



2022

Årsrapport





SCANDIC HOLMENKOLLEN PARK

SOMMEREN 2022 ÅPNET TRADISJONSRIKE SCANDIC HOLMENKOLLEN PARK I NY OG MODERNE DRAKT. ETTER OMFATTENDE RENOVERING VIL HOTELLET PÅ TOPPEN AV OSLO BESTÅ AV 376 ROM, 1 500 KVADRATMETER TRENINGSSENTER OG SPA, SAMT KONFERANSEAVDELING MED KAPASITET PÅ 1 200 PERSONER

2022 - Ett begivenhetsrikt år for Rica Eiendom

Ved inngangen til 2022 la vi bak oss ett år med covid-restriksjoner i samfunnet som medførte lite aktivitet på våre hotelleiendommer. Dette preget i stor grad også de første månedene i 2022

Det ble etterfulgt av et oppdemmet behov for å reise og realisere aktiviteter som har vært vanskelig under pandemien.

24. februar 2022 skjer det som jeg trodde jeg aldri ville oppleve - en fullskala krig i Europa. Russland invaderer Ukraina med grusomme konsekvenser for alle direkte involverte og store ringvirkninger. For verdenssamfunnet ble konsekvensene økt geopolitisk ustabilitet, høy inflasjon og stigende renter. Dette er en krevende blanding for eiendomsmarkedet.

Rica Eiendom har en god portefølje av solide eiendommer som har vist gjennom hele pandemien at de er meget attraktive så lenge de får anledning til å være åpne for gjester.

I juni 2022 signerte vi, sammen med Utstillingsplassen, Dolphin Eiendom og Aurora Eiendom, kjøpekontrakt på et nærsenter i Hamar, med mulighet til å utvikle boliger. Dette blir et spennende utviklingsprosjekt med flinke og profesjonelle aktører, og vi er stolte over å delta på denne reisen.

Holmenkollen Park Hotell gjenåpnet i juni 2022 etter 15 måneder. Et stort renoveringsprosjekt ledet av Eiendomsspars Mikkel Vangsgaard, entreprenørene LS og SBA og hotelloperatør Scandic. Prosjektet ble meget godt gjennomført så en riktig stor takk til alle involverte.

I 2022 innledet vi et samarbeid med Varig Technologies, for å måle og overvåke hotellenes CO2-utslipp. Sammen ønsker vi å etablere et godt målesystem for eiendommene og vise fremtidige gjester deres estimerte miljøavtrykk på våre eiendommer før besøk.

Stor takk til team Rica, styret i Rica Eiendom og eierne familien Rivelsrud for en stor innsats gjennom hele 2022.

Ronny Wilhelmsen





MAXI STORSENTER, HAMAR

MAXI STORSENTER FREMSTÅR SOM ET MODERNE, LYST OG ÅPENT HANDLESTED MED TRIVELIG ATMOSFÆRE. SENTERET HAR OMFATTENDE FOKUS PÅ SERVICE OG HAR I FLERE ÅR LIGGET I TOPPSKIKTET PÅ NASJONALE SERVICEMÅLINGER BLANT LANDETS KJØPESENTRER. MAXI STORSENTER ER ET OVERSIKTLIG OG EFFEKTIVT NÆRSENTER SOM TILBYR ET BREDT UTVALG AV BUTIKKER OG SPISESTEDER FOR HELE FAMILIEN.



Innhold

| | |
|----------------------------|----|
| Hovedpunkter og nøkkeltall | 7 |
| Administrasjon | 9 |
| Historikk 2002–2022 | 10 |
| Årsberetning 2022 | 12 |
| Resultatregnskap | 14 |
| Balanse | 15 |
| Kontantstrøm | 16 |
| Noter | 17 |
| Revisors beretning | 31 |
| Våre eiendommer 2022 | 33 |
| Selskapsstruktur 2022 | 39 |
| Styret | 40 |
| Vedtekter | 41 |
| Kart over eiendommene | 42 |



ZANDER K

ZANDER K HOTEL BLE BYGGET I 2017 SOM ET MODERNE DESIGNHOTELL. BYGGET HAR FÅTT CITYPRISEN HORDALAND, OG ER BESKREVET SOM «ET AV VERDENS MEST URBANE HOTELLER» AV DESIGNTIDSSKRIFTET WALLPAPER. HOTELLET HAR 249 ROM OG LIGGER SENTRALT I SENTRUM, LIKE VED BERGEN JERNBANESTASJON. DE BERGENSKE DRIVER HOTELLET.

RICA
EIENDOM

Hovedpunkter og nøkkeltall

NØKKELTALL FOR RICA EIENDOM AS KONSERN

| Tall i TNOK | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Regnskapstall | | | | | |
| Leieinntekter | 237 201 | 173 896 | 150 593 | 224 347 | 235 768 |
| Andre inntekter | 1 720 | 880 | 8 866 | 1 123 | 2 279 |
| Gevinst ved salg av eiendommer | 0 | 0 | 0 | 0 | 204 184 |
| Driftsresultat | 80 722 | 16 654 | 76 455 | 140 027 | 358 740 |
| Netto Finansposter | -45 831 | -29 381 | -45 004 | -35 258 | -77 924 |
| Resultat før skatt | 34 891 | -12 727 | 31 451 | 104 769 | 280 817 |
| Årsresultat | 26 445 | -10 695 | 23 479 | 81 376 | 270 311 |
| Resultat pr aksje i NOK | 20 | -8 | 17 | 60 | 199 |
| Rentabilitet/Soliditet | | | | | |
| Likviditetsreserve* | 147 043 | 121 166 | 172 647 | 192 144 | 62 765 |
| Bokført egenkapital | 523 545 | 545 794 | 601 658 | 578 257 | 558 594 |
| Egenkapitalandel | 26 % | 27 % | 35 % | 33 % | 32 % |
| Finansiering | | | | | |
| Langsiktig gjeld | 1 218 565 | 1 242 152 | 902 284 | 912 753 | 984 138 |
| Årlige avdrag | 73 586 | 48 300 | 8 638 | 36 382 | 29 274 |
| Løpetid lån** | 1 | 2 | 3 | 2 | 3 |
| Rentesats | 4,0 % | 3,9 % | 4,2 % | 4,1 % | 4,2 % |
| Nøkkeltall | | | | | |
| Investeringer | 73 700 | 416 900 | 3 900 | 13 400 | 113 000 |
| Gevinster | 0 | 0 | 0 | 0 | 203 670 |

* Bankinnskudd og ubenyttet trekkrettighet

** Gjennomsnittlig løpetid låneporteføljen





Scandic

Scandic



SCANDIC NARVIK

SCANDIC NARVIK MED 148 HOTELLVÆRELSER, RESTAURANT, BAR OG MØTEROM ÅPNET 1. MARS 2012. HOTELLEIENDOMMEN EIES AV RICA NARVIK EIENDOM AS OG ER PÅ CA. 7 500 KVM. HOTELLET ER UTLEID TIL SCANDIC HOTELS AS PÅ LANGSIKTIGE VILKÅR.

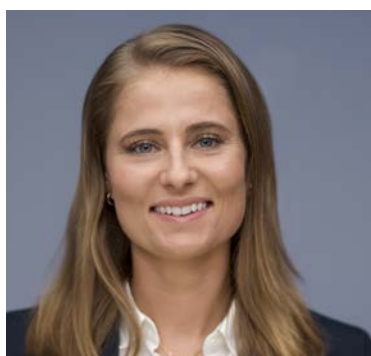
Administrasjonen i Rica Eiendom AS



Ronny Wilhelmsen
Administrerende direktør



Fredrik Egeland
Finansdirektør



Anett Smulders
Kontorsjef



Melanie Wang-Norderud
Teknisk sjef

Historikk 2002–2022



1995
RICA ISHAVSHOTEL

2003
RICA NIDELVEN HOTEL



2005
HOLMENKOLLEN PARK

2007
SCANDIC ALTA



2002 FISJONEN I RICA HOTELS AS

Rica Eiendom Holding AS er et resultat av fisjonen i Rica Hotels i 2002 hvor eiendomsvirksomheten og hoteldriften blir plassert i hvert sitt aksjeselskap. Eiendomsporteføljen bestod av 17 eiendommer.

Jan E. Rivelsrud med familie kjøper samme år opp alle minoritetsaksjonærer i Rica Eiendom AS gjennom aksept på et frivillig tilbud på NOK 15 pr. aksje.

2003 RICA NIDELVEN HOTEL

Rica Nidelven Hotel i Trondheim åpner i september med 221 hotellværelser, restauranter, bar og konferanseavdeling. Selskapet eier 50 % av eiendommen gjennom Incentra Eiendom AS.

2005 REGNSKAPSMESSIG GEVINST

Eiendommene Rica Victoria Hotel på Lillehammer og Rica Park Hotel i Drammen blir solgt med en regnskapsmessig gevinst på NOK 45 mill.

KJØP 25 % HOLMENKOLLEN PARK

Selskapet kjøper en eierandel på 25 % i eiendommen Holmenkollen Park Hotel Rica sammen med Eiendomspar AS og Rica Hotels AS.

2007 RICA HOTEL ALTA

I september 2007 åpnet nye Rica Hotel Alta. I tillegg til en modernisering av eksisterende bygningsmasse er hotellet utvidet med 96 hotellværelser og konferansefasiliteter. Hotellet fremstår nå som ett av Nord-Norges største og mest spennende hotell med 241 værelser, konferanserom og kongressal med kapasitet til 750 personer.

2009 SELSKAPET ØKER SIN EIERANDEL

Selskapet øker sin eierandel i eiendommen Holmenkollen Park Hotel Rica i Oslo til 50 % gjennom kjøp av en 25 % andel i Holmenkollen Park Hotel ANS fra Rica Hotels AS.

UTVIDELSE NIDELVEN

I februar ferdigstilles en utvidelse av Rica Nidelven Hotel, og etter utvidelsen har hotellet 349 hotellværelser.

2011 HOLMENKOLLEN PARK HOTEL RICA

Holmenkollen Park Hotel ANS ferdigstiller utvidelse av Holmenkollen Park Hotel Rica i Oslo med 115 nye hotellværelser og en utvidelse av Saga Hall.

SALG SANDNESSJØEN

Eiendommen Rica Hotel Sandnessjøen blir solgt med en regnskapsmessig gevinst på NOK 18 mill.

2012 RICA HOTEL NARVIK

Rica Hotel Narvik med sine 148 hotellværelser åpner 1. mars 2012. Eiendommen eies av Rica Narvik Eiendom AS, og vår eierandel er 60 %.





2012
RICA HOTEL NARVIK



2014
SCANDIC HAVET



2018
SCANDIC VICTORIA



2021
ZANDER K



2022
MAXI STORSENTER
I HAMAR

2014 SALG AV AKSJENE I RICA HOTELS AS

I forbindelse med salg av 100 % av aksjene i Rica Hotels AS til Scandic Hotels AB, blir det inngått nye langsiktige leieavtaler for de fleste hotelleiendommene med virkning fra 1. januar 2014. Navn på hotellene ble endret og omprofilert til Scandic.

TROMSØ

En utvidelse av Rica Ishavshotel i Tromsø med 34 hotellværelser og en omfattende modernisering ble ferdigstilt i juni 2014 sammen med Leietaker.

BODØ

Scandic Havet med 17 etasjer og 237 hotellværelser åpnet i Bodø i juli på kaikanten i sentrum. Rica Eiendom eier 50 % av aksjene i Havneutsikten AS som har inngått en langsiktig leieavtale med Scandic Hotels.

OVERTAKELSE AV EIENDOMMER

Overtakelse av 3 hotelleiendommer i henholdsvis Alta, Gøteborg og Malmø skjedde i oktober 2014 gjennom tingsinnskudd fra JGR Holding AS.

2015 ØKER SIN EIERANDEL

Selskapet øker sin eierandel til 100 % i Havneutsikten AS, som er eierselskapet til eiendommen Scandic Havet i Bodø, gjennom kjøp av 50 % av aksjene i selskapet fra en lokal investorgruppe.

2016 SCANDIC NARVIK

Rica Eiendom Holding AS har inngått avtale om kjøp av 40 % av aksjene i Rica Narvik Eiendom AS med overtagelse 31. desember 2016. Selskapet eier hotelleiendommen Scandic Narvik i Narvik med 17 etasjer, ca. 7 500 kvm og 148 hotellværelser. Prisen er markedsmessig, men partene har avtalt gjensidig konfidensialitet om de kommersielle betingelser.

Etter kjøpet eier Rica Eiendom 100 % av selskapet. Selger er Utstillingsplassen Eiendom AS.

2017 UTVIDELSE AV SCANDIC NIDELVEN

Ytterligere utvidelse av Scandic Nidelven er påbegynt i 2017.

KJØP AV AKSJER

Selskapet har i 2017 kjøpt 100 % av aksjene i Jakvi AS.

2018 SCANDIC VICTORIA

Selskapet øker sin eierandel til 25 % i selskapet Rosenkrantzgt. 13 DA som er eierselskapet til eiendommen Scandic Victoria i Oslo.

SALG AV HOTELLEIENDOMMEN I KRISTIANSUND

Salg av eiendommen Scandic Kristiansund.

SALG AV HOTELLEIENDOMMER I SVERIGE

Salg av hotelleiendommene Scandic No. 25 i Gøteborg og Scandic Stortorget i Malmø.

2019 FORLENGELSE AV FESTE KONTRAKT

Forlengelse av festekontrakt på Nordkapp.

Gisle Evensen valgte å tre tilbake som adm. direktør i selskapet.

2021 ZANDER K

Rica Eiendom kjøper Hotel Zander K i Bergen. Hotellet er utleid til De Bergenske på en langsiktig leiekontrakt.

2022 MAXI STORSENTER

Rica Eiendom kjøper Maxi Storsenter i Hamar sammen med Utstillingsplassen, Aurora Eiendom og Dolphin Eiendom.



Årsberetning 2022

VIRKSOMHETEN

Rica Eiendom AS ble stiftet 28. september 2006. Selskapet har en aksjekapital på NOK 1 367 801 fordelt på 1 352 112 A-aksjer og 15 689 B-aksjer uten stemmerett, hver pålydende NOK 1.

Selskapets virksomhet er investering i, forvaltning av og utvikling av fast eiendom. Selskapet har forretningskontor i Oslo.

Rica Eiendom AS er i hovedsak eier av hotelleiendommer som er geografisk spredt i Norge.

Det er inngått langsiktige leiekontrakter med Scandic Hotels AS for 16 hoteller og Nordkapphallen. I tillegg har selskapet hotelleiendommer i Bergen og Kirkenes, samt en forretningseiendom i Asker. I 2022 ervervet Rica Eiendom 25 % av Maxi Storsenter på Hamar. Maxi Storsenter er et moderne og effektivt kjøpesenter, med over 1,5 millioner besøkende per år.

REGNSKAP 2022

Året 2022 ble et bra år for Rica Eiendom, til tross for at årets første måneder var preget av pandemi og restriksjoner, som medførte lite trafikk på våre hoteller. Fra mars har vi gjennomgående hatt høy aktivitet på de fleste av våre hoteller, og flere har prestert bedre enn tilsvarende periode i 2019.

Oppgradering og rehabilitering av Holmenkollen Park Hotel, som Rica Eiendom eier 50/50 % sammen med Eiendomsspar AS, ble ferdigstilt og siste andel av oppgraderingen ble kostnadsført i 2022. Det medførte at konsernets resultatandel fra tilknyttede selskap ble NOK -51,6 mill i 2022, som påvirket årsresultatet negativt. Regnskapet for 2021 ble også negativt påvirket av resultat fra tilknyttede selskap, som følge av oppgradering av Holmenkollen Park Hotel.

Driftsinntektene i konsernet ble NOK 238,9 mill. i 2022 mot NOK 174,8 mill. i 2021.

Konsernets årsresultat ble NOK 26,4 mill. i 2022 mot NOK -10,7 mill. i 2021.

INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Konsernets bokførte egenkapital per 31.12.2022 utgjorde NOK 523,5 mill., noe som gir en egenkapitalandel på 26 %, mot henholdsvis NOK 545,8 mill. i egenkapital og en egenkapitalandel på 27 % per 31.12.2021.

Verdijustert egenkapitalandel vurderes å være betydelig høyere på grunn av merverdier i eiendomsmassen.

Konsernets rentebærende gjeld var NOK 1 216,7 mill. per 31.12.2022 mot NOK 1 238,5 mill. per 31.12.2021. Per 31.12.2022 var konsernets likviditetsbeholdning NOK 147,0 mill. mot NOK 121,2 mill. per 31.12.2021.

Konsernets likvide aktiva og en moderat belåning tilsier at både kreditt- og likviditetsrisiko vurderes som lav.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetning om fortsatt drift ligger til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Til grunn for antagelsen ligger prognose for 2023 og konsernets langsiktige finansielle prognoser for årene fremover. Konsernet er i en solid økonomisk og finansiell stilling.

SELSKAPSENDRINGER I 2022

I juni 2022 overtok Rica Eiendom 25 % av aksjene i selskapet Hamar Storsenter Holding AS, som eier eiendommen Maxi Storsenter på Hamar gjennom datterselskapet Hamar Storsenter AS. Kjøpet ble gjennomført i samarbeid med Utstillingsplassen Eiendom AS, Dolphin Eiendomskapital AS og Aurora Eiendom AS.

På ekstraordinær generalforsamling sommeren 2022 ble det vedtatt emisjon på 11 303 nye B-aksjer, som øker aksjekapitalen til NOK 1 367 801 og antall aksjer til 1 367 801, fordelt på 1 352 112 A-aksjer og 15 689 B-aksjer, hver pålydende NOK 1.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

ANSATTE

Per 31.12.2022 hadde konsernet 4 ansatte. I løpet av 2022 har det ikke vært rapportert om vesentlig sykefravær eller arbeidsuhell av noen art. Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

Av konsernets fire ansatte er det to kvinner, og styret består per 31.12.2022 av fire menn og to kvinner.

LIKESTILLING

Konsernet har som policy at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn, etnisitet, religion, alder eller av andre grunner.

Styret mener selskapet har gode rutiner som sikrer etterlevelse av denne policy, og ser ingen grunn til å iverksette ytterligere tiltak for å fremme likestilling.



MILJØRAPPORTERING / BÆREKRAFTSARBEID

Konsernet fokuserer på bærekraftsarbeid som inkluderer miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft (ESG). Konsernets virksomhet forurenser ikke miljøet i nevneverdig grad. Alle eiendommene er energimerket, tekniske anlegg er energivurdert og hotelldriften ved de fleste av eiendommene er Svanemerket. Konsernet har engasjert Varig for rapportering av CO2 for alle eiendommer og BER utarbeider tilstandsrapporter.

Konsernet har implementert nøkkelindikatorer for sosial bærekraft. Herunder likestilling, kjønnsbalanse og anstendige arbeidsforhold i hele verdikjeden. Nøkkelindikatorerne for konsernets styringsmessige bærekraft er åpenhet, antikorrupsjon og eierforhold.

Rica Eiendom AS er omfattet av åpenhetsloven og vil overholde de plikter som følger av loven. Redegjørelsen vil bli publisert på selskapets hjemmeside www.ricaeiendom.no innen 30.06.2023.

FRAMTIDSUTSIKTER

Etter at regjeringen fjernet gjenværende Covid-19 restriksjoner i februar 2022, tok hotellmarkedet seg opp, og vi hadde meget gode besøkstall på våre hoteller

gjennom året. Ikke mange dager senere startet dessverre Russlands invasjon av Ukraina, noe som skapte store ringvirkninger for hele Europa, hvor blant annet økte priser på energi, mat og andre råvarer skapte utfordrende prisvekst i de fleste land.

Norges konsumprisvekst ble nær 6 % i 2022, drevet spesielt av høye energi- og matvarepriser. Den kraftige prisveksten medførte hyppige rentehevinger fra Norges Bank, som økte styringsrenten fra 0,5 % til 2,75 % gjennom 2022.

Med kraftig økning i lange renter, i tillegg til at bankenes kredittpåslag har kommet opp, har investorenes fremmedkapital blitt betydelig dyrere. Høy usikkerhet, økt finansieringskostnad og mindre tilgang på fremmedkapital førte til bråstopp i transaksjonsmarkedet gjennom andre halvdel av 2022.

Fremover forventer vi redusert usikkerhet, og at likviditeten i transaksjonsmarkedet kommer tilbake gjennom 2023. Vi ser fortsatt positivt på fremtiden, og tror på ytterligere økning i reiseaktivitet og etterspørsel etter hotellovernattinger i årene fremover.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Morselskapet Rica Eiendom AS fikk et årsresultat på NOK 15.193.683 som foreslås disponert på følgende måte:

| | | |
|---|-----|------------|
| Overført fond for vurderingsforskjeller | NOK | -5.130.000 |
| Overført til annen egenkapital | NOK | 20.323.683 |
| Sum disponert | NOK | 15.193.683 |

Oslo, 28. februar 2023
Styret i Rica Eiendom AS

Leif Teksum
styreleder

Vibeke Rivelsrud
styremedlem

Jan Erik Rivelsrud
styremedlem

Per Kumle
styremedlem

Ole-Jacob Wold
styremedlem

Kristin Rivelsrud Juul Møller
styremedlem

Ronny Wilhelmsen
adm. direktør



Resultatregnskap

| MORSELSKAP (TNOK) | | | KONSERN (TNOK) | |
|---|----------------|--|----------------|----------------|
| 2021 | 2022 | NOTE | 2022 | 2021 |
| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | | | | |
| 104 | 765 | Leieinntekter | 237 201 | 173 896 |
| 12 936 | 14 520 | Andre driftsinntekter | 1 720 | 880 |
| 0 | 0 | Gevinst ved salg av driftsmidler | 0 | 0 |
| 13 039 | 15 285 | Sum driftsinntekter | 238 921 | 174 776 |
| 11 160 | 9 510 | 2 Lønnskostnad | 9 525 | 11 175 |
| 1 878 | 3 773 | Eiendomskostnader | 27 284 | 21 145 |
| 0 | 0 | Tap ved avgang driftsmidler | 0 | 0 |
| 12 660 | 11 339 | Annen driftskostnad | 14 367 | 13 509 |
| 25 698 | 24 622 | Sum driftskostnader | 51 176 | 45 829 |
| -61 183 | -52 914 | 3 Resultatandel tilknyttede selskap | -51 581 | -62 163 |
| -73 842 | -62 251 | DRIFTSRESULTAT I (EBITDA) | 136 164 | 66 784 |
| 157 | 304 | 4 Avskrivninger | 55 442 | 50 130 |
| -73 999 | -62 555 | DRIFTSRESULTAT II | 80 722 | 16 654 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | | |
| 49 982 | 89 042 | 5 Inntekt på investering i datterselskap | 0 | 0 |
| 3 400 | 3 315 | Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 0 | 0 |
| 154 | 1 023 | Annen renteinntekt | 2 760 | 379 |
| 187 | 199 | 5 Annen finansinntekt | 199 | 187 |
| 8 447 | 11 339 | Rentekostnad til foretak i samme konsern | 0 | 0 |
| 104 | 0 | Annen finanskostnad | 0 | 104 |
| 25 | 72 | 6 Annen rentekostnad | 48 790 | 29 843 |
| 45 147 | 82 167 | Netto finansresultat | -45 831 | -29 381 |
| -28 851 | 19 613 | RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD | 34 891 | -12 727 |
| -6 211 | 4 419 | 7 Skattekostnad | 8 447 | -2 033 |
| -22 640 | 15 194 | ÅRSRESULTAT | 26 445 | -10 695 |
| Minoritetenes andel av årsresultatet | | | 7 153 | 3 519 |
| Majoritetens andel av årsresultatet | | | 19 292 | -14 214 |
| Resultat pr. aksje | | | 19,6 | -7,9 |
| DISPONERING AV ÅRSRESULTAT | | | | |
| 38 543 | 20 324 | 8 Overført annen egenkapital | | |
| -61 183 | -5 130 | 8 Avsatt fond for vurderingsforskjeller | | |
| 0 | 0 | 8 Utbytte | | |
| -22 640 | 15 194 | Sum disponert | | |

Balanse

pr. 31. desember

MORSELSKAP (TNOK)

KONSERN (TNOK)

| 2021 | 2022 | NOTE | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|------------------|---|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | | |
| Anleggsmidler | | | | |
| Varige driftsmidler | | | | |
| 0 | 0 | 4 Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 638 761 | 1 690 838 |
| 0 | 0 | 4 Anlegg under utførelse | 0 | 0 |
| 2 250 | 2 405 | 4 Inventar, kunst m.m. | 19 198 | 18 080 |
| 2 250 | 2 405 | Sum varige driftsmidler | 1 657 959 | 1 708 918 |
| Finansielle anleggsmidler | | | | |
| 848 625 | 850 125 | 3 Investering i datterselskap | 0 | 0 |
| 72 911 | 63 997 | 3 Investering i tilknyttede selskap | 115 298 | 125 629 |
| 6 602 | 32 334 | 3 Investeringer i aksjer og andeler | 36 617 | 10 884 |
| 88 204 | 82 002 | 9, 10 Lån til foretak i samme konsern | 0 | 0 |
| 2 467 | 9 720 | 10 Andre langsiktige fordringer | 14 220 | 6 967 |
| 1 018 808 | 1 038 178 | Sum finansielle anleggsmidler | 166 135 | 143 480 |
| 1 021 058 | 1 040 583 | Sum anleggsmidler | 1 824 094 | 1 852 398 |
| Omløpsmidler | | | | |
| Fordringer | | | | |
| 8 722 | 326 | Kundefordringer | 24 868 | 32 472 |
| 50 045 | 94 384 | 9, 10 Kortsiktige konsernfordringer | 0 | 0 |
| 788 | 2 866 | 10 Andre fordringer | 6 054 | 2 834 |
| 59 554 | 97 575 | Sum fordringer | 30 921 | 35 307 |
| Aksjer | | | | |
| 0 | 0 | Markedsbaserte aksjer | 0 | 0 |
| 44 823 | 46 170 | Bankinnskudd, kontanter o.l. | 147 043 | 121 166 |
| 104 377 | 143 746 | Sum omløpsmidler | 177 964 | 156 473 |
| 1 125 435 | 1 184 328 | SUM EIENDELER | 2 002 058 | 2 008 871 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | | |
| Egenkapital | | | | |
| Innskutt egenkapital | | | | |
| 1 356 | 1 368 | 8, 11 Aksjekapital | 1 368 | 1 356 |
| 643 541 | 658 529 | 8 Overkurs | 250 001 | 235 013 |
| 644 897 | 659 896 | Sum innskutt egenkapital | 251 369 | 236 369 |
| Opptjent egenkapital | | | | |
| 5 130 | 0 | 8 Fond for vurderingsforskjeller | 0 | 5 130 |
| 101 199 | 57 830 | 8 Annen egenkapital | 237 164 | 276 434 |
| 106 329 | 57 830 | Sum opptjent egenkapital | 237 164 | 281 564 |
| 0 | 0 | 8 Minoritetsinteresser | 35 013 | 27 860 |
| 751 226 | 717 726 | Sum egenkapital | 523 545 | 545 794 |
| Gjeld | | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | | |
| 33 132 | 37 566 | 7 Utsatt skatt | 175 550 | 173 105 |
| 33 132 | 37 566 | Sum avsetninger for forpliktelser | 175 550 | 173 105 |
| Annen langsiktig gjeld | | | | |
| 0 | 0 | 6, 12 Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 216 733 | 1 238 488 |
| 290 043 | 347 095 | 9 Gjeld til foretak i samme konsern | 0 | 0 |
| 3 664 | 1 832 | 6 Øvrig langsiktig gjeld | 1 832 | 3 664 |
| 293 707 | 348 927 | Sum annen langsiktig gjeld | 1 218 565 | 1 242 152 |
| Kortsiktig gjeld | | | | |
| 3 520 | 3 322 | Leverandørgjeld | 5 529 | 5 164 |
| 0 | 0 | 7 Betalbar skatt | 6 015 | 2 952 |
| 660 | 682 | Skyldige offentlige avgifter | 8 512 | 5 630 |
| 25 081 | 55 886 | Utbytte | 55 886 | 25 081 |
| 14 119 | 15 402 | 9 Kortsiktig konserngjeld | 0 | 0 |
| 3 990 | 4 817 | Annen kortsiktig gjeld | 8 456 | 8 993 |
| 47 370 | 80 109 | Sum kortsiktig gjeld | 84 397 | 47 821 |
| 374 209 | 466 602 | Sum gjeld | 1 478 513 | 1 463 077 |
| 1 125 435 | 1 184 328 | SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 2 002 058 | 2 008 871 |

Oslo, 28. februar 2023
Styret i Rica Eiendom AS

Leif Teksum
styreleder

Jan Erik Rivelsrud
styremedlem

Vibeke Rivelsrud
styremedlem

Per Kumle
styremedlem

Kristin Rivelsrud Juul Møller
styremedlem

Ronny Wilhelmsen
adm. direktør

Ole-Jacob Wold
styremedlem

Kontantstrømoppstilling

| MORSELSKAP (TNOK) | | KONSERN (TNOK) | |
|-------------------|----------------|--|-----------------|
| 2021 | 2022 | 2022 | 2021 |
| | | Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | |
| -28 851 | 19 613 | 34 891 | -12 727 |
| -4 | 0 | -2 952 | -9 352 |
| 0 | 0 | 0 | 0 |
| 157 | 304 | 55 442 | 50 130 |
| -4 557 | 8 396 | 7 605 | -18 222 |
| 2 129 | -198 | 365 | 1 512 |
| 2 125 | -2 078 | -3 219 | -275 |
| 107 906 | 20 197 | 0 | 0 |
| 60 398 | 37 198 | 38 477 | 34 578 |
| 139 303 | 83 432 | 130 608 | 45 644 |
| | | Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | |
| 40 | 63 | 63 | 40 |
| 0 | 0 | 0 | 0 |
| -165 060 | -69 732 | -69 732 | -170 376 |
| -1 544 | -522 | -4 026 | -246 567 |
| -166 563 | -70 191 | -73 695 | -416 903 |
| | | Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | |
| -1 832 | -1 832 | -71 754 | -50 132 |
| 0 | 0 | 50 000 | 390 000 |
| 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 992 | 14 999 | 14 999 | 4 992 |
| -25 081 | -25 061 | -25 061 | -25 081 |
| -21 921 | -11 894 | -31 816 | 319 779 |
| -49 182 | 1 347 | 25 098 | -51 481 |
| 94 005 | 44 823 | 121 166 | 172 647 |
| 44 823 | 46 170 | 146 264 | 121 166 |

Noter

NOTE 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Alle tall er presentert i TNOK.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Rica Eien- dom AS med tilhørende datterselskaper. Oversikt over selskapene fremgår av note 3. Konsernregnskapet ut- arbeides etter ensartede prinsipper for alle selskapene i konsernet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomvæ- rende mellom selskapene er eliminert.

Selskaper hvor konsernet alene har bestemmende innflytelse (datterselskaper), er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet. Minoritetens andel av resultat etter skatt og andel av egenkapitalen er presentert på egne linjer. Selskaper hvor konsernet har betydelig innflytelse (tilknyttede selskaper) er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Ved innarbeidelse av kontrollerte eierandeler i konsernregnskapet, elimineres kostpris på aksjene mot konsernets andel av egenkapitalen i selskapene på kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet tillegges de eiendeler merverdier knytter seg til innenfor markedsværdien av disse eiendelene. Den delen av kostpris som ikke kan tillegges spesifikke eiendeler, er presentert som goodwill.

VURDERINGS- OG KLASSIFISERINGSPRINSIPPER

Hovedregel for klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år, er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifi- sering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden. Omløpsmidler er

vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Investeringer i datterselskaper er vurdert til anskaffelseskost. Investeringer som har et varig verdifall, nedskrives til virkelig verdi.

Mottatt utbytte og konsernbidrag inntektsføres som annen finansinntekt. Investeringer i tilknyttede selskaper vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet og kostmetoden i morselskapets regnskap.

Investeringer i aksjer og andeler

Investeringer i andre aksjer og andeler er klassifisert som anleggsmidler, og er vurdert til anskaffelseskost. Investeringer som har et varig verdifall, nedskrives til virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Inntektsføring

Husleieinntekter i konsernet inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Leieinntektene består av en fast minimumsleie og en omsetningsbasert del. For den omsetningsbaserte husleien gjennomføres inntektsføringen på grunnlag av leietakerens rapporterte omsetning.

Avregning av omsetningsleie gjennomføres i påfølgende periode basert på faktisk revisorbekreftet omsetning.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid dersom anskaffelsen er vesentlig. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer balanseføres med samme avskrivningsprinsipp som tilknyttet

Noter

NOTE 1 fortsettelse

driftsmiddel. Konsernets eiendommer og faste installasjoner tilknyttet disse avskrives lineært over 20-50 år. Byggelånsrenter aktiveres sammen med anlegg under utførelse. Anlegg under utførelse aktiveres først når anlegget gir inntjening.

Minoritetsinteresser

Minoritetsandeler er vist separat i resultatregnskapet og balansen. I resultatregnskapet beregnes og vises minoritetens andel av resultat etter skatt. Minoritetsinteresser i balansen representerer minoritetens andel av selskapenes egenkapital hensyntatt minoritetens andel av mer-/mindreverdier.

Pensjoner

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger. De fremtidige pensjonsytelsene er hovedsakelig avhengig av antall opptjeningsår, lønn, samt løpende avkastning på innskuddsporteføljen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt på eiendommene reverseres i takt med levetiden for eiendommene.

Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Det er anvendt en skattesats på 22 % for selskap som beskattes i Norge.

Kontantstrømoppstillingen

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden.

Noter

NOTE 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnad

| Morselskap (TNOK) | | | Konsern (TNOK) | |
|-------------------|--------------|--------------------------|----------------|---------------|
| 2021 | 2022 | | 2022 | 2021 |
| 9 630 | 7 730 | Lønn | 7 745 | 9 645 |
| 1 055 | 1 250 | Folketrygdavgift | 1 250 | 1 055 |
| 299 | 335 | Pensjonsytelser | 335 | 299 |
| 176 | 196 | Andre ytelser | 196 | 176 |
| 11 160 | 9 510 | Sum | 9 525 | 11 175 |
| 4 | 4 | Antall ansatte pr. 31.12 | 4 | 4 |

| Ytelser til ledende personer | Daglig leder | | Styret | |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Lønn | 3 625 | 3 253 | 0 | 0 |
| Styrehonorar | 0 | 0 | 1 475 | 1 249 |
| Pensjonsytelser | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Andre ytelser | 21 | 18 | 0 | 0 |
| Sum | 3 646 | 3 271 | 1 475 | 1 249 |

Daglig leder har rett til etterlønn i inntil seks måneder ved oppsigelse fra selskapet.

Det er gitt et langsiktig lån NOK 9,7 mill til Parking Advertising AS (100 % eid av daglig leder Ronny Wilhelmsen).

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Utover styrehonorar til styremedlemmer, er det i 2022 utbetalt godtgjørelse til styremedlemmer for bistand og rådgivning til prosjekter i henhold til særskilte avtaler.

Honorarene er markedsmessige og godkjent av styret. Samlet utgjør godtgjørelsen i 2022 NOK 0,9 mill.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Rica Eiendom AS har etablert en tjenestepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon for sine ansatte.

Årets kostnadsførte beløp er TNOK 335

Andre kostnader

Driftskostnadene inkluderer finansiell støtte til flyktninger fra Ukraina på TNOK 450. Beløpet ble fordelt mellom Norges Røde Kors, Redd Barna, Care Norge, Stiftelsen Flyktninghjelpen og De Bergenske. Sistnevnte startet et privat initiativ og benyttet ett av sine hoteller som flyktningmottak.

| Revisor (honorar eks. mva./NOK) | Morselskap | Konsern |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2022 |
| Lovpålagt revisjon | 185 000 | 455 052 |
| Skatterådgiving | 0 | 0 |
| Andre tjenester utenfor revisjon | 85 000 | 85 000 |
| Sum | 270 000 | 540 052 |



Noter

NOTE 3 Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer

Morselskap

Investeringene i datterselskap og tilknyttede selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskaper:

| Firma | Anskaffelses- tidspunkt | Forr.kontor | Stemme- / eierandel | Resultat | Egenkapital | Ansk.kost/ bokført verdi |
|----------------------------|----------------------------|-------------|------------------------|----------|-------------|-----------------------------|
| Kirkenes Turisthotell I AS | 15.02.1984 | Oslo | 100 % | -1 634 | 3 145 | 15 136 |
| Rica Arctic AS | 01.01.2006 | Oslo | 100 % | 1 056 | 21 663 | 16 359 |
| Nord Norsk Hotelldrift AS | 20.05.1997 | Oslo | 100 % | 15 941 | 48 282 | 114 988 |
| North Cape Hotels AS | 01.01.2006 | Oslo | 100 % | 1 019 | 5 351 | 22 468 |
| Rica Hammerfest AS | 01.01.2006 | Oslo | 100 % | 2 728 | 12 214 | 8 856 |
| Rica Alta AS | 01.10.2014 | Oslo | 100 % | 10 151 | 44 885 | 62 000 |
| Ishavshotellet Eiendom AS | 17.01.1994 | Oslo | 100 % | 18 878 | 17 561 | 89 058 |
| Rica Narvik Eiendom AS | 11.09.2008 | Oslo | 100 % | 4 974 | 41 520 | 63 500 |
| Rica Svolvær AS | 01.01.2006 | Oslo | 100 % | 5 608 | 4 491 | 31 652 |
| Havneutsikten AS | 01.09.2011 | Oslo | 100 % | 1 078 | 15 138 | 102 007 |
| Incentra Eiendom AS | 08.08.2005 | Oslo | 66 % | 22 417 | 51 372 | 90 283 |
| Rica Havna AS | 01.01.2006 | Oslo | 100 % | 3 207 | 29 259 | 28 585 |
| Jakvi AS | 14.12.2017 | Oslo | 100 % | 323 | 1 429 | 31 580 |
| Slependveien 108 AS | 01.01.2006 | Oslo | 100 % | 2 322 | 18 231 | 9 594 |
| Rica ZK AS | 30.06.2021 | Oslo | 100 % | 2 517 | 3 169 | 164 060 |
| SUM | | | | | | 850 125 |

Datterselskap eier følgende selskaper:

| Firma | Anskaffelses- tidspunkt | Forr.kontor | Stemme- / eierandel | Resultat | Egenkapital | Ansk.kost/ bokført verdi |
|-------------------|----------------------------|-------------|------------------------|----------|-------------|-----------------------------|
| ANS Nordkapp 1990 | 17.12.1987 | Oslo | 99 % | -203 | 13 299 | 19 008 |
| Nordkaps Vel AS | 03.05.2001 | Honningsvåg | 95 % | -6 | 4 692 | 215 |
| SUM | | | | | | 19 223 |

Noter

NOTE 3 fortsettelse

Morselskap/Konsern

Tilknyttede selskap:

Investeringene i tilknyttede selskap i konsernet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

| Merverdianalyse | Hamar Storsenter Holding AS | Rosenkrantzgt. 13 DA | Holmenkollen Park Hotel ANS |
|---|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet | 31 250 | -21 053 | 16 614 |
| Henførbart merverdi | 0 | 120 216 | 83 417 |
| Anskaffelseskost | 31 250 | 99 162 | 100 032 |

Beregning av balanseført verdi 31.12.

| | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Balanseført verdi 01.01. | 0 | 52 718 | 72 911 |
| Tilgang/avgang i perioden | 31 499 | 0 | 0 |
| Årets resultatandel | 0 | 1 333 | -52 914 |
| Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden | 0 | -2 750 | 12 500 |
| Balanseført verdi 31.12. | 31 499 | 51 301 | 32 497 |

Eierandel på 25 % i Hamar Storsenter Holding AS eies av Rica Eiendom AS

Eierandel på 50 % i Holmenkollen Park Hotel ANS eies av Rica Eiendom AS

Datterselskapet Jakvi AS eier en 25 % eierandel i Rosenkrantzgt.13 DA

| Aksjer og andeler i andre foretak m.v. | Ansk.kost | Balanseført verdi |
|--|---------------|-------------------|
| Anleggsmidler: | | |
| Aksjer Entra ASA | 24 733 | 24 733 |
| Aksjer Varig Technologies AS | 2 000 | 2 000 |
| Andeler Havna Skjærgårdspark | 5 356 | 5 356 |
| Andeler i ANS Nordkapp 1990 | 245 | 245 |
| Sum morselskap | 32 334 | 32 334 |
| Lofoten Kulturhus | 40 | 40 |
| Nordkapp Reiseliv AS | 20 | 20 |
| Nordlysbadet AS | 5 000 | 5 000 |
| AKR Eiendom AS | 100 | 100 |
| Justering andelsverdi Havna Skjærgårdspark | 0 | -995 |
| Andeler i boligbyggelag | 178 | 118 |
| Sum konsern | 37 672 | 36 617 |



Noter

NOTE 3 fortsettelse

| Andre langsiktige fordringer | Balanseført verdi |
|--------------------------------|-------------------|
| Fordringer: | |
| Lån til Parking Advertising AS | 9 720 |
| Lån til AKR Eiendom AS | 4 500 |
| Sum | 14 220 |

NOTE 4 Varige driftsmidler

| Morselskap | Bil, inventar og utstyr |
|---|-------------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.22 | 4 609 |
| Tilgang ved kjøp | 522 |
| Avgang solgte driftsmidler | -63 |
| Anskaffelseskost 31.12.22 | 5 068 |
| Akkumulerte avskrivninger/nedskrivning 31.12.22 | 2 663 |
| Bokført verdi pr. 31.12.22 | 2 405 |
| Årets avskrivninger | 304 |
| | 8 år/ 3 år |
| | Lineær |

| Konsern | Anlegg u/ utførelse | Inventar kunst m.m. | Tomter | Boliger | Bygninger | Tekniske install. bygg | Leiligheter | Sum |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------|---------|-----------|------------------------|-------------|-----------|
| Anskaffelseskost 01.01.22 | - | 28 298 | 115 828 | 2 782 | 1 978 920 | 296 591 | 3 548 | 2 425 967 |
| Tilgang ved oppkjøp | | | | | | | | 0 |
| Tilgang ved kjøp | | 522 | | | 979 | 3 046 | | 4 547 |
| Avgang | | -63 | | | | | | -63 |
| Anskaffelseskost 31.12.22 | - | 28 757 | 115 828 | 2 782 | 1 979 900 | 299 637 | 3 548 | 2 430 451 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.22 | | 9 559 | | | 684 104 | 71 782 | 3 548 | 768 993 |
| Akkumulert nedskrivning 31.12.22 | | | | | 3 500 | | | 3 500 |
| Bokført verdi pr. 31.12.22 | - | 19 198 | 115 828 | 2 782 | 1 292 296 | 227 855 | 0 | 1 657 959 |
| Årets avskrivninger | - | 1 099 | - | - | 42 073 | 12 270 | - | 55 442 |
| Økonomisk levetid | | 8 år | | | 50 år | 20 år | 50 år | |
| Avskrivningsplan | | Lineær | | | Lineær | Lineær | Lineær | |



Noter

NOTE 4 fortsettelse

| Konsernets eiendommer | Sted |
|-----------------------|-------------|
| Kirkenes Turisthotell | Kirkenes |
| Scandic Kirkenes | Kirkenes |
| Scandic Vadsø | Vadsø |
| Nordkapphallen | Nordkapp |
| Scandic Nordkapp | Nordkapp |
| Scandic Honningsvåg | Honningsvåg |
| Scandic Bryggen | Honningsvåg |
| Scandic Hammerfest | Hammerfest |
| Scandic Karasjok | Karasjok |
| Scandic Alta | Alta |
| Scandic Ishavshotel | Tromsø |
| Scandic Narvik | Narvik |
| Scandic Svolvær | Svolvær |
| Scandic Havet | Bodø |
| Scandic Nidelven | Trondheim |
| Rica ZK | Bergen |
| Slependveien 108 | Asker |
| Scandic Havna | Tjøme |

Noter

NOTE 5 Finansinntekter

Morselskap

| Inntekt på investering i datterselskap | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| Mottatt utbytte fra datterselskaper | 0 | 0 |
| Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper | 89 042 | 49 982 |
| Sum | 89 042 | 49 982 |

| Annen finansinntekt | 2022 | 2021 |
|---------------------|------------|------------|
| Mottatt utbytte | 199 | 187 |
| Sum | 199 | 187 |

Noter

NOTE 6 Gjeld og finansiell markedsrisiko

Konsern

| Rentebærende gjeld | Forfallsdato | 2022 | 2021 |
|---------------------------|--------------|------------------|------------------|
| Ishavshotellet Eiendom AS | 30.04.2024 | 311 125 | 298 424 |
| Havneutsikten AS | 30.04.2024 | 219 063 | 211 313 |
| Rica Narvik Eiendom AS | 15.04.2023 | 83 750 | 88 750 |
| Rica Alta AS | 25.05.2024 | 133 000 | 140 000 |
| Rica ZK AS | 01.06.2023 | 239 796 | 250 000 |
| Incentra Eiendom AS | 15.04.2023 | 230 000 | 250 000 |
| Totalt | | 1 216 733 | 1 238 487 |

Finansiell markedsrisiko

Konsernet er eksponert for en generell renterisiko som følge av at deler av gjelden har flytende rente.

Konsern

Konsernet har inngått følgende rentesikringsavtaler

| Rentesikringsavtaler | Utløpsdato | Rentesats | Beløp pr. 31.12. |
|---|------------|-----------|------------------|
| DNB Bank (swap) Ishavshotellet Eiendom AS | 30.06.2033 | 2,1790 % | 272 475 |
| Handelsbanken (swap) Incentra Eiendom AS | 30.06.2028 | 2,2600 % | 177 500 |
| Handelsbanken (swap) Rica Narvik Eiendom AS | 30.06.2028 | 2,2750 % | 100 000 |
| DNB Bank (swap) Havneutsikten AS | 30.06.2033 | 2,1790 % | 192 938 |
| DNB Bank (swap) Rica Alta AS | 30.06.2033 | 2,1790 % | 130 725 |
| Sum | | | 873 638 |

Rentebytteavtalene har følgende markedsverdi pr. 31.12.2022

| Markedsverdi | | 2022 | 2021 |
|--|------------------------|--------------------|-------------------|
| UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-) | Rica Narvik Eiendom AS | -6 778 269 | 3 308 455 |
| UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-) | Ishavshotellet Eiendom | -15 347 565 | 7 871 576 |
| UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-) | Havneutsikten AS | -10 867 496 | 5 580 350 |
| UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-) | Rica Alta AS | -7 363 283 | 3 780 972 |
| UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-) | Incentra Eiendom AS | -6 530 602 | 5 287 837 |
| Sum UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-) | | -46 887 215 | 25 829 190 |

Markedsverdien av konsernets rentebytteavtaler angir nåverdien av avtalefestede fastrenteavtaler. Nåverdien representerer konsernets markedsvurderte forpliktelser overfor motpart i rentebytteavtalene.



Noter

NOTE 7 Skatt

| Morselskap | | | Konsern | |
|----------------|---------------|--|----------------|----------------|
| 2021 | 2022 | | 2022 | 2021 |
| | | Spesifikasjon av årets skattekostnad: | | |
| 0 | 0 | Betalbar skatt | 6 015 | 2 952 |
| 0 | 0 | For lite / for mye avsatt tidligere | 0 | 209 |
| -6 211 | 4 419 | Endring i utsatt skatt | 2 431 | -5 494 |
| -6 211 | 4 419 | Skattekostnad | 8 447 | -2 333 |
| | | | | |
| -28 851 | 19 613 | Resultat før skattekostnad | 34 891 | -12 727 |
| -50 | -2 082 | Permanente forskjeller | -23 327 | 99 959 |
| 0 | 0 | Avgitt konsernbidrag | 0 | 0 |
| 0 | -17 922 | Underskudd til fremføring | 13 580 | -77 344 |
| 384 | 391 | Endring i midlertidige forskjeller | 2 197 | -20 490 |
| -28 517 | 0 | Skattegrunnlag | 27 341 | -10 602 |
| | | | | |
| | | Oversikt over midlertidige forskjeller: | | |
| 14 | 50 | Anleggsmidler | 686 921 | 691 956 |
| 2 135 | 1 708 | Gevinst- og tapskonto | 346 | 432 |
| -28 517 | -10 526 | Underskudd til fremføring | -63 764 | -77 344 |
| 176 966 | 179 522 | Andre forskjeller | 174 452 | 171 797 |
| 150 598 | 170 754 | Sum | 797 955 | 786 841 |
| 33 132 | 37 566 | Utsatt skatt | 175 550 | 173 105 |

Noter

NOTE 8 Egenkapital

Morselskap

| | Aksjekapital | Overkurs | Fond for vurd. forskjeller | Annen EK | Sum |
|-----------------------------|--------------|----------------|-------------------------------|---------------|----------------|
| Egenkapital 01.01.22 | 1 356 | 643 541 | 5 130 | 101 198 | 751 225 |
| Kapitalforhøyelse | 11 | 14 988 | | | 14 999 |
| Tilleggsutbytte | | | | -63 693 | -63 693 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -5 130 | 20 324 | 15 194 |
| Egenkapital 31.12.22 | 1 368 | 658 529 | 0 | 57 829 | 717 726 |

Konsern

| | Aksjekapital | Overkurs | Fond for vurd. forskjeller | Annen EK | Minoritet | Sum |
|-----------------------------|--------------|----------------|-------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Egenkapital 01.01.22 | 1 356 | 235 013 | 5 130 | 276 435 | 27 860 | 545 794 |
| Kapitalforhøyelse | 11 | 14 988 | | | | 14 999 |
| Tilleggsutbytte | | | | -63 693 | | -63 693 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -5 130 | 24 422 | 7 153 | 26 445 |
| Andre endringer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Egenkapital 31.12.22 | 1 368 | 250 001 | 0 | 237 164 | 35 013 | 523 545 |

Noter

NOTE 9 Mellomværende

Konsernmellomværende

| Morselskap | 2022 | 2021 |
|--|-----------------|-----------------|
| Langsiktige fordringer | | |
| Fordring på Rica Arctic AS | 9 143 | 11 143 |
| Fordring på Rica Hammerfest AS | 5 341 | 6 374 |
| Rica Havna AS | - | - |
| Fordring på Slependsveien 108 AS | 9 375 | 14 375 |
| Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS | 21 296 | 17 663 |
| Fordring på ANS Nordkapp 1990 | 6 667 | 6 441 |
| Fordring på Kirkenes Turisthotell I AS | - | - |
| Fordring på North Cape Hotels AS | 2 059 | 2 676 |
| Fordring på Jakvi AS | 28 121 | 29 534 |
| Sum | 82 002 | 88 204 |
| Kortsiktige fordringer | | |
| Fordring på Rica Arctic AS | 1 696 | - |
| Fordring på North Cape Hotels AS | 894 | 1 152 |
| Fordring på Rica Hammerfest AS | 4 061 | 3 673 |
| Fordring på Rica Svolvær AS | 6 821 | 7 081 |
| Fordring på Rica Alta AS | 12 839 | 4 800 |
| Fordring på Ishavshotellet Eiendom AS | 24 267 | 11 860 |
| Fordring på Kirkenes Turisthotell I AS | 1 596 | 2 207 |
| Fordring på Rica Havna AS | 7 272 | 4 968 |
| Fordring på Havneutsikten AS | 1 137 | 437 |
| Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS | 21 635 | 9 042 |
| Fordring på Slependsveien 108 AS | 3 817 | 2 974 |
| Fordring på Jakvi AS | 3 304 | 119 |
| Fordring på Rica Narvik Eiendom AS | 5 047 | 1 732 |
| Sum | 94 384 | 50 045 |
| Langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til Ishavshotellet Eiendom AS | -233 422 | -210 413 |
| Gjeld til Rica Alta AS | -82 497 | -79 630 |
| Gjeld til Havneutsikten AS | -23 782 | - |
| Gjeld til Ric ZK AS | -7 394 | - |
| Sum | -347 095 | -290 043 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til Rica Narvik Eiendom AS | -6 090 | -5 878 |
| Gjeld til Rica Havna AS | -7 806 | -2 580 |
| Gjeld til Nordkaps Vel AS | -6 | - |
| Gjeld til Jakvi AS | -1 500 | - |
| Gjeld til Havneutsikten AS | - | -5 662 |
| Sum | -15 402 | -14 119 |
| Netto konsernmellomværende | -186 111 | -165 914 |

Det er inngått avtaler om avdrag og renter mellom konsernselskaper som er basert på normale forretningsmessige vilkår.



Noter

NOTE 10 Fordringer med forfall senere enn ett år

| Morselskap | | | Konsern | |
|---------------|---------------|---------------------------------|---------------|--------------|
| 2021 | 2022 | | 2022 | 2021 |
| 88 204 | 82 002 | Lån til foretak i samme konsern | 0 | 0 |
| 2 467 | 9 720 | Andre fordringer | 14 220 | 6 967 |
| 90 671 | 91 722 | Sum | 14 220 | 6 967 |

NOTE 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består pr. 31.12.22 av følgende aksjeklasser:

| (tall i NOK) | Antall | Pålydende | Bokført |
|--------------|------------------|-----------|------------------|
| A-aksjer | 1 352 112 | 1 | 1 352 112 |
| B-aksjer | 15 689 | 1 | 15 689 |
| Sum | 1 367 801 | | 1 367 801 |

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.22 var:

| Antall aksjer | A-aksjer | B-aksjer | Sum | Eierandel |
|---|------------------|---------------|------------------|----------------|
| KRJM AS (100 % eid av styremedlem Kristin Rivelsrud Juul Møller) | 450 704 | | 450 704 | 32,95 % |
| VRAS AS (100 % eid av styremedlem Vibeke Rivelsrud) | 450 704 | | 450 704 | 32,95 % |
| Mephesto AS (100 % eid av styremedlem Jan Erik Rivelsrud) | 450 704 | | 450 704 | 32,95 % |
| Parking Advertising AS (100 % eid av daglig leder Ronny Wilhelmsen) | | 15 689 | 15 689 | 1,15 % |
| Totalt antall aksjer | 1 352 112 | 15 689 | 1 367 801 | 100,0 % |

Det er kun A-aksjene som har stemmerett på generalforsamling.

Noter

NOTE 12 Pantstillelser og garantier

| Morselskap | | | Konsern | |
|------------|------|--|-----------|-----------|
| 2021 | 2022 | | 2022 | 2021 |
| | | Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l. | | |
| 0 | 0 | Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 216 733 | 1 238 488 |
| 0 | 0 | Sum | 1 216 733 | 1 238 488 |
| | | Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld: | | |
| 0 | 0 | Bygninger m/tomt | 1 657 959 | 1 163 268 |
| 0 | 0 | Sum | 1 657 959 | 1 163 268 |

Bygninger til en bokført verdi på TNOK 1 657 959 er stilt som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner på TNOK 1 216 733.

Morselskapet har pr. 31.12.22 et garantiansvar på TNOK 2 325.

Morselskapet har pr 31.12.22 stilt en selvskyldnerkausjon pålydende TNOK 75 000 til DNB Bank knyttet til ombygging/rehabilitering av Holmenkollen Park Hotell.

Til generalforsamlingen i

Rica Eiendom AS

Enter Revisjon Hålogaland AS

Asbjørn Selsbanes gate 2
9405 Harstad
Telefon: 77 00 34 00

epost: harstad@enter-revisjon.no
Org. no: 997 398 610 MVA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rica Eiendom AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 15 193 683 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 26 444 710. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i

årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Harstad, 28. februar 2023
Enter Revisjon Hålogaland AS



Jon Arne Torbergsen
Statsautorisert revisor

Våre eiendommer



SCANDIC HAVET BODØ

Hotellet er beliggende på kaikanten i Bodø sentrum. Med sine 17 etasjer inneholder hotellet 237 hotellrom, skybar, restaurant og gode konferansefasiliteter.

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Sted: | Bodø |
| Adresse: | Tollbugata 5, 8006 Bodø |
| Gnr., bnr.: | Gnr. 138, bnr. 3817 |
| Tomt: | Eiet tomt |
| Byggeår: | 2014 |
| Antall kvm: | 12 300 |
| Rom: | 237 |
| Eierskap: | Havneutsikten AS |
| Eierandel: | 100 % |



SCANDIC KIRKENES

Hotellet ligger i sentrum av Kirkenes ved grensen til Russland og Finland. I grenselandet mellom øst og vest møtes norsk, samisk, finsk og russisk kultur side om side.

| | |
|--------------------|-------------------------------|
| Sted: | Kirkenes |
| Adresse: | Kongens gate 1, 9900 Kirkenes |
| Gnr., bnr.: | Gnr. 27, bnr. 3, fnr. 367 |
| Tomt: | Festet tomt |
| Byggeår: | 1988 |
| Antall kvm: | 5 826 |
| Rom: | 90 |
| Eierskap: | Rica Arctic AS |
| Eierandel: | 100 % |



SCANDIC VADSØ

Vadsø er kjent for sitt rike kulturliv, og Varanger har flere festivaler i løpet av året. I de senere årene har kongekrabben gjort sitt inntog i Varangerfjorden, noe som har ført til at krabbefiske er blitt svært attraktivt for tilreisende.

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Sted: | Vadsø |
| Adresse: | Oscarsgate 4, 9800 Vadsø |
| Gnr., bnr.: | Gnr. 10, bnr. 548 og 653 |
| Tomt: | Festet tomt |
| Byggeår: | 1956 - 1978 - 2006 |
| Antall kvm: | 3 300 |
| Rom: | 68 |
| Eierskap: | Nord Norsk Hotelldrift AS |
| Eierandel: | 100 % |



NORDKAPPHALLEN

I flere hundre år har Nordkapp tiltrukket seg mennesker fra alle kanter av verden. "Globusen", oppført i 1978, har blitt selve symbolet på Nordkapp. I dag står Nordkapphallen forankret på klippen ruvende 307 m.o.h.

| | |
|--------------------|------------------------------|
| Sted: | Nordkappplatået |
| Adresse: | 9764 Nordkapp |
| Gnr., bnr.: | Gnr. 4, bnr. 1, fnr. 6 og 10 |
| Tomt: | Festet tomt |
| Byggeår: | 1958 - 1988 - 1997 |
| Antall kvm: | 6 113 |
| Eierskap: | Nord Norsk Hotelldrift AS |
| Eierandel: | 100 % |



Våre eiendommer



SCANDIC NORDKAPP, SKIPSFJORDEN

Scandic Nordkapp er et sommerhotell med vakker beliggenhet kun 30 km fra Nordkapplatået og er velegnet for grupper. Hotellet er bygd i norske trematerialer i atriumsløsninger rundt et stort sentralhus.

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Sted: | Skipsfjorden |
| Adresse: | Skipsfjorden, 9750 Honningsvåg |
| Gnr., bnr.: | Gnr. 5, bnr. 71 |
| Tomt: | Festet tomt |
| Byggeår: | 1991 |
| Antall kvm: | 7 000 |
| Rom: | 290 |
| Eierskap: | North Cape Hotels AS |
| Eierandel: | 100 % |



SCANDIC HONNINGSVÅG

Scandic Honningsvåg ligger sentralt ved Hurtigrutekaia ved havnen i Honningsvåg. Honningsvåg har et rikt opplevelsesprogram for Nordkappområdet.

| | |
|--------------------|----------------------------------|
| Sted: | Honningsvåg |
| Adresse: | Nordkappgata 4, 9750 Honningsvåg |
| Gnr., bnr.: | Gnr. 8, bnr. 1, fnr. 93 og 109 |
| Tomt: | Festet tomt |
| Byggeår: | 1955 - 1974 - 1985 |
| Antall kvm: | 7 400 |
| Rom: | 174 |
| Eierskap: | Nord Norsk Hotell drift AS |
| Eierandel: | 100 % |



SCANDIC BRYGGEN, HONNINGSVÅG

Scandic Bryggen er sentralt beliggende i Honningsvågs havneområde med flott utsikt over sjøen. Omgivelsene innbyr til turer sommer og vinter i vill og vakker arktisk natur med bratte fjell stupende i havet.

| | |
|--------------------|----------------------------|
| Sted: | Honningsvåg |
| Adresse: | Vågen 1, 9750 Honningsvåg |
| Gnr., bnr.: | Gnr. 7, bnr. 5 og 351 |
| Tomt: | Eiet tomt |
| Byggeår: | 1990 |
| Antall kvm: | 1 400 |
| Rom: | 42 |
| Eierskap: | Nord Norsk Hotell drift AS |
| Eierandel: | 100 % |



SCANDIC HAMMERFEST

Scandic Hammerfest ligger sentralt i sentrum av verdens nordligste by. Hotellet er vakkert plassert med utsikt over havneområdet og Sørøysundet.

| | |
|--------------------|-------------------------------|
| Sted: | Hammerfest |
| Adresse: | Sørøygata 15, 9600 Hammerfest |
| Gnr., bnr.: | Gnr. 25, bnr. 316 |
| Tomt: | Festet tomt |
| Byggeår: | 1952 - 1989 |
| Antall kvm: | 4 983 |
| Rom: | 85 |
| Eierskap: | Rica Hammerfest AS |
| Eierandel: | 100 % |

Våre eiendommer



SCANDIC ALTA

Scandic Alta er et av Nord-Norges største og mest moderne hoteller og ligger i hjertet av Finnmark. Hotellet ligger kun 1 time og 50 minutter fra Oslo med direktefly og 10 minutter fra Alta lufthavn..

Sted: Alta
Adresse: Løkkeveien 61, 9509 Alta
Gnr., bnr.: Gnr. 28, Bnr 136 og 268
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1976 – 1987 – 2007
Antall kvm: 12 900
Rom: 241
Eierskap: Rica Alta AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC KARASJOK

Scandic Karasjok er et moderne hotell med sterke elementer av samisk kultur og særegen arkitektur beliggende midt i Karasjok i hjertet av Finnmark.

Sted: Karasjok
Adresse: Leavnnjageaidnu 49, 9730 Karasjok
Gnr., bnr.: Gnr. 9, bnr. 29, 119, 165, 172, 173,
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1983 - 1990
Antall kvm: 6 288
Rom: 56
Eierskap: Nord Norsk Hotell drift AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC ISHAVSHOTEL, TROMSØ

Hotellet ligger sentralt til i sentrum av Tromsø, også kalt Nordens Paris. Unikt beliggende på kaikanten strekker hotellet seg utover i Tromsøsundet med flott utsikt over havneområdet, Ishavskatedralen og Tromsdalen.

Sted: Tromsø
Adresse: Fredrik Langesgate 2, 9008 Tromsø
Gnr., bnr.: Gnr. 200, bnr. 345
Tomt: Festet tomt
Byggeår: 1995 - 2005 - 2014
Antall kvm: 10 609
Rom: 214
Eierskap: Ishavshotellet Eiendom AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC NARVIK

Hotellet ligger sentralt i sentrum av Narvik, og tilbyr 148 hotellrom, restaurant, bar og møterom.

Sted: Narvik
Adresse: Kongensgate 33, 8514 Narvik
Gnr., bnr.: Gnr. 40, bnr. 1340
Tomt: Festet tomt
Byggeår: 2012
Antall kvm: 7 500
Rom: 148
Eierskap: Rica Narvik Eiendom AS
Eierandel: 100 %

Våre eiendommer



SCANDIC SVOLVÆR

Scandic Svolveer ligger sentralt på en egen øy midt i havnen i Svolveer, Lofotens hovedstad, et velegnet sted for rekreasjon, opplevelser og ferie samt for kurs og grupper. Daglig flyforbindelse med kortbaneflyplasser i området og stamrutenett i Bodø.

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Sted: | Svolveer |
| Adresse: | Lamholmen, 8305 Svolveer |
| Gnr., bnr.: | Gnr. 18, bnr. 580 |
| Tomt: | Eiet tomt |
| Byggeår: | 1995 |
| Antall kvm: | 4 170 |
| Rom: | 146 |
| Eierskap: | Rica Svolveer AS |
| Eierandel: | 100 % |



SCANDIC NIDELVEN

Scandic Nidelven er et av Trondheims mest moderne og velutstyrte forretningshoteller. Hotellet ligger midt i sentrum og strekker seg 17 meter ut i Nidelven.

| | |
|--------------------|---------------------------------|
| Sted: | Trondheim |
| Adresse: | Havnegata 1 - 4, 7010 Trondheim |
| Gnr., bnr.: | Gnr. 439, bnr. 172, bnr. 187 |
| Tomt: | Festet tomt |
| Byggeår: | 2003 - 2009 |
| Antall kvm: | 16 278 |
| Rom: | 343 |
| Eierskap: | Incentra Eiendom AS |
| Eierandel: | 66 % |



SCANDIC HAVNA, TJØME

Med sin idylliske beliggenhet helt nede i vannkanten innbyr Scandic Havna til ferie og fritidsopphold, så vel som kurs og konferanser.

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Sted: | Tjøme |
| Adresse: | Havnaveien 50, 3145 Tjøme |
| Gnr., bnr.: | Gnr. 48, bnr. 1 og 95 |
| Tomt: | Eiet tomt |
| Byggeår: | 1980 - 1986 |
| Antall kvm: | 3 250 |
| Rom: | 111 |
| Eierskap: | Rica Havna AS |
| Eierandel: | 100 % |



KIRKENES TURISTHOTELL

Kirkenes Turisthotell ligger sentralt i vakre omgivelser ved innkjørselen til Kirkenes, kun 900 meter fra sentrum.

| | |
|--------------------|-------------------------------|
| Sted: | Kirkenes |
| Adresse: | Pasvikveien 63, 9900 Kirkenes |
| Gnr., bnr.: | Gnr. 26, bnr. 79 |
| Tomt: | Eiet tomt |
| Byggeår: | 1956/1974/1988 |
| Antall kvm: | 4 773 |
| Rom: | 67 |
| Eierskap: | Kirkenes Turisthotell AS |
| Eierandel: | 100 % |



Våre eiendommer



KONTORBYGG ASKER

Sentralt beliggende kontoreiendom på Billingstad i Asker. Eiendommen er lokalisert nær E18, og kun 15 minutter fra Oslo.

Sted: Asker
Adresse: Slependsveien 108, 1396 Billingstad
Gnr., bnr.: Gnr. 32, bnr. 272
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1999 - 2012
Antall kvm: 3 500
Eierskap: Slependsveien 108 AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC HOLMENKOLLEN PARK

Hotellet er bygget i dragestil. Med en beliggenhet 350 meter over Oslo sentrum, har hotellet en unik utsikt over byen og fjorden. Hotellets eldste del fra 1894 er en arkitektonisk severdighet.

Sted: Oslo
Adresse: Kongeveien 26, 0787 Oslo
Gnr., bnr.: Gnr. 33, bnr. 5
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1894 - 1982 - 1991 - 1995 - 2011
Antall kvm: 30 900
Rom: 343
Eierskap: Holmenkollen Park Hotel ANS
Eierandel: 50 %



ZANDER K, BERGEN

Zander K Hotel er et moderne designhotell. Bygget har fått Cityprisen Hordaland, og er beskrevet som «et av verdens mest urbane hoteller» av designtidsskriftet Wallpaper. Hotellet ligger sentralt i sentrum, like ved Bergen jernbanestasjon. De Bergenske driver hotellet.

Sted: Bergen
Adresse: Zander Kaaes gate 8, 5015 Bergen
Gnr., bnr.: Gnr. 166, bnr. 555
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 2017
Antall kvm: 7 961
Rom: 249
Eierskap: Rica ZK AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC VICTORIA, OSLO

Sentralt hotell rett ved Karl Johans gate, Stortinget og Spikersuppa, med Aker Brygge, Tjuvholmen og Akershus festning innen gangavstand. Det perfekte utgangspunkt for en helg i Oslo med alt av fornøyer i umiddelbar nærhet.

Sted: Oslo
Adresse: Rosenkrantz gate 13, 0160 Oslo
Gnr., bnr.: Gnr. 209, bnr. 315
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1991
Antall kvm: 11 618
Rom: 199
Eierskap: Rosenkrantzgt. 13 DA
Eierandel: 25 %



Våre eiendommer



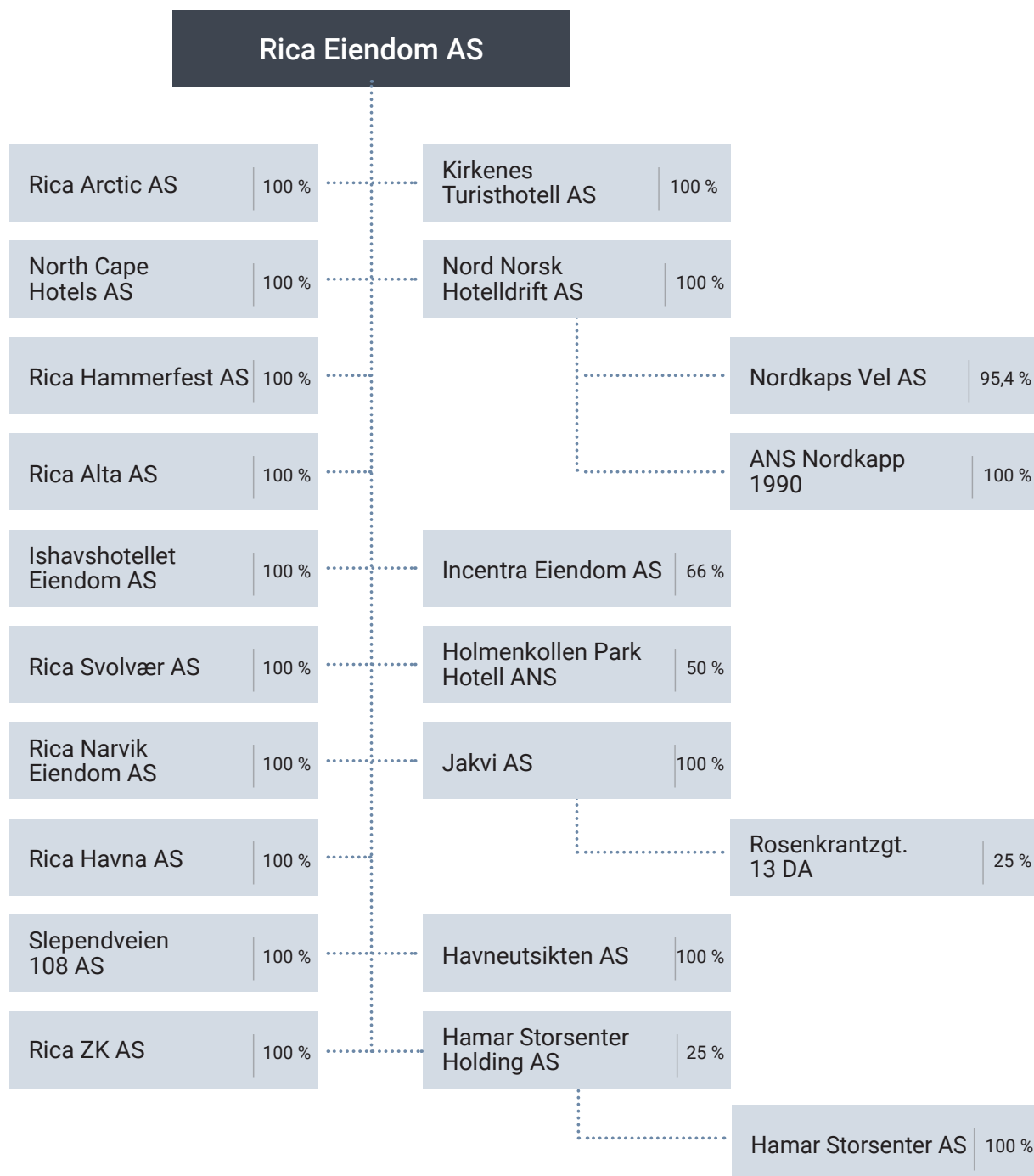
MAXI STORSENTER

Maxi Storsenter er et oversiktlig og effektivt kjøpesenter, som er enkelt tilgjengelig med et godt kollektivtilbud og stor parkeringskapasitet. Kjøpesenteret er en trivelig møteplass med over 1,5 millioner besøkende per år.

Sted: Hamar
Adresse: Aslak Bolts Gate 48
Gnr., bnr.: Gnr. 1, bnr. 2485
Byggeår: 1986 - 2006
Antall kvm: 21 000
Eierskap: Hamar Storsenter AS
Eierandel: 25 %

Rica Eiendom AS

Selskapsoversikt pr. 31.12.22



Styret i Rica Eiendom AS



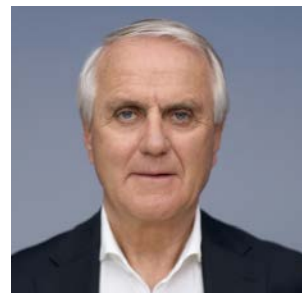
Leif Teksum Styreleder

Leif Teksum er styreleder fra februar 2018 og er partner i rådgivningsselskapet Vest Corporate Advisors AS i Bergen. Foruten å drive rådgivningsvirksomhet, innehar han en rekke styreverv både i børsnoterte og privateide selskaper. I 33 år var han ansatt i DNB Bank ASA konsernet, de siste 22 år som medlem av bankens konsernledelse hvor han hadde ansvar for ulike virksomhetsområder. Teksum er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole.



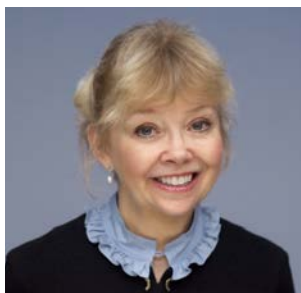
Per Kumle Styremedlem

Per Kumle er styremedlem fra februar 2018. Kumle er sivilingeniør fra NTH (NTNU) i 1982. Han har tidligere bl.a. vært sjef for Citibank i Norge, adm. dir. i Storebrand Bank, sjef for Handelsbanken Capital Markets i Norge og daglig leder i Akershus Eiendom. Han er i dag partner i Akershus Eiendom og arbeider hovedsakelig med transaksjonsrådgivning. Han innehar også styreverv bl.a. i Nordea Direct Bank ASA og AK Nordic AB (PRA Group).



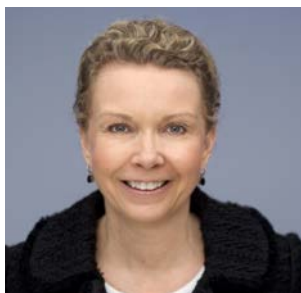
Ole-Jacob Wold Styremedlem

Ole-Jacob Wold er styremedlem fra februar 2018. Han har sin utdannelse fra Norsk hotellhøyskole. Han begynte i Rica Hotell- og Restaurantkjede AS i 1977 (senere Rica Hotels AS) og var konsernsjef fra 1995 fram til 2011. Fra 2011 til 2014 da Rica Hotels AS ble solgt til Scandic, var han styreleder for selskapet. Wold innehar styreverv i selskaper knyttet til reiselivet.



Vibeke Rivalsrud Styremedlem

Vibeke Rivalsrud har vært styremedlem siden mai 2005. Hun har en Bachelor of Science i Hotel Management fra University of Surrey og en Master of Business Administration (MBA) fra Royal Holloway University of London. Hun har tidligere vært salgssjef i Rica Hotels. Hun eier 348 007 aksjer i Rica Eiendom AS gjennom et eget investeringsselskap.



Kristin Rivalsrud Juul Møller Styremedlem

Kristin Rivalsrud Juul Møller er styremedlem fra februar 2018. Hun er utdannet diplomøkonom med spesialisering i reiseliv og har en bachelor i eiendomsmegling. Hun har tidligere vært direktør ved Rica Hotel Bygdøy Allé samt megler i Foss & Co Næringsmegling AS. Fra 2006 jobbet hun som prosjektleder og satt i styret i Rica Hotels AS. Fra 2014 til 2018 jobbet hun i Rica Eiendom Holding AS. Hun eier 348 007 aksjer i Rica Eiendom AS gjennom et eget investeringsselskap.



Jan Erik Rivalsrud Styremedlem

Jan Erik Rivalsrud har vært styremedlem siden 2002. Han har en Bachelor i International Tourism and Hospitality Management ved universitetet i Surrey. Han har vært hotelldirektør ved tidligere Rica Hotel G20 i Oslo og har arbeidet som prosjektleder i Rica Eiendom Holding AS. Han eier 348 007 aksjer i Rica Eiendom AS gjennom et eget investeringsselskap.



Vedtekter for Rica Eiendom AS

(Ajourført 19. mai 2022)

§ 1 – FIRMA

Selskapets navn er Rica Eiendom AS

§ 2 - Forretningskontor

Selskapet forretningskontor er i Oslo kommune.
Generalforsamling kan også avholdes i Asker og Bærum.

§ 3 - Virksomhet

Selskapets virksomhet er investering i fast eiendom, inkludert ledelse, forvaltning og utvikling av fast eiendom, herunder deltakelse i andre selskaper og alt som står i forbindelse med dette.

§ 4 - Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er NOK 1 367 801, fordelt på 1 352 112 A-aksjer med stemmerett og 15 689 B-aksjer uten stemmerett, hver pålydende NOK 1. Selskapets aksjer skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

§ 5 - Styre

Selskapets styre skal ha fra 1 til 6 medlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning.

§ 6 - Signatur

Selskapets firma kan tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

§ 7 - Generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

- a. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning, herunder utdeling av utbytte.
- b. Andre saker som i henhold til lov hører under generalforsamlingen.

§ 8 - Aksjens omsettelighet

Overdragelse av aksjer i selskapet er kun tillatt etter samtykke fra selskapets styre. Samtykke til overdragelse kan ikke nekte uten saklig grunn.

§ 9 - Forkjøpsrett

Ved overdragelse av aksje i selskapet har de øvrige aksjeeiere forkjøpsrett til aksjen. Slik forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende overført erverver som er tidligere aksjeeieres slektning i rett oppstigende eller nedstigende linje.

Innløsningssum for hver aksje ved utøvelse av forkjøpsrett skal være lik aksjens pålydende.

For øvrig gjelder bestemmelsene i aksjeloven 4-20 til 4-23 vedrørende forkjøpsrett.

Kart over eiendommene





RICA EIENDOM AS

Besøksadresse:
Grundingen 2, 0250 Oslo

Telefon: +47 480 70 555
E-post: post@ricaeiendom.no

Organisasjonsnr. NO 990 623 864 MVA

ricaeiendom.no