



**NARVIKGÅRDEN**

Etablering, trivsel og vekst

ÅRSBERETNING  
OG REGNSKAP

2022







# FORORD

2022 ble året ingen kunne forutse, og sjelden har verden stått overfor større utfordringer. Vi var knapt ute av en global pandemi, før den ble etterfulgt av krig i Europa, høy inflasjon, stigende rente og knapphet på energi. Dette har hatt stor påvirkning på utviklingstakten i hele landet.

Uroligheter skaper usikkerhet, både for enkeltindivider og bedriftene. Folk bekymrer seg over egen økonomi og investeringslysten i deler av næringslivet rokkes ved. En stor del av Narvikgården sine inntekter skapes gjennom utvikling og salg av eiendom, og når nervøsiteten i næringslivet brer om seg, er dette noe vi allerede har merket og sannsynligvis vil merke i enda større grad de kommende år. AKERs behov for å bruke lengre tid på realiseringen av industriprosjektene i regionen har også påvirket oss direkte.

Som utleier er Narvikgården oppmerksom på at det for mange virksomheter kan bli tøft. Med et

bredt spekter av leietakere fordelt på mange bransjer, offentlige og private aktører, står vi likevel bedre rustet til å møte disse utfordringene enn flere andre eiendomsaktører.

En av de største oppgavene Narvikgården har jobbet med i året vi har lagt bak oss, har være å skape aktivitet i Torvhallen. Alt lå til rette for realisering av et meget spennende tilbud i byen, men dessverre ga økte material- og byggepriser oss ikke noe annet valg enn å rykke tilbake til start. Narvikgården jobber ufortrødent videre med andre konsepter og er fast bestemt på at vi igjen skal fylle ett av de mest sentrale byggen i Narvik med aktivitet og lys i vinduene. Torvhallen får høy prioritet i 2023.

Hver dag jobber vi for å leve opp til våre visjon – Etablering, Trivsel og Vekst. Samtidig vet vi at noen av våre utviklingsprosjekter kan oppleves motsatt av andre. Vi skal vise respekt for de som er uenige med oss og har gode motargumenter, særlig på faglig nivå. Det ligger i menneskets natur å være skeptisk til forandring, derfor er vår tilnærming å finne gode løsninger i dialog med andre. Derfor

har det vært viktig for oss å invitere inn til slik dialog.

Det ligger i Narvikgården sitt mandat å jobbe for utvikling og bidra til å skape arbeidsplasser og aktivitet i Narvik. Narvikgården verken kan eller ønsker å opptre som realitets- eller beslutningsresistente, men stå på for det vi er gitt i oppdrag å løse. Narvik må utnytte de mulighetene vi har i en ellers turbulent tid og verden, og eiendomsutviklingsselskapet Narvikgården skal bidra.

2022 har vært et krevende år også økonomisk og ressursmessig for selskapet/konsernet. Først mot slutten av året var alle stillingene besatt, selv om aktivitetsnivået var høyt gjennom hele året. Takket være god innsats fra mange dyktige medarbeidere har vi skapt aktivitet og fremdrift i våre prosjekter.

Narvik, 12. mai 2023

**Bjørnar Evenrud**  
Administrerende Direktør,  
Narvikgården



# INNHOOLD

Innledning	4
Narvikgårdens Samfunnsoppdrag	5
Eierforhold	6
Rammeverk	7
Konsernstruktur og datterselskaper	8
Hovedprosjekter i 2022	9
Kongensgate 49	10
Torvhallen	11
Indre havn	12
Teknisk kvartal	13
Taraldsvikjordet	14
Kontorrigg Bjerkvik	15
Økonomi og resultater	16
Fortsatt drift	17
Styret	17
Revisor	17
Administrasjonen	17
Ansatte	17
Arbeidsmiljø og sykefravær	17
Likestilling	18
Etikk	18
Ytre miljø	18
Resultatregnskap	19
Balanse	21





## INNLEDNING

Narvikgården (NGAS) er 100% eid av Narvik kommune, og er kommunens eiendomsutviklingsselskap. Våre kjernevirksomhet er eiendomsutvikling, kjøp, salg og utleie av fast eiendom.

Forretningsideen er å drive eiendomsutvikling i et bærekraftig langsiktig perspektiv basert på forretningsmessige prinsipper.

Selskapets visjon er etablering, trivsel og vekst som vi skal bidra til gjennom et aktivt og nært samarbeid og langsiktig tenkning sammen med eier, næringslivet og innbyggerne i Narvik kommune. Vi har derfor en særskilt rolle innen by- og sentrumsutvikling i kommunen.

Selskapets forretningskontor ligger i Narvik.







Foto © Michael Urliksen

## NARVIKGÅRDENS SAMFUNNSOPPDRAK

Narvikgården er et av Narvik kommunes verktøy for utvikling og vekst i kommunen, og spiller en viktig rolle i å bygge attraktivitet og bidra til bli- og bolyst i kommunen.

Derfor påtar vi oss blant annet å utvikle også prosjekter som ikke nødvendigvis lar seg realisere kommersielt, men som har en stor betydning for lokalbefolkningen og grunnlag for videre vekst. Disse prosjektene finansieres ved at Narvikgården på andre områder driftes på forretningsmessige prinsipper og har ressurser til å lykkes med større prosjekter. Forutsatt muligheten til å bygge kapital og eiendomsportefølje over år, kan vi være med på realisering av slike satsinger.

Byggingen og drift av flerbrukshallen Nordkraft Arena er et viktig bidrag til bolyst og folkehelse lokalt, og det er stort engasjement rundt Narvik Ishockeyklubbs prestasjoner i toppen av norsk ishockey. Like viktig er dog

ishallen som en forutsetning for storstilt aktiviteter blant barn og unge.

Eierskapet og driften er Narvikgårdens største økonomiske årlige samfunnsbidrag til Narviks befolkning, og er med på å sette Narvik på kartet som ett av få steder i Nord-Norge med ishall.

I 2007 gikk Narvikgården inn som utvikler i alpinanlegget i Narvikfjellet. Et mulig VM 2029/31 bygger på det arbeidet og innsatsen som ble lagt ned dengang, og i de påfølgende årene, ikke minst i perioden etter at Forte Narvik ble med på laget. Dagens aktivitet og mulighetene som ligger foran Narvik som reiselivsdestinasjon vil gi store ringvirkninger i form av arbeidsplasser

og tilbud til befolkning og tilflyttere. Narvikgården arbeider videre med utvikling av våre eiendommer i Narvikfjellet.

I tillegg til disse største samfunnsoppgavene yter vi også 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.

Siden oppstarten har Narvikgården bidratt med betydelige summer til lokalsamfunnet, og vi er stolt av å være en aktiv deltaker i videre utvikling av kommunen for næringsliv, befolkning og besøkende.



## EIERFORHOLD

Narvik kommune utøver sitt eierskap i Narvikgården på en innovativ og fremadrettet måte. Selskapets innsats i å utvikle og realisere tiltak med samfunnsnyttige formål har fungert som et alternativ til årlig aksjeutbytte.

Ved at Narvikgården driftes på forretningsmessige prinsipper, opparbeider selskapet kompetanse og de nødvendige finansielle musklene som skal til for å bidra til realisering av store ikke-kommersielle samfunnsløft.

Denne modellen gjør at Narvik kommune setter sitt eget eiendomsutviklingsselskap i stand til å ta en aktiv rolle som samfunnsutvikler i et langtidsperspektiv.





## RAMMEVERK

Narvik kommunes Strategisk Næringsplan (SNP) er vårt rammeverk, og Narvikgården bidrar til å nå de overordnede målene gjennom:

- Kjøp, utvikling, 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 innenfor vårt samfunnsoppdrag bidra til trivsel og bolyst i vår region

Andre oppgaver blir vi anmodet av vår eier Narvik kommune om å påta oss, noe som henger sammen med eiers uttrykte strategi for eierskapet:

- Det er en forventning at selskapet bidrar til ikke-innteksbringende aktivitet gjennom samfunnsnyttige formål. De samfunnsnyttige målene er tett knyttet til primæraktivitetene som er utvikling av nærings- og industriarealer, samt sentrumsutvikling.
- Det er en forventning om at selskapets aktivitet fungerer som et alternativ til aksjeutbytte

Det er viktig at slike samfunnsoppgaver står i forhold til vår økonomiske evne til å gjennomføre disse på en god måte.



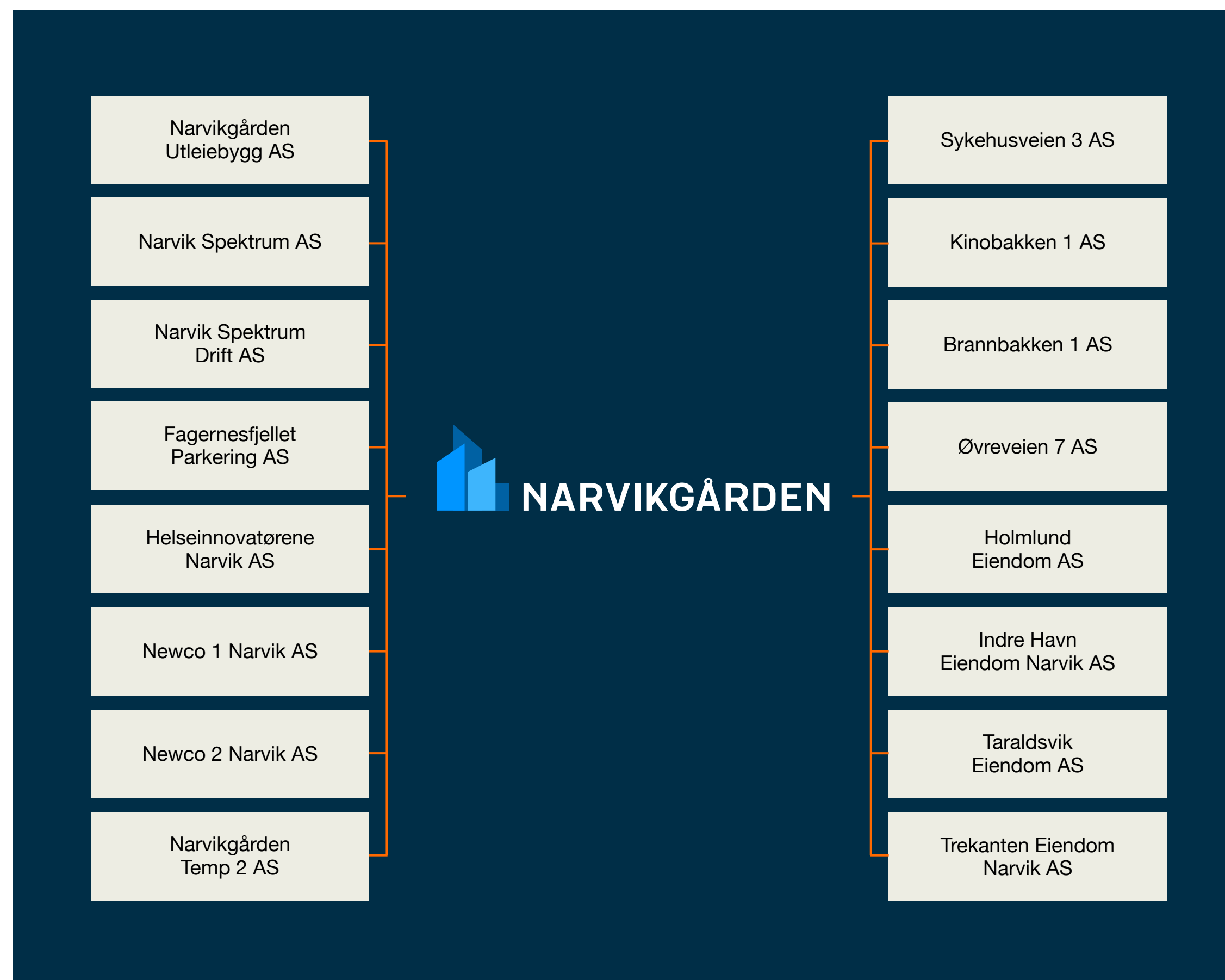
# KONSERNSTRUKTUR OG DATTERSELSKAPER

Morselskapet Narvikgården eies 100 % av Narvik Kommune. Narvikgården har pr 31.12.22 16 heleide datterselskaper med forskjellige ansvars- og arbeidsområder.

Bakgrunnen for organiseringen er for på en best mulig måte legge til rette for ønsket utviklingen, gjennom blant annet å håndtere finansiell risiko i prosjektene. Modellen gir også gode utviklingsmuligheter sammen med ulike samarbeidspartnere på enkeltprosjekter.

Styret i Narvikgården behandler alle saker av økonomisk og strategisk betydning i døtrene.

I tillegg til våre heleide datterselskap er Narvikgården medeier i Astafjord Industrier, Haikjeften, Polar Park, Visit Narvik, Narvik Kapital, Site Narvik, Narvikfjellet, Narvikfjellet Allmenn og Medby Næringspark.





# HOVEDPROSJEKTER I 2022

Narvikgården jobber med et klart formål om å skape ny aktivitet, nye arbeidsplasser, nye tilbud og drive utviklingsarbeid til det beste for Narvik og dets befolkning.

Utviklingsarbeidet krever soliditet, langsiktighet og forutsigbarhet. Og ikke minst kreves det aktivt og nært samarbeid med offentlige forvaltningen, Narviks næringsliv og innbyggere.

Når vi lykkes med våre prosjekter, leverer vi i henhold til Narvikgården sitt formål og vår eiers intensjon med selskapet. Etter et vellykket utviklingsarbeid følger gjerne salg av eiendommen, som igjen gir selskapet den nødvendige kapital til nye prosjekter, til ny utvikling for Narvikregionen. Narvikgården skal være selvfinansierende.

I utviklingsarbeid av denne karakter er det imidlertid ikke gitt at man får realisert alle prosjektene i henhold til opprinnelig plan. Dermed er det en grunnleggende forutsetning for å lykkes at selskapet må jobbe over lange tidslinjer, ha stamina og stadig søke nye løsninger og muligheter. Narvikgården har gjennom årenes løp bidratt til realisering av store prosjekter nettopp på grunn av eierens innsikt i og forståelse for disse krevende mekanismene.

I 2022 har vi særlig rettet vår innsats mot følgende prosjekter:





## KONGENSGATE 49

Rett etter sommeren 2022 flyttet Narvikgården inn i K49. Da var bygget allerede tatt i bruk av iteam, mens andre leietakere, så som Helsestasjonen fulgte etter kort tid etterpå. Det er lagt ned betydelige midler for å skape det fremtidsrettet og moderne bygg med urbane kvaliteter for vårt bymiljø, som vi har lengtet etter lenge. Utleiegraden viser at det var et modent marked i Narvik for kontorfasiliteter av slik karakter og standard, og når vi nå skriver mai 2023 er så godt som hele bygget modernisert og utleid.







## TORVHALLEN

Gjennom hele året ble det jobbet godt med å finne et godt konsept å tilby befolkningen i sentrum av Narvik med en solid driver. Utgangspunktet for prosjektet var at Torvhallen skulle huse ett eller flere tilbud innen bevertning, og målet var å gi folk et tilbud i sentrum både morgen, dag og kveld.

Torvhallen er en identitetsmarkør beliggende midt i sentrum av Narvik. Bygget har arkitektonisk verdi, og en stolt historie som Norges første mathall og viktig møteplass for byens befolkning. For Narviggården er arbeidet med å skape aktivitet i bygget et vel så viktig byutviklingsprosjekt, som et isolert eiendomsprosjekt. Derfor har vi lagt til grunnen at dette prosjektet ikke skal maksimeres kommersielt, men være et prosjekt hvor Narviggården er særlig bevisst sin rolle som samfunnsaktør.

I god dialog med Myklevold-konsernet ble det utviklet et konsept som ivaretok prosjektets formål. Dessverre ble prosjektet rammet av blant annet den store prisveksten på material og leveransekostnadene. Etter gjennomført anbudsrunde var det ikke forsvarlig å iverksette arbeidet, da den økonomiske risikoen ble for stor.



## INDRE HAVN

Narvikgården, sammen med Narvik Havn, sendte i 2022 inn forslag om å se på muligheten til å etablere en ny bydel rundt Indre Havn. Like mye var dette et forslag om å stramme opp området og legge bedre til rette for eksisterende industri.

Det har vært jobbet mye med prosjektet i innledende fase, og det har vært avgjørende å finne gode løsninger sammen med de som driver sin virksomhet i nærheten. Vi nærmer oss nå en god løsning. Når vi har en løsning på plass, vil prosjektet kunne tas videre til neste fase, som etter planen vil være en arkitekt- og designkonkurranse.







## TEKNISK KVARTAL

Arbeidet med utvikling av Teknisk Kvartal er kommet godt i gang. Dette er et langsiktig arbeid hvor vi jobber med ulike konsepter og aktører. Prosjektet er stort og spennende, og vi søker nå etter samarbeidspartnere som deler vår filosofi om å utvikle området som bidrar til et levende sentrum av Narvik.



## TARALDSVIK- JORDET

I 2022 ble det lagt ned mye arbeid for å få på plass de siste detaljene i reguleringsforslaget. Utviklingen av vår eiendom, naboeiendommen til Elvedalen, er kontroversiell, og det har vært særdeles viktig å finne en løsning som har minst mulig påvirkning på naturperlen som Elvedalen er.

Reguleringsplanen er nå sendt over til politisk behandling og prosessen vil følge bestemmelsene i Plan og Bygningsloven.







## KONTORRIGG BJERKVIK

Gjennom investering og oppføring av en kontorrigg på Forsvarets eiendom i Bjerkvik høsten 2022, har Narvikgården i samarbeid med Arena Nord Utvikling lagt til rette for å bygge et miljø rundt forsvarssatsingen i Bjerkvik. Tre av ni kontorer er per nå leid ut, herunder til Kongsberg Våpenindustrier.

Dette prosjektet er et ledd i å legge til rette for vekst og bidra til næringsutvikling i regionen. For Narvikgården er dette ei investering vi ikke forventer direkte avkastning av, men hvor det på sikt kan skape flere arbeidsplasser og større eiendomsutviklingsprosjekter i et lengre perspektiv.



# ØKONOMI OG RESULTATER

## Morselskapet

Narvikgården AS har en aksjekapital på kroner 47.942.000,- og en bokført egenkapital på kroner 173.150.952,- som utgjør 63 % av totalkapitalen på kr 275.295.430,-

Selskapets driftsinntekter i 2022 var kr 13.470.690,- med et negativt resultat etter skatt på kr 4.772.782,- Styret foreslår at underskuddet dekkes av annen egenkapital. Det foreslås å ikke utbetale utbytte.

## Konsern

Som konsern ble omsetningen i 2022 på kr 40.172.926,- Konsernresultatet ble et underskudd på kr 5.814.015,- Konsernets totalkapital er kr 551.244.526,- Egenkapitalandelen i konsernet er på 37,3 %. Styret vurderer konsernets finansiering som tilfredsstillende i forhold til risiko.

Balansen, resultatregnskapet og noter for morselskap og konsern gir etter styrets mening et rettvise bilde av selskapets utvikling og økonomiske stilling pr. 31.12.2022.

Et eiendomsutviklingselskap vil oppleve varierende resultatet over tid, avhengig av når utviklingsprosjektene realiseres. 2022 ble et år preget av post-covid, økt inflasjon og byggekostnader, og ikke minst vesentlig økning i rentekostnadene. Resultatet bærer preg av flere ytre forhold, men det viser også viktigheten av å kunne gis mulighet til å realisere de prosjektene det over tid jobbes med. Det er ikke inntruffet andre forhold etter 31.12.2022 som er av betydning ved bedømmelse av selskapet som ikke fremkommer i årsregnskapet med tilhørende noter.







## FORTSATT DRIFT

Våre årsregnskap er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

## STYRET

I 2022 har styret behandlet 93 styresaker i totalt 11 styremøter.

Det er i 2022 utbetalt kr. 273.600,- i styrehonorarer. Styret i Narvikgården AS består av 6 medlemmer, der et styremedlem er valgt av og blant Narvikgårdens ansatte.

**Thomas Nygård**  
styreleder

**Sirianne V. Brochmann**  
styremedlem

**Cathrine Kaarbø**  
styremedlem

**Stig Nerdal**  
styremedlem

**Torje Kosmo Karlsen**  
styremedlem

**Rune H. Pettersen**  
styremedlem

## REVISOR

Selskapets revisor er Hålogaland Revisjon AS.

## ADMINISTRASJONEN

Narvikgården har kontorer i Næringslivets Hus, beliggende i K49, Kongens gate 49 i Narvik. Store deler av utviklingsmiljøet i sfæren rundt Narvik kommune er nå samlokalisert. Narvikgårdens daglige virksomhet ledes av administrerende direktør Bjørnar Evenrud.

## ANSATTE

Narvikgården hadde ved årsskifte 12 ansatte.

## ARBEIDSMILJØ OG SYKEFRAVÆR

Arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende og produktivt. Det har ikke vært arbeidsrelaterte skader eller ulykker i 2022. Narvikgården hadde et sykefravær i 2022 på 2,8 %, fordelt med kortsiktig sykefravær på 1,4 % og langsiktig sykefravær på 1,4 %.



## LIKESTILLING

Selskapet har to kvinnelige og fire mannlige styrerepresentanter. Ett styremedlem er valgt av og blant de ansatte. Av kommune-styrets valgte medlemmer er det 2 kvinner og 3 menn.

## ETIKK

Narvikgården gjennomfører årlig gjennomgang av de etiske retningslinjene. Vi skal i vårt daglige virke utvise åpenhet, redelighet og ærlighet i all vår fremferd, og vår etiske standard blir synlig gjennom klare retningslinjer og ved håndtering av blant annet følgende fokusområder slik:

- Profesjonalitet – vi arbeider for positiv vekst i Narvik kommune
- Åpenhet og dialog – vi er lagspillere med god kommunikasjon og åpenhet internt
- Interessekonflikter – vi driver ikke forretninger privat med samme parter som i jobbprosjekter

- Gaver og representasjon – vi mottar ikke personlige fordeler i vårt arbeid
- Penger, eiendeler og bærekraft – vi arbeider for selskapets beste
- Innkjøp – vi følger regelverk om offentlige anskaffelser
- Arbeidsmiljø – vi tar ansvar for å fremme et godt og inkluderende arbeidsmiljø
- Mangfold – vi skal ikke diskriminere på bakgrunn av kjønn, alder, religion, etnisk bakgrunn, mobbing og trakassering.
- Varsling - vi har rett og plikt til å varsle om kritikkverdige forhold.

## YTRE MILJØ

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





# RESULTAT- REGNSKAP

NARVIKGÅRDEN KONSERN

	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>		
Festeinntekt	6 210 523	5 596 137
Leieinntekt	33 040 063	28 194 258
Salgsgevinst	639 863	124 378 294
Annen driftsinntekt	282 476	940 584
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>40 172 926</b>	<b>159 109 273</b>
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer	0	12 169 874
Lønnskostnad	11 958 675	10 794 056
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	13 158 704	8 811 516
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2 368 307	30 067 216
Annen driftskostnad	15 586 073	13 446 341
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>43 071 758</b>	<b>75 289 003</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-2 898 832</b>	<b>83 820 270</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
Annen renteinntekt	927 103	180 948
Annen finansinntekt	3 601 838	846 378
Nedskrivning av finansielle eiendeler	0	-50 000
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	240 000	675 000
Annen rentekostnad	8 829 256	4 191 741
Annen finanskostnad	1 815	4 951
<b>Resultat av finansposter</b>	<b>-4 542 129</b>	<b>-3 794 365</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-7 440 961	80 025 905
Skattekostnad på ordinært resultat	-1 626 946	-7 674 677
<b>Ordinært resultat</b>	<b>-5 814 015</b>	<b>87 700 582</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-5 814 015</b>	<b>87 700 582</b>
Majoritetens andel	-5 814 015	87 700 582







# BALANSE

## NARVIKGÅRDEN KONSERN

<b>EIENDELER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	394 974 536	351 471 756
Anlegg under utførelse	3 139 998	2 811 432
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6 051 671	4 960 188
Sum varige driftsmidler	404 166 206	359 243 376
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>		
Investeringer i datterselskap	0	100 000
Investeringer i tilknyttet selskap	8 360 000	8 600 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5 137 318	11 982 985
Investeringer i aksjer og andeler	3 539 916	1 869 699
Andre langsiktige fordringer	2 350 196	1 221 313
Sum finansielle anleggsmidler	19 387 430	23 773 996
Sum anleggsmidler	423 553 635	383 017 373
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Lager av varer og annen beholdning	8 349 620	8 226 796
<b>FORDRINGER</b>		
Kundefordringer	8 098 220	7 037 677
Andre kortsiktige fordringer	39 057 461	56 020 538
Sum fordringer	47 155 681	63 058 215
Bankinnskudd, kontanter o.l.	72 185 590	53 316 593
Sum omløpsmidler	127 690 891	124 601 604
Sum eiendeler	551 244 526	507 618 976



# BALANSE

## NARVIKGÅRDEN KONSERN

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>		
Aksjekapital	47 942 000	50 000 000
Overkurs	2 062 155	2 062 155
Sum innskutt egenkapital	50 004 155	52 062 155
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		
Annen egenkapital	155 396 202	159 152 217
Sum opptjent egenkapital	155 396 202	159 152 217
Sum egenkapital	205 400 357	211 214 372
<b>GJELD</b>		
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>		
Utsatt skatt	9 599 352	11 305 972
Andre avsetninger for forpliktelser	1 550 000	1 550 000
Sum avsetning for forpliktelser	11 149 352	12 855 972
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	246 092 637	232 871 905
Øvrig langsiktig gjeld	50 655 157	37 274 957
Sum annen langsiktig gjeld	296 747 794	270 146 862
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Leverandørgjeld	32 118 945	9 374 853
Betalbar skatt	80 079	0
Skyldig offentlige avgifter	844 743	774 280
Annen kortsiktig gjeld	4 903 257	3 252 637
Sum kortsiktig gjeld	37 947 024	13 401 770
Sum gjeld	345 844 169	296 404 604
Sum egenkapital og gjeld	551 244 526	507 618 976





Narvikgården er Narvik kommunes  
eiendomsutviklingsselskap

Narvikgården AS

Postboks 540

8507 Narvik

Org nr: NO 983 387 381 MVA

[narvikgården.no](http://narvikgården.no)



**NARVIK  
KOMMUNE**