

ÅRSMELDING

2020



NARVIKGÅRDEN

Etablering, trivsel og vekst

FORORD

Narvikgården AS sin visjon er *Etablering, Trivsel og Vekst* i Narvik-regionen! Vår visjon legger premisser og setter retning for virksomhet.

Narvikgården AS legger frem årsberetning og regnskap for sin virksomhet i 2020. Konsernets resultat for 2020 ble et overskudd etter skatt på kr 9.555.165.

Vi har lagt bak oss nok et hektisk år med mange løpende prosjekter. Jeg vil benytte anledningen til å takke alle våre ansatte for innsatsen i året som har gått. Jeg vil også berømme det gode samarbeidet vi har hatt med andre utviklingsaktører i vår region.

Narvikgården AS ble etablert den 29.03.01 og har 20 års jubileum i 2021. Vi kan se tilbake på svært mange og viktige prosjekter som er gjennomført i løpet av disse årene og vi gleder oss til å feire jubileet når situasjonen ift Covid-19 tillater det.

Narvik, 23. april 2021

Frode Kristian Danielsen
adm. direktør

NARVIKGÅRDEN

Visjon – etablering, trivsel og vekst

Narvikgårdens visjon er *etablering, trivsel og vekst* i Narvikregionen! Visjonen skal vi nå gjennom et aktivt og nært samarbeid og langsiktig 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 i Narvikregionen. Selskapets forretningskontor ligger i Narvik.

I samsvar med strategisk næringsplan har vårt hovedfokus vært rettet mot:

- Klargjøring for salg og utleie av næringsarealer
- Oppføring nye bygg og kjøp av eksisterende for utleie og salg
- By og samfunnsutvikling, herunder tilrettelegging for logistikk og transport
- Eie og drifte bygg, samt andre aktiviteter for å bidra til trivsel og bolyst i vår region

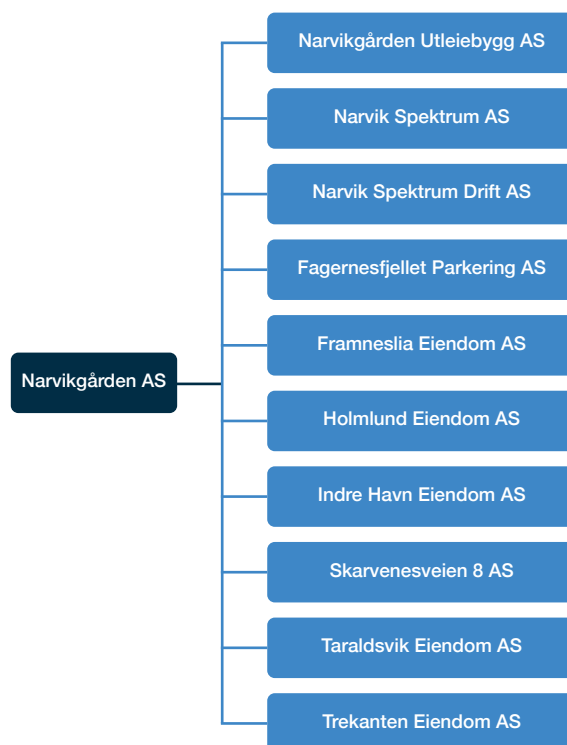
Konsernstruktur og datterselskaper

Morselskapet Narvikgården eies 100 % av Narvik kommune. Narvikgården har videre 10 heleide datterselskaper med forskjellige ansvars- og arbeidsområder.

Ny konsernstruktur i 2020

For å legge til rette for utviklingen og-/eller salg er utvalgte eiendommer lagt inn i egne aksjeselskaper. Gjennom en slik organisering legger vi bedre til rette for å håndtere finansiering, risiko, avgift og skatt i våre prosjekter. Omorganiseringen er kun av formelle hensyn og har ingen betydning for styring og drift av vår samlede virksomhet.

I 2020 hadde Narvikgården følgende 100% eide datterselskaper:



Prosjekter og byutvikling

I tillegg til utleie og drift av næringseiendommer driver Narvikgården eiendoms- og byutvikling med basis i egne eiendommer og arealer. Slikt utviklingsarbeid krever soliditet, langsiktighet og forutsigbarhet.

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

Av større utbyggingsprosjekter selskapet jobbet med i 2020 nevnes spesielt;



Kikindas Plass. Foto: Terje Dahl



Herjangshøgda. Foto: Kjetil Moe



Nordkraft Arena. Foto: Torje Kosmo Karlsen



Fagernesfjellet Parkering.

KONGENSGATE 49, E-VERKSBYGGET

Narvikgården kjøpte i november 2019 Kongensgate 49 fra Narvik Kommune. Vi er nå i gang med en totalrenovering av både fasade og innvendige arealer. Vi håper å kunne ferdigstille dette arbeidet i 2022. Målet er å skape et fremtidsrettet og moderne kontorbygg med urbane kvaliteter for vårt bymiljø.

INFRASTRUKTUR PÅ TREKANTEN

Arbeidet med ny Frydenlundsforbindelse har også pågått i 2020 på oppdrag fra vår eier, Narvik kommune.

TORVHALLEN

Narvikgården overtok Torvhallen formelt i november 2017 og arbeider nå med utvikling av eiendommen. Målet for prosjektet er å skape liv og røre i sentrum. Torvhalltaket ble reparert og ferdigstilt høsten 2020. I november ble Kikindas plass høytidelig re-åpnet av ordfører og gitt tilbake til Narviks befolkning.

TEKNISK KVARTAL

Vi har jobbet videre med utvikling av Teknisk kvartal basert på European 14, verdens største arkitektkonkurranse. Hovedmålet for prosjektet er å skape et levende kvartal i sentrum, hvor unge kan møtes, bo og starte opp nye bedrifter samt bidra til økonomisk og sosialt mangfold i Narvik.

NÆRINGSOMRÅDE PÅ HERJANGSHØGDA

Det har over flere år vært arbeidet med ulike etableringer på Herjangshøgda, herunder fengsel, større logistikkvirksomheter og akuttmottak for flyktninger. I 2017 ble det inngått opsjonsavtale med en større aktør. I 2020 ble eiendommen solgt til Login Narvik. Avtalen har vært med på å sikre at 70 - 100 arbeidsplasser forblir i Narvik kommune. I tillegg forventes etablering av det dobbelte antall arbeidsplasser i tilknyttet virksomhet.



Narvik Bobilparkering.



Tommestasjon - med Norges beste utsikt.



Ny fasade Bentro Bil.

SITE NARVIK

Vi har stor tro på at Narvik kan ta en posisjon inn i det grønne skiftet. Sammen med Narvik Havn KF og Nordkraft AS har vi stiftet selskapet Site Narvik AS for å identifisere og utvikle områder for fremtidens industri. I 2021 kan Narvik tilby ferdigregulerte områder i Kvandalen og på Ballang-sleira. Parallelt med dette arbeider vi med å få kontroll på grunn og regulering av andre attraktive områder for fremtidig næringsutvikling.

ANDRE PROSJEKTER

Av andre aktuelle prosjekter det har vært jobbet med i 2020 nevnes kjøp av arealer fra Statsbygg og tilbakelevering av flyplassområdet, regulering av næringsarealer i Bjerkvik, Taraldsvikjordet og Indre havn. Planlegging og bygging av infrastruktur i hyttefelt i Fagernesfjellet, ferdigstillelse av Søndre Torvhalltrapp, ombygging av Sentrumsgården og Nordkraft Arena, samt generell klargjøring av næringsarealer i Narvikregionen.

Økonomi og resultater

Morselskapet

Narviggården AS har en aksjekapital på kroner 50.000.000 og en bokført egenkapital på kroner 95.069.157 som utgjør 41,8 % av totalkapitalen på kr 227.479.390. Selskapets omsetning i 2020 var kr 26.304.770 med et resultat etter skatt på kr 6.289.044. Styret foreslår at overskuddet overføres annen egenkapital.

Konsern

Som konsern ble omsetningen i 2020 på kr 49.419.625. Konsernresultatet ble et overskudd på kr 9.555.165. Konsernets totalkapital er kr 346.598.809. Egenkapitalandelen i konsernet er på 35,6 %. Styret vurderer konsernets finansiering som tilfredsstillende i forhold til risiko.

Balansen, resultatregnskapet og noter for morselskap og konsern gir etter styrets mening et rettviseende bilde av selskapets utvikling og økonomiske stilling pr. 31.12.2020. Utbredelsen av Covid 19-pandemien har så langt ikke hatt



vesentlig konsekvenser for vår virksomhet. Det er heller ikke inntruffet andre forhold etter 31.12. 2020 som er av betydning ved bedømmelse av selskapet som ikke fremkommer i årsregnskapet med tilhørende noter.

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 visjon. 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.

Arbeidet med å etablere infrastruktur på trekantområdet ble påbegynt i 2007. Hittil har Narvikgården bygd infrastruktur på Trekanten for 85,4 millioner kroner, der Narvikgården har dekket

74,9 millioner kroner. De resterende 10,5 millioner kroner er finansiert av Narvik Vann KF, Nordland Fylke, LKAB og Nordkraft. Narvikgården har benyttet salgsgjevinst og inntekter fra festeavtaler i området til å finansiere planleggingen og utbyggingen av denne nye bydelen i Narvik. På denne måten har Narvik fått bygd ut en helt ny bydel uten at Narvik kommune måtte ta noen direkte kostnader, og samtidig har man fått etablert nye virksomheter og nye arbeidsplasser. Narvik kommune har vederlagsfritt overtatt byggetrinn I og II av infrastrukturen på Trekanten. Trekantområdet er nå nesten fullt utbygget med etablering av vel 50 nye arbeidsplasser. Kun en ubebygget tomt gjenstår.

I forbindelse med byggingen av Narviks nye storstue, flerbrukshallen Nordkraft Arena, har Narvikgården forpliktet seg til å drifte denne overfor Nordkraft AS. Narvikgårdens forpliktelse over denne perioden er beregnet til rundt 14-16 millioner kroner. Ishallen er et viktig bidrag til bolyst og folkehelse, og det er stort engasjement rundt



Parkeringsområdet i Narvikfjellet. Foto: Kjetil Moe



Parkhallen Parkering. Foto: Trine Bjørkli



Nye stoler i Nordkraft Arena.

Narvik Ishockeyklubbs prestasjoner, samt aktiviteter i hallen for barn og ungdom.

Narvikgården arbeider videre med utvikling av våre eiendommer i Narvikfjellet. Et mulig VM 2027 i Narvik vil gi store ringvirkninger for Narvik som reiselivsby.

I tillegg til disse 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.

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, flerbrukshallen Nordkraft Arena med tilhørende forretningsarealer, Scandic-hotellet i Kongens gate og Det 4. hjørnet på Nye Narvik Torv.

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 vi 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.

RESULTATREGNSKAP

Narvikgården konsern

	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		
Festeinntekter	6 019 961	5 986 809
Leieinntekter	28 453 953	21 547 815
Salgsgevinst	14 571 279	8 308 902
Andre inntekter	374 432	6 474 366
Sum driftsinntekter	49 419 625	42 317 891
Varekostnad	288	0
Lønnskostnad	11 559 002	11 333 512
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8 146 279	7 277 090
Annen driftskostnad	13 106 123	12 338 713
Sum driftskostnader	32 811 692	30 949 315
Driftsresultat	16 607 933	11 368 577
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Annen renteinntekt	238 280	89 289
Annen finansinntekt	590 401	733 038
Nedskrivning av finansielle eiendeler	0	30 394 505
Annen rentekostnad	4 918 497	5 645 648
Annen finanskostnad	176 321	16 254
Resultat av finansposter	-4 266 137	-35 234 081
Ordinært resultat før skattekostnad	12 341 796	-23 865 504
Skattekostnad på ordinært resultat	2 786 632	1 439 092
Ordinært resultat	9 555 165	-25 304 596
Årsresultat	9 555 165	-25 304 596



BALANSE

Narvikgården konsern

2020

2019

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	288 830 879	277 104 917
Anlegg under utførelse	2 644 297	3 634 421
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5 288 690	5 791 961
Sum varige driftsmidler	296 763 866	286 531 298

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	10 152 800	9 552 800
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10 741 438	0
Investeringer i aksjer og andeler	1 001 152	955 360
Obligasjoner og andre fordringer	98 000	98 000
Sum finansielle anleggsmidler	21 993 390	10 606 160

Sum anleggsmidler	318 757 256	297 137 458
--------------------------	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Beholdning eiendom holdt for salg	20 369 066	20 367 124
-----------------------------------	------------	------------

Fordringer

Kundefordringer	1 679 569	2 596 373
Andre kortsiktige fordringer	1 126 035	15 476 481
Sum fordringer	2 805 605	18 072 854

Bankinnskudd, kontanter o.l.	4 666 882	20 727 579
------------------------------	-----------	------------

Sum omløpsmidler	27 841 553	59 167 557
-------------------------	-------------------	-------------------

Sum eiendeler	346 598 809	356 305 015
----------------------	--------------------	--------------------

BALANSE

Narvikgården konsern

	2020	2018
EGENKAPITAL OG GJELD		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	50 000 000	57 500 000
Overkurs	2 062 155	1 259 847
Sum innskutt egenkapital	52 062 155	58 759 847
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	71 451 635	55 226 755
Sum opptjent egenkapital	71 451 635	55 226 755
Sum egenkapital	123 513 790	113 986 602
GJELD		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt	19 946 025	17 159 392
Andre avsetninger for forpliktelser	300 000	750 419
Sum avsetning for forpliktelser	20 246 025	17 909 811
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	194 554 677	201 552 697
Sum annen langsiktig gjeld	194 554 677	201 552 697
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 884 570	15 411 695
Betalbar skatt	0	204 182
Skyldig offentlige avgifter	610 691	658 687
Annen kortsiktig gjeld	4 789 056	6 581 341
Sum kortsiktig gjeld	8 284 317	22 855 904
Sum gjeld	223 085 019	242 318 412
Sum egenkapital og gjeld	346 598 809	356 305 014








Etasidafoto: Kalle Pursvilk. Produksjon: Nor-Tykk Narvik AS

Narvigården er Narvik kommunes
eiendomsutviklingsselskap



Narvigården AS
Postboks 540
8507 Narvik
Org nr: NO 983 387 381 MVA

-  Narvigården
-  Narvik Parkering
-  Nordkraft Arena
-  Narvik Parkering
-  Narvigården