



ÅRSRAPPORT 2021





SCANDIC HOLMENKOLLEN PARK

SOMMEREN 2022 ÅPNER 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

2021 – Ett år med pandemi og nye investeringer

Pandemien preget også 2021, og medførte mange forskjellige restriksjoner som varierte mye i ulike deler av landet. Det har vært meget utfordrende, særlig for våre leietakere. Stor honnør til vår største leietaker Scandic som sørget for at våre hoteller ble flittig besøkt når det var mulig.

I 2021 har vi fokusert ytterligere på bærekraft, og inngått samarbeid med Varig Technologies for å få frem et godt datagrunnlag for våre eiendommer. Vi ser mange muligheter fremover for å gjøre våre eiendommer enda mer bærekraftige.

Som følge av pandemien åpnet det seg en mulighet for å stenge Scandic Holmenkollen Park Hotel for en større renovering og oppgradering. Dette har vært ett stort prosjekt for Scandic, Eiendomsspar og Rica, og har blitt mer omfattende enn først antatt. Første fase av prosjektet ble ferdigstilt i henhold til tidsplanen den 16. juni 2022, og vi er meget fornøyde med resultatet.

Selv med lange perioder med strenge restriksjoner og lave besøkstall, ble 2021 et akseptabelt år for Rica Eiendom. Vi så at gjestene kom raskt tilbake når samfunnet åpnet opp, og hadde gode besøkstall gjennom sommeren og utover høsten. Resultatet i 2021 ble allikevel negativt, grunnet store vedlikeholdskostnader på Holmenkollen Park Hotel.

30. juni 2021 overtok vi Hotel Zander K i Bergen. Hotellet ble bygget i 2017 som ett moderne design hotell, med 249 hotellrom. Vi gleder oss til å samarbeide med De Bergenske.

Juli 2022

Ronny Wilhelmsen





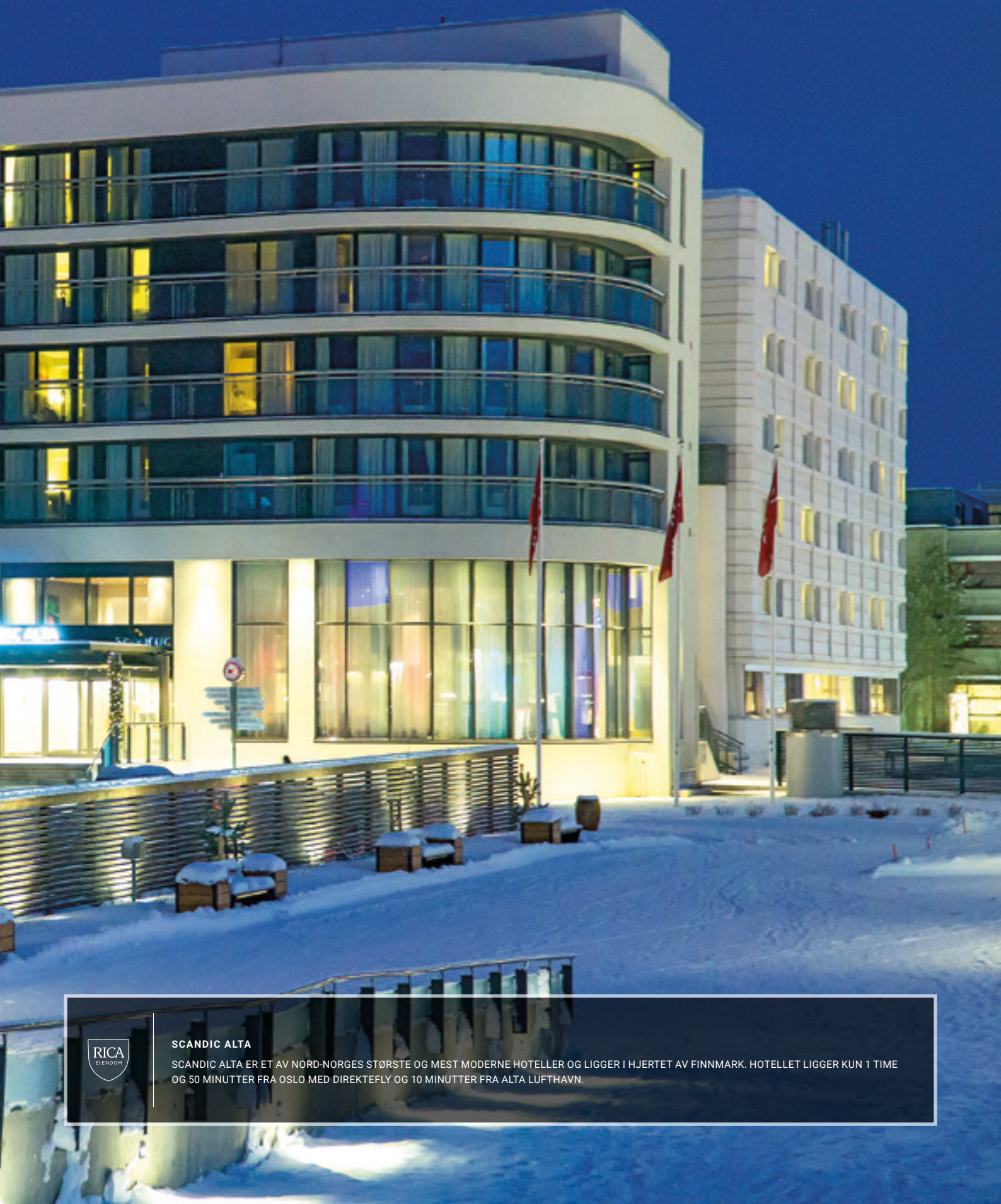
ZANDER K

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
EIGENDOM

Innhold

Hovedpunkter og nøkkeltall	7
Administrasjon	9
Historikk 2002–2021	10
Årsberetning 2021	12
Resultatregnskap	14
Balanse	15
Kontantstrøm	16
Noter	17
Revisors beretning	30
Våre eiendommer 2021	32
Selskapsstruktur 2021	38
Styret	39
Vedtekter	40
Kart over eiendommene	41



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.

Hovedpunkter og nøkkeltall

NØKKELTALL FOR RICA EIENDOM AS KONSERN

Tall i TNOK	2021	2020	2019	2018	2017
Regnskapstall					
Leieinntekter	173 896	150 593	224 347	235 768	232 128
Andre inntekter	880	8 866	1 123	2 279	1 416
Gevinst ved salg av eiendommer	0	0	0	204 184	-975
Driftsresultat	16 654	76 455	140 027	358 740	146 419
Netto Finansposter	-29 381	-45 004	-35 258	-77 924	-34 959
Resultat før skatt	-12 727	31 451	104 769	280 817	111 460
Årsresultat	-10 695	23 479	81 376	270 311	90 881
Resultat pr aksje i NOK	-8	17	60	199	67
Rentabilitet/Soliditet					
Likviditetsreserve*	121 166	172 647	192 144	62 765	79 909
Bokført egenkapital	545 794	601 658	578 257	558 594	598 512
Egenkapitalandel	27 %	35 %	33 %	32 %	32 %
Finansiering					
Langsiktig gjeld	1 242 152	902 284	912 753	984 138	1 045 617
Årlige avdrag	48 300	8 638	36 382	29 274	50 209
Løpetid lån**	2	3	2	3	1
Rentesats	4,2 %	4,2 %	4,0 %	4,2 %	4,2 %
Nøkkeltall					
Investeringer	416 900	3 900	13 400	113 000	27 680
Gevinster	0	0	0	203 670	-975

* 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 2002–2021



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 %.





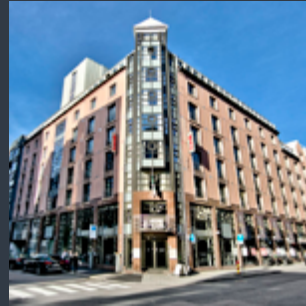
2012
RICA HOTEL NARVIK



2014
SCANDIC HAVET



2016
SCANDIC NARVIK



2018
SCANDIC VICTORIA



2021
ZANDER K



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.



Årsberetning 2021

VIRKSOMHETEN

Rica Eiendom AS ble stiftet 28. september 2006. Selskapet har en aksjekapital på NOK 1 356 498 fordelt på 1 352 112 A-aksjer og 4 386 B-aksjer uten stemmerett, hver pålydende NOK 1.

Selskapets virksomhet er investering i, forvaltning 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 en hotelleiendom i Kirkenes og en forretningsseiendom i Asker. I 2021 ervervet Rica Eiendom Hotel Zander K i Bergen med 249 rom, som drives av De Bergenske.

REGNSKAP 2021

Året 2021 ble sterkt påvirket av pandemi for Rica Eiendom konsernet. De fem første månedene i 2021 var preget av strenge restriksjoner, som medførte veldig lite trafikk på våre hoteller. Både juni og juli var gode måneder og kan sammenlignes med året før. Perioden august til november var meget bra og vi så en effekt som gjorde at enkelte hoteller gjorde det bedre enn tilsvarende måneder i 2019.

I desember fikk vi igjen en ny smittesituasjon som medførte nye restriksjoner og betydelig lavere aktivitet på våre hoteller enn i de foregående månedene.

I 2021 ble det igangsatt vesentlig oppgradering og rehabilitering av Holmenkollen Park Hotel, som Rica Eiendom eier 50/50 % sammen med Eiendomsspar AS. En andel av oppgraderingen ble kostnadsført i 2021. Det medførte at konsernets resultatandel fra tilknyttede selskap ble NOK -62,2 mill i 2021, som påvirket årsresultatet negativt.

Driftsinntektene i konsernet ble NOK 174,8 mill. i 2021 mot NOK 159,5 mill. i 2020.

Konsernets årsresultat ble NOK -10,7 mill. i 2021 mot NOK 23,5 mill. i 2020.

INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Konsernets bokførte egenkapital per 31.12.2021 utgjorde NOK 545,8 mill. noe som gir en egenkapitalandel på 27 % mot NOK 601,7 mill. i egenkapital og en egenkapitalandel på 35 % per 31.12.2020.

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

Konsernets rentebærende gjeld var NOK 1 238,5 mill. per 31.12.2021 mot NOK 896,8 mill. per 31.12.2020.

Per 31.12.2021 var konsernets likviditetsbeholdning NOK 121,2 mill. mot NOK 172,6 mill. per 31.12.2020.

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

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 2022 og konsernets langsiktige finansielle prognoser for årene fremover. Konsernet er i en solid økonomisk og finansiell stilling.

SELSKAPSENDRINGER I 2021

I juni 2021 overtok Rica Eiendom 100 % av aksjene i selskapet Kong Oscarsgt. 81 AS, under navneendring til Rica ZK AS, som eier eiendommen Hotel Zander K i Bergen. Eiendommen er fullt utleid til hotelloperatøren De Bergenske på en langsiktig leiekontrakt.

På ekstraordinær generalforsamling sommeren 2021 ble det vedtatt at 1 350 712 B-aksjer konverteres til A-aksjer. I tillegg ble det vedtatt emisjon på 4 386 nye B-aksjer, som øker aksjekapitalen til NOK 1 356 498 og antall aksjer til 1 356 498, fordelt på 1 352 112 A-aksjer og 4 386 B-aksjer, hver pålydende NOK 1.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

ANSATTE

Per 31.12.2021 hadde konsernet 4 ansatte. I løpet av 2021 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 31.12.2021 av fire menn og to kvinner.



MILJØRAPPORTERING / BÆREKRAFTSARBEID

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.

FRAMTIDSUTSIKTER

I begynnelsen av 2021 startet vaksinerings av befolkningen i alle land, og en stor andel av den norske befolkningen har blitt vaksinert. Få restriksjoner gjennom sommeren og høsten 2021 medførte gode besøkstall på våre hoteller. Nedstengningen igjen i desember i fjor medførte «bråstopp» i besøkstallene, men vi tror ikke at denne situasjonen vil vedvare særlig lenge. Derfor ser vi positivt på fremtiden, og tror på ytterligere økning i reiseaktiviteten og etterspørselen etter hotellovernattinger i 2022.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Morselskapet Rica Eiendom AS fikk et årsresultat på NOK -22.640.210 som foreslås disponert på følgende måte:

Overført fond for vurderingsforskjeller	NOK	- 61 183.073
Overført til annen egenkapital	NOK	38 542 863
Sum disponert	NOK	- 22 640 210

Oslo, 1. mars 2022
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)	
2020	2021	NOTE	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER				
0	104	13 Leieinntekter	173 896	150 593
18 889	12 936	13 Andre driftsinntekter	880	8 866
0	0	Gevinst ved salg av driftsmidler	0	0
18 889	13 039	Sum driftsinntekter	174 776	159 458
8 405	11 160	2 Lønnskostnad	11 175	8 420
2 781	1 878	Eiendomskostnader	21 145	20 817
0	0	Tap ved avgang driftsmidler	0	0
12 262	12 660	Annen driftskostnad	13 509	14 504
23 447	25 698	Sum driftskostnader	45 829	43 740
5 488	-61 183	3 Resultatandel tilknyttede selskap	-62 163	4 905
930	-73 842	DRIFTSRESULTAT I (EBITDA)	66 784	120 623
134	157	4 Avskrivninger	50 130	44 167
796	-73 999	DRIFTSRESULTAT II	16 654	76 455
Finansinntekter og finanskostnader				
18 800	49 982	12 Inntekt på investering i datterselskap	0	0
4 970	3 400	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
480	154	Annen renteinntekt	379	901
183	187	12 Annen finansinntekt	187	183
7 162	8 447	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
595	104	Annen finanskostnad	104	595
58	25	5 Annen rentekostnad	29 843	45 493
16 618	45 147	Netto finansresultat	-29 381	-45 004
17 414	-28 851	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	-12 727	31 451
1 241	-6 211	6 Skattekostnad	-2 033	7 972
16 173	-22 640	ÅRSRESULTAT	-10 695	23 479
Minoritetenes andel av årsresultatet			3 519	2 339
Majoritetens andel av årsresultatet			-14 214	21 140
Resultat pr. aksje			-7,9	17,4
DISPONERING AV ÅRSRESULTAT				
10 685	38 543	7 Overført annen egenkapital		
5 488	-61 183	7 Avsatt fond for vurderingsforskjeller		
0	0	7 Utbytte		
16 173	-22 640	Sum disponert		

Balanse

pr. 31. desember

MORSELSKAP (TNOK)			KONSERN (TNOK)	
2020	2021	NOTE	2021	2020
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Varige driftsmidler				
0	0	4 Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 690 838	1 306 563
0	0	4 Anlegg under utførelse	0	0
893	2 250	4 Inventar, kunst m.m.	18 080	3 588
893	2 250	Sum varige driftsmidler	1 708 918	1 310 151
Finansielle anleggsmidler				
684 565	848 625	3 Investering i datterselskap	0	0
134 094	72 911	3 Investering i tilknyttede selskap	125 629	189 572
5 602	6 602	3 Investeringer i aksjer og andeler	10 884	9 884
161 110	88 204	8,11 Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	2 467	11 Andre langsiktige fordringer	6 967	4 500
985 371	1 018 808	Sum finansielle anleggsmidler	143 480	203 956
986 264	1 021 058	Sum anleggsmidler	1 852 398	1 514 107
Omløpsmidler				
Fordringer				
4 165	8 722	Kundefordringer	32 472	14 250
23 610	50 045	8,11 Kortsiktige konsernfordringer	0	0
2 913	788	11 Andre fordringer	2 834	2 559
30 688	59 554	Sum fordringer	35 307	16 809
94 004	44 823	Bankinnskudd, kontanter o.l.	121 166	172 647
124 692	104 377	Sum omløpsmidler	156 473	189 457
1 110 956	1 125 435	SUM EIENDELER	2 008 871	1 703 564
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
1 352	1 356	7,9 Aksjekapital	1 356	1 352
638 553	643 541	7 Overkurs	235 013	230 025
639 905	644 897	Sum innskutt egenkapital	236 369	231 377
Opptjent egenkapital				
66 313	5 130	7 Fond for vurderingsforskjeller	5 130	66 313
112 818	101 199	7 Annen egenkapital	276 434	279 492
179 131	106 329	Sum opptjent egenkapital	281 564	345 805
0	0	7 Minoritetsinteresser	27 860	24 476
819 036	751 226	Sum egenkapital	545 794	601 658
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
39 343	33 132	6 Utsatt skatt	173 105	146 489
39 343	33 132	Sum avsetninger for forpliktelser	173 105	146 489
Annen langsiktig gjeld				
0	0	5,10 Gjeld til kredittinstitusjoner	1 238 488	896 788
218 891	290 043	Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
5 496	3 664	5 Øvrig langsiktig gjeld	3 664	5 496
224 387	293 707	Sum annen langsiktig gjeld	1 242 152	902 284
Kortsiktig gjeld				
1 391	3 520	Leverandørgjeld	5 164	3 652
4	0	6 Betalbar skatt	2 952	9 143
612	660	Skyldige offentlige avgifter	5 630	4 836
0	25 081	Utbytte	25 081	0
23 837	14 119	8 Kortsiktig konserngjeld	0	0
2 345	3 990	Annen kortsiktig gjeld	8 993	35 503
28 190	47 370	Sum kortsiktig gjeld	47 821	53 134
291 920	374 209	Sum gjeld	1 463 077	1 101 906
1 110 956	1 125 435	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 008 871	1 703 564

Oslo, 1. mars 2022
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)	
2020	2021		2021	2020
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
17 414	-28 851	Resultat før skattekostnad	-12 727	31 451
-245	-4	Periodens betalte skatter	-9 352	-23 169
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
134	157	Ordinære avskrivninger	50 130	44 167
-3 892	-4 557	Endringer i kundefordringer	-18 222	-10 603
-824	2 129	Endringer i leverandørgjeld	1 512	-4 150
-655	2 125	Endringer i andre kortsiktige fordringer	-275	1 211
30 912	107 906	Endring i konsernmellomværende	0	0
-10 398	60 398	Endring i andre tidsavgrensninger	34 578	15 738
32 446	139 302	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:	45 643	54 645
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	40	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	40	0
0	0	Innbetalinger ved salg av andeler / aksjer	0	0
0	-165 060	Utbetalinger ved kjøp av andeler / aksjer	-170 376	0
-22	-1 544	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-246 567	-3 889
-22	-166 563	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-416 903	-3 889
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-1 832	-1 832	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-50 132	-10 469
0	0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	390 000	0
0	0	Innbetaling ved nedbetaling av langsiktige fordringer	0	0
0	4 992	Innbetaling ved kapitalforhøyelse	4 992	0
-55 000	-25 081	Utbetaling av utbytte	-25 081	-59 784
-56 832	-21 921	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	319 779	-70 253
-24 408	-49 182	Netto endring i kantar og kontantekvivalenter	-51 481	-19 497
118 413	94 005	Beholdning av kantar og kontantekvivalenter 01.01.	172 647	192 144
94 005	44 823	Beholdning av kantar og kontantekvivalenter 31.12.	121 166	172 647

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 Eiendom AS med tilhørende datterselskaper. Oversikt over selskapene fremgår av note 3. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper for alle selskapene i konsernet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende 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 klassifisering 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.

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 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.

Noter

NOTE 1 fortsettelse

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.

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)	
2020	2021		2021	2020
7 105	9 630	Lønn	9 645	7 139
943	1 055	Folketrygdavgift	1 055	924
231	299	Pensjonsytelser	299	231
127	176	Andre ytelser	176	127
8 405	11 160	Sum	11 175	8 420
3	4	Antall ansatte pr. 31.12	4	3

Ytelser til ledende personer	Daglig leder		Styret	
	2021	2020	2021	2020
Lønn	3 253	3 160	0	0
Styrehonorar	0	0	1 249	1 514
Pensjonsytelser	0	0	0	0
Andre ytelser	18	25	0	0
Sum	3 271	3 184	1 249	1 514

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

Det er gitt et langsiktig lån NOK 2,5 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 2021 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 2021 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 299

	Morselskap	Konsern
Revisor (honorar eks. mva./TNOK)	2021	2021
Lovpålagt revisjon	176	432
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester utenfor revisjon	83	83
Sum	258	515

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 %	-1 591	4 780	14 346
Rica Arctic AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 755	21 644	16 359
Nord Norsk Hotell drift AS	20.05.1997	Oslo	100 %	6 314	49 216	114 988
North Cape Hotels AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 245	5 029	22 468
Rica Hammerfest AS	01.01.2006	Oslo	100 %	2 434	12 653	8 856
Rica Alta AS	01.10.2014	Oslo	100 %	12 888	44 749	62 000
Ishavshotellet Eiendom AS	17.01.1994	Oslo	100 %	9 317	17 403	89 058
Rica Narvik Eiendom AS	11.09.2008	Oslo	100 %	2 634	40 483	63 500
Rica Svolvær AS	01.01.2006	Oslo	100 %	5 798	4 203	31 652
Havneutsikten AS	01.09.2011	Oslo	100 %	1 065	14 947	102 798
Incentra Eiendom AS	08.08.2005	Oslo	66 %	11 853	28 956	90 283
Rica Havna AS	01.01.2006	Oslo	100 %	3 761	29 409	28 585
Jakvi AS	14.12.2017	Oslo	100 %	-195	2 184	30 079
Slependveien 108 AS	01.01.2006	Oslo	100 %	2 037	18 565	9 594
Rica ZK AS	30.06.2021	Oslo	100 %	1 512	631	164 060
Sum						848 625

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 %	-499	13 502	19 914
Nordkaps Vel AS	03.05.2001	Honningsvåg	95 %	-523	4 698	215
Sum						20 129

Noter

NOTE 3 fortsettelse

Morselskap/Konsern

Tilknyttede selskap:

Investeringene i tilknyttede selskap i konsernet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Merverdianalyse	Rosenkrantzgt. 13 DA	Holmenkollen Park Hotel ANS
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	-21 053	16 614
Henførbart merverdi	120 216	83 417
Anskaffelseskost	99 162	100 032

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	55 477	134 094
Tilgang/avgang i perioden	0	0
Årets resultatandel	-1 759	-61 183
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-1 000	0
Balanseført verdi 31.12.	52 718	72 911

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 Varig Technologies AS	1 000	1 000
Lofoten Kulturhus	40	40
Nordkapp Reiseliv AS	20	20
Nordlysbadet AS	5 000	5 000
AKR Eiendom AS	100	100
Andeler Havna Skjærgårdspark	4 607	4 607
Andeler i boligbyggelag	178	117
Sum	10 945	10 884

Andre langsiktige fordringer	Balanseført verdi
Fordringer:	
Lån til Parking Advertising AS	2 467
Lån til AKR Eiendom AS	4 500
Sum	6 967



Noter

NOTE 4 Varige driftsmidler

Morselskap	Bil, inventar og utstyr
Anskaffelseskost 01.01.21	3 095
Tilgang ved kjøp	1 554
Avgang solgte driftsmidler	-40
Anskaffelseskost 31.12.21	4 609
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivning 31.12.21	2 358
Bokført verdi pr. 31.12.21	2 250
Årets avskrivninger	157
	8 år/ 3 år
	Lineær

Konsern	Anlegg u/ utførelse	Inventar kunst m.m.	Tomter	Boliger	Bygninger	Tekniske install. bygg	Leiligheter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.21	-	13 874	80 828	2 782	1 711 100	165 720	3 548	1 977 852
Tilgang ved oppkjøp		15 443	40 000		260 493	126 033		441 970
Tilgang ved kjøp		1 554			1 496	3 137		6 187,471
Avgang		-40						-40
Anskaffelseskost 31.12.21	-	30 831	120 828	2 782	1 973 089	294 891	3 548	2 425 969
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21		8 460			642 031	59 512	3 548	713 551
Akkumulert nedskrivning 31.12.21					3 500			3 500
Bokført verdi pr. 31.12.21	-	22 371	120 828	2 782	1 327 558	235 379	0	1 708 918
Årets avskrivninger	-	554	-	-	37 655	11 921	-	50 130
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
Zander K	Bergen
Slependveien 108	Asker
Scandic Havna	Tjøme

Noter

NOTE 5 Gjeld og finansiell markedsrisiko

Konsern

Rentebærende gjeld	Forfallsdato	2021	2020
Ishavshotellet Eiendom AS	30.04.2024	298 424	315 725
Havneutsikten AS	30.04.2024	211 313	223 563
Rica Narvik Eiendom AS	15.04.2023	88 750	92 500
Rica Alta AS	25.05.2024	140 000	0
Rica ZK AS	01.06.2023	250 000	0
Incentra Eiendom AS	15.04.2023	250 000	265 000
Sum		1 238 487	896 788

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 %	285 450
Handelsbanken (swap) Incentra Eiendom AS	30.06.2028	2,2600 %	187 500
Handelsbanken (swap) Rica Narvik Eiendom AS	30.06.2028	2,2750 %	100 000
DNB Bank (swap) Havneutsikten AS	30.06.2033	2,1790 %	202 125
DNB Bank (swap) Rica Alta AS	30.06.2033	2,1790 %	136 950
Sum			912 025

Rentebytteavtalene har følgende markedsverdi pr. 31.12.2021

Markedsverdi		2021	2020
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Rica Narvik Eiendom AS	3 308 455	9 049 596
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Ishavshotellet Eiendom	7 871 576	23 569 256
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Havneutsikten AS	5 580 350	16 689 213
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Rica Alta AS	3 780 972	0
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Incentra Eiendom AS	5 287 837	15 087 966
Sum UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)		25 829 190	64 396 031

Markedsverdien av konsernets rentebytteavtaler angir nåverdien av avtalefestede fastrenteavtaler.

Nåverdien representerer konsernets markedsvurderte forpliktelser overfor motpart i rentebytteavtalene.

Det er inngått rentebytteavtale i DNB Bank (swap) i Rica Alta AS. I 2020 var denne avtalen knyttet til ikke benyttet trekkfasilitet. Markedsverdi av forpliktelsen var pr. 31.12.20 NOK 11 307 793

Etter opptak av nytt langsiktig lån i selskapet i 2021 ble markedsverdien av forpliktelsen tilbakeført i regnskapet for 2021.



Noter

NOTE 6 Skatt

Morselskap			Konsern	
2020	2021		2021	2020
		Spesifikasjon av årets skattekostnad:		
398	0	Betalbar skatt	2 952	9 143
61	0	For lite / for mye avsatt tidligere	209	61
782	-6 211	Endring i utsatt skatt	-5 494	-1 231
1 241	-6 211	Skattekostnad	-2 333	7 972
17 413	-28 851	Resultat før skattekostnad	-12 727	31 451
-16 276	-50	Permanente forskjeller	99 959	2 949
-1 789	0	Avgitt konsernbidrag	0	0
0	0	Underskudd til fremføring	-77 344	0
671	384	Endring i midlertidige forskjeller	-20 490	1 838
20	-28 517	Skattegrunnlag	-10 602	36 238
		Oversikt over midlertidige forskjeller:		
-136	14	Anleggsmidler	691 956	499 273
2 669	2 135	Gevinst- og tapskonto	432	2 316
0	-28 517	Underskudd til fremføring	-77 344	-674
176 298	176 966	Andre forskjeller	171 797	164 942
178 831	150 598	Sum	786 841	665 858
39 343	33 132	Utsatt skatt	173 105	146 489

Noter

NOTE 7 Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurd. forskjeller	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.21	1 352	638 553	66 313	112 818	819 036
Kapitalforhøyelse	4	4 988			4 992
Tilleggsutbytte				-50 162	-50 162
Årets resultat	0	0	-61 183	38 543	-22 640
Egenkapital 31.12.21	1 356	643 541	5 130	101 199	751 226

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurd. forskjeller	Annen EK	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.21	1 352	230 025	66 313	279 492	24 476	601 658
Kapitalforhøyelse	4	4 988				4 992
Tilleggsutbytte				-50 162		-50 162
Årets resultat	0	0	-61 183	46 970	3 519	-10 694
Andre endringer	0	0	0		0	0
Egenkapital 31.12.21	1 356	235 013	5 130	276 300	27 995	545 794

Noter

NOTE 8 Mellomværende

Konsernmellomværende

Morselskap	2021	2020
Langsiktige fordringer		
Fordring på Rica Arctic AS	11 143	10 745
Fordring på Rica Hammerfest AS	6 374	9 433
Fordring på Slependsveien 108 AS	14 375	13 870
Fordring på Nord Norsk Hotell drift AS	17 663	29 586
Fordring på ANS Nordkapp 1990	6 441	6 216
Fordring på Rica Alta AS	-	63 048
Fordring på North Cape Hotels AS	2 676	
Fordring på Jakvi AS	29 534	28 213
Sum	88 204	161 110
Kortsiktige fordringer		
Fordring på North Cape Hotels AS	1 152	4 364
Fordring på Rica Hammerfest AS	3 673	
Fordring på Rica Svolvær AS	7 081	4 946
Fordring på Rica Alta AS	4 800	
Fordring på Ishavshotellet Eiendom AS	11 860	-
Fordring på Kirkenes Turisthotell I AS	2 207	-
Fordring på Rica Havna AS	4 968	6 000
Fordring på Havneutsikten AS	437	-
Fordring på Nord Norsk Hotell drift AS	9 042	5 300
Fordring på Slependsveien 108 AS	2 974	
Fordring på Jakvi AS	119	
Fordring på Rica Narvik Eiendom AS	1 732	3 000
Sum	50 045	23 610
Langsiktig gjeld		
Gjeld til Ishavshotellet Eiendom AS	-210 413	-218 891
Gjeld til Rica Alta AS	-79 630	-
Sum	-290 043	-218 891
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til Incentra Eiendom AS	-	-2 688
Gjeld til Rica Narvik Eiendom AS	-5 878	-7 517
Gjeld til Rica Havna AS	-2 580	-7 616
Gjeld til Kirkenes Turisthotell I AS	-	-1 306
Gjeld til Havneutsikten AS	-5 662	-4 709
Sum	-14 119	-23 837
Netto konsernmellomværende	-165 914	-58 007

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



Noter

NOTE 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består pr. 31.12.20 av følgende aksjeklasser:

(tall i NOK)	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	1 352 112	1	1 352 112
B-aksjer	4 386	1	4 386
Sum	1 356 498		1 356 498

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.21 var:

Antall aksjer	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
KRJM AS (100 % eid av styremedlem Kristin Rivelsrud Juul Møller)	450 704		450 704	33,23 %
VRAS AS (100 % eid av styremedlem Vibeke Rivelsrud)	450 704		450 704	33,23 %
Mephesto AS (100 % eid av styremedlem Jan Erik Rivelsrud)	450 704		450 704	33,23 %
Parking Advertising AS (100 % eid av daglig leder Ronny Wilhelm- sen)		4 386	4 386	0,32 %
Totalt antall aksjer	1 352 112	4 386	1 356 498	100,0 %

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

NOTE 10 Pantstillelser og garantier

Morselskap			Konsem	
2020	2021		2021	2020
		Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.		
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 238 488	896 788
0	0	Sum	1 238 488	896 788
		Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:		
0	0	Bygninger m/tomt	1 163 268	976 974
0	0	Sum	1 163 268	976 974

Bygninger til en bokført verdi på MNOK 1 163 er stilt som sikkerhet for bokført gjeld i datterselskapene.

Morselskapet har pr. 31.12.21 et garantiansvar på TNOK 2 325.

Morselskapet har pr 31.12.21 stilt en selvskyldnerkausjon pålydende NOK 75 mill til DNB Bank knyttet til ombygging/rehabilitering av Holmenkollen Park Hotell.



Noter

NOTE 11 Fordringer med forfall senere enn ett år

Morselskap			Konsern	
2020	2021		2021	2020
161 110	88 204	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Andre fordringer	6 967	4 500
0	0	Sum	6 967	4 500

NOTE 12 Finansinntekter

	Morselskap	
	2021	2020
Inntekt på investering i datterselskap		
Mottatt utbytte fra datterselskaper	0	13 500
Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper	49 982	5 300
Sum	49 982	18 800
Annen finansinntekt		
Mottatt utbytte	187	183
Sum	187	183

Til generalforsamlingen i

Rica Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Rica Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd i selskapsregnskapet på kr 22 640 210 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 10 694 749. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 avviklet.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Harstad, 8. mars 2022

Enter Revisjon Hålogaland AS



Jon Arne Tørbjergsen
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 Hotell drift 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 Hotell drift 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 fornøysler 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 %





Scandic

SCANDIC KIRKENES

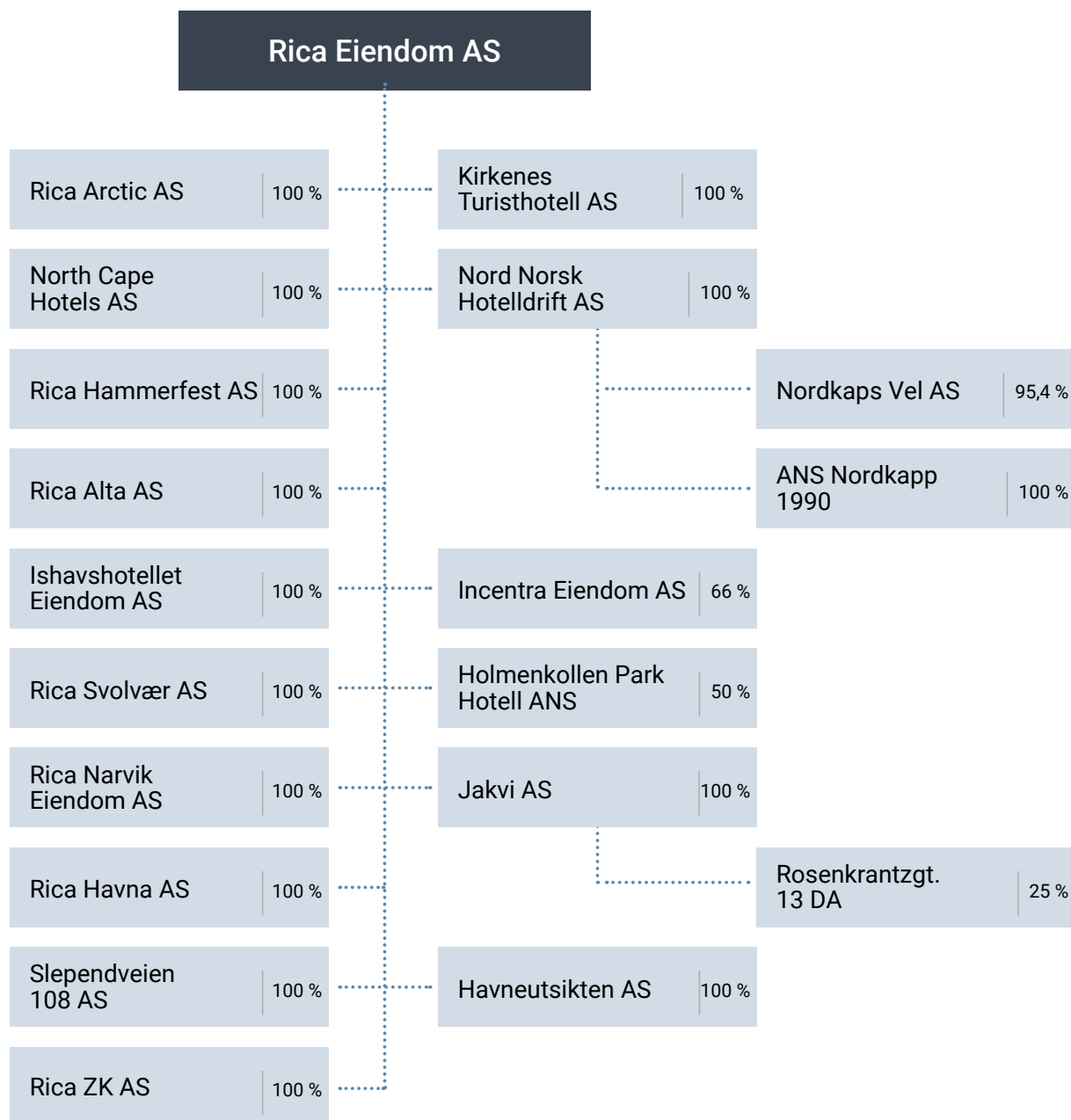
SCANDIC KIRKENES

HOTELLET LIGGER I SENTRUM AV KIRKENES VED GRENSEN TIL RUSLAND OG FINLAND. I GRENSELANDET MELLOM ØST OG VEST MØTES NORSK, SAMISK, FINSK OG RUSSISK KULTUR SIDE OM SIDE.



Rica Eiendom AS

Selskapsoversikt pr. 31.12.21



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 eiendomsmedling. Hun har tidligere vært direktør ved Rica Hotel Bygdøy Allé samt megler i Foss & Co Næringsmedling 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

(Ajournert 28. februar 2020)

§ 1 – FIRMA

Selskapets navn er Rica Eiendom AS.

§ 2 - Forretningskontor

Selskapets 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 1 352 112, fordelt på 1 400 A-aksjer med stemmerett og 1 350 712 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 av styremedlemmene 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 nektes uten saklig grunn.

§ 9 - Forkjøpsrett

Ved overdragelse av aksje i selskapet har de øvrige aksjeeiere forkjøpsrett til aksjen. Slik forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende overfor erverver som er tidligere aksjeeiers 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