården samlet

	2016	2015
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	69 504 824	64 303 971
Sum opptjent egenkapital	69 504 824	64 303 971
Sum egenkapital	128 264 671	123 063 818
GJELD		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt	17 633 893	19 840 018
Andre avsetninger for forpliktelser	8 691 366	8 434 129
Sum avsetning for forpliktelser	26 325 259	28 274 147
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	152 171 090	116 673 431
Øvrig langsiktig gjeld	15 884 519	600 663
Sum annen langsiktig gjeld	168 055 609	117 274 094
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	22 459 054
Leverandørgjeld	5 531 697	7 333 651
Betalbar skatt	3 393 372	2 078 379
Skyldig offentlige avgifter	472 004	142 236
Annen kortsiktig gjeld	6 475 039	13 969 657
Sum kortsiktig gjeld	15 872 112	45 982 977
Sum gjeld	210 252 980	191 531 217
Sum egenkapital og gjeld	338 517 651	314 595 036

Utvikling **VEKST**
NARVIK **Muligheter**
Trivsel **REGION**
FREMTID Sammen



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