



# 2024 Årsrapport



#### SCANDIC ØRNEN

SCANDIC ØRNEN ER ET AV BERGENS STØRSTE HOTELLER, MED 368 HOTELLROM OG KONFERANSEFASILITETER MED KAPASITET TIL 450 GJESTER. HOTELLET LIGGER SENTRALT NÆR BYSTASJONEN I BERGEN SENTRUM.

# 2024 – Et spennende år for Rica Eiendom

Den gode utviklingen i hotellmarkedet fortsatte gjennom 2024. Tall for Norge viser vekst i både belegg og rompris, som samlet medførte en rekordhøy RevPar i 2024 (+8,5 % fra 2023). Ferie- og fritidsreisende utgjør mesteparten av økningen i overnattinger de siste årene, men også forretningsreiser har positiv vekst. Andelen internasjonale overnattinger er tilbake på historiske nivåer og Norge som turistdestinasjon nyter fortsatt godt av den svake kronen.

I 2024 ble ytterligere fem eiendommer BREEAM In-Use sertifisert. Hotellene Scandic Narvik og Scandic Alta ble sertifisert «BREEAM In-Use Excellent», mens Scandic Svolvær, Scandic Nordkapphallen og kontorbygget Slependsveien 108 ble sertifisert «Very Good».

Scandic Victoria i Oslo, hvor vi eier 25 % sammen med Eiendomsspar (75 %), gjennomgikk omfattende renovering i 2024, hvor hotellet i tillegg ble utvidet med 12 nye hotellrom.

I mai solgte vi 50 % av Havna Hotel på Tjøme til Up North Property AS, som kontrolleres av Pioneer Property Group ASA. Samtidig ble det inngått ny leieavtale med et driftsselskap felleseid mellom Rica Eiendom og Up North Hospitality AS, som kontrolleres av Norlandia Hotel Group AS. Gjennom 2024 og 2025 skal hotellet totalrenoveres og moderniseres.

I oktober kjøpte vi Scandic Ørnen i Bergen sentrum fra Oslo Pensjonsforsikring AS. Hotellet har 368 hotellrom over 13 etasjer, i tillegg til gode konferansefasiliteter, restaurant og skybar.

I oktober kjøpte vi også 25 % av Fiskergata 22 Svolvær AS, sammen med Utstillingsplassen Eiendom AS (25 %) og selger Fiskernes Hus AS (50 %). Eiendommen planlegges utviklet med et nytt hotell på 175 rom.

Ronny Wilhelmsen





#### HAVNA TJØME HOTEL

MED SIN IDYLLISKE BELIGGENHET I VANNKANTEN INNBYR HAVNA TJØME HOTEL TIL FERIE OG FRITIDSOPPHOLD, SÅ VEL SOM KURS OG KONFERANSER. HOTELLET TILBYR OVERNATTING I FLOTTE HOTELLROM, STØRRE LEILIGHETER OG EKSKLUSIVE SUITER, ELLER I EGEN BÅT PÅ GJESTEBRYGGEN. HAVNA TJØME HOTEL ER OMGITT AV VAKKER NATUR MED FANTASTISKE MULIGHETER FOR FRILUFTSLIV OG REKREASJON GJENNOM HELE ÅRET.



# Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Hovedpunkter og nøkkeltall | 7  |
| Administrasjon             | 9  |
| Historikk 2002–2024        | 10 |
| Årsberetning 2024          | 12 |
| Resultatregnskap           | 14 |
| Balanse                    | 15 |
| Kontantstrøm               | 16 |
| Noter                      | 17 |
| Revisors beretning         | 32 |
| Våre eiendommer 2024       | 35 |
| Styret                     | 41 |
| Vedtekter                  | 42 |
| Kart over eiendommene      | 43 |



Scandic

Scandic



**SCANDIC NARVIK**

SCANDIC NARVIK ER ETT AV NORD-NORGES HØYESTE BYGNINGER, MED PANORAMAUTSIKT OVER NARVIK OG OFOTFJORDEN. HOTELLET HAR 148 HOTELLROM MED GOD BELIGGENHET I NARVIK SENTRUM.

# Hovedpunkter og nøkkeltall

## NØKKELTALL FOR RICA EIENDOM AS KONSERN

| Tall i TNOK                    | 2024           | 2023           | 2022           | 2021          | 2020           | 2019           |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Regnskapstall</b>           |                |                |                |               |                |                |
| Leieinntekter                  | 292 411        | 268 102        | 237 201        | 173 896       | 150 593        | 224 347        |
| Andre inntekter                | 4 493          | 1 496          | 1 720          | 880           | 8 866          | 1 123          |
| Gevinst ved salg av eiendommer | 46 382         | 0              | 0              | 0             | 0              | 0              |
| <b>Driftsresultat (EBITDA)</b> | <b>265 151</b> | <b>207 093</b> | <b>136 164</b> | <b>66 784</b> | <b>120 623</b> | <b>184 200</b> |
| Netto Finansposter             | -58 146        | -48 388        | -45 831        | -29 381       | -45 004        | -35 258        |
| Resultat før skatt             | 148 049        | 102 749        | 34 891         | -12 727       | 31 451         | 104 769        |
| Årsresultat                    | 122 863        | 79 552         | 26 445         | -10 695       | 23 479         | 81 376         |
| Resultat pr aksje i NOK        | 91             | 58             | 20             | -8            | 17             | 60             |
| <b>Rentabilitet/Soliditet</b>  |                |                |                |               |                |                |
| Likviditetsreserve*            | 133 218        | 96 301         | 147 043        | 121 166       | 172 647        | 192 144        |
| Bokført egenkapital            | 587 969        | 529 310        | 523 545        | 545 794       | 601 658        | 578 257        |
| Egenkapitalandel               | 20 %           | 27 %           | 26 %           | 27 %          | 35 %           | 33 %           |
| <b>Finansiering</b>            |                |                |                |               |                |                |
| Langsiktig gjeld               | 1 981 391      | 1 160 896      | 1 218 565      | 1 242 152     | 902 284        | 912 753        |
| Årlige avdrag                  | 32 320         | 57 670         | 73 590         | 48 300        | 8 640          | 36 380         |
| Løpetid lån**                  | 2              | 2              | 1              | 2             | 3              | 2              |
| Rentesats                      | 4,7 %          | 4,6 %          | 4,0 %          | 3,9 %         | 4,2 %          | 4,1 %          |
| <b>Nøkkeltall</b>              |                |                |                |               |                |                |
| Investeringer                  | 887 000        | 76 400         | 73 700         | 416 900       | 3 900          | 13 400         |
| Gevinster                      | 46 382         | 0              | 0              | 0             | 0              | 0              |

\* Bankinnskudd og ubenyttet trekkrettighet

\*\* Gjennomsnittlig løpetid låneporteføljen





#### SCANDIC HOLMENKOLLEN PARK

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

# Administrasjonen i Rica Eiendom AS



**Ronny Wilhelmsen**  
Administrerende direktør



**Fredrik Egeland**  
Finansdirektør



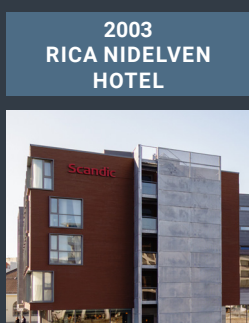
**Melanie Wang-Norderud**  
Teknisk sjef



# Historikk 2002–2024



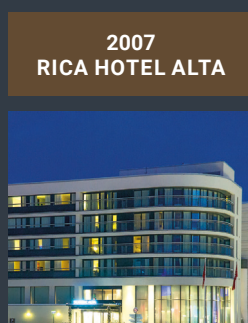
**1995**  
**RICA ISHAVSHOTEL**



**2003**  
**RICA NIDELVEN**  
**HOTEL**



**2005**  
**HOLMENKOLLEN**  
**PARK**



**2007**  
**RICA HOTEL ALTA**



**2012**  
**RICA HOTEL NARVIK**

## **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. Rivelrud 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 SALG EIENDOM**

Eiendommene Rica Victoria Hotel på Lillehammer og Rica Park Hotel i Drammen blir solgt.

## **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 HOLMENKOLLEN PARK HOTEL RICA**

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.

## **2012 RICA HOTEL NARVIK**

Rica Hotel Narvik med 17 etasjer og 148 hotellrom åpnet 1. mars 2012. Eiendommen eies av Rica Narvik Eiendom AS, og vår eierandel er 60 %.

## **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, Göteborg og Malmø skjedde i oktober 2014 gjennom tingsinnskudd fra JGR Holding AS.





**2015 SCANDIC HAVET**  
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 har inngått avtale om kjøp av resterende 40 % av aksjene i Rica Narvik Eiendom AS fra Utstillingsplassen 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 HOTELLEIENDOMMER**  
Hotelleiendommene Scandic Kristiansund, Scandic No. 25 i Gøteborg og Scandic Stortorget i Malmø blir solgt

**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.

**2023 KJØP AV VÅGEN 1A**  
Rica Eiendom kjøper Vågen 1A i Honningsvåg.

**2024 SCANDIC ØRNEN**  
Rica Eiendom kjøper Scandic Ørnen i Bergen sentrum. Hotellet består av 13 etasjer og 368 hotellrom.

**HAVNA TJØME**  
Rica Eiendom selger 50 % av Havna Hotell Tjøme til Up North Property AS, et selskap kontrollert av Pioneer Property Group ASA.

**UTVIKLINGSPROSJEKT SVOLVÆR**  
Rica Eiendom kjøper 25 % av Fiskergata 22 Svolvær AS sammen med Utstillingsplassen AS (25 %) og selger Fiskernes Hus AS (50 %). Eiendommen planlegges utviklet med et nytt hotell på 175 hotellrom.



# Årsberetning 2024

## VIRKSOMHETEN

Rica Eiendom AS ble stiftet 28. september 2006. Selskapet har en aksjekapital på NOK 1 372 707 fordelt på 1 352 112 A-aksjer og 20 595 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. Selskapet har totalt 19 hoteller i Norge, hvor 4 hoteller er deleide. I tillegg eier selskapet Nordkapphallen, forretningsseiendommer i Asker og Honningsvåg og er medeier i en handelseiendom på Hamar og en utviklingsseiendom i Svolvær.

## REGNSKAP 2024

2024 ble et bra år for Rica Eiendom. Våre hoteller har hatt høy aktivitet gjennom året, og flere har hatt rekordomsetning i 2024.

Driftsinntektene i konsernet ble NOK 296,9 mill. i 2024 mot NOK 269,6 mill. i 2023. Totale inntekter i 2024 ble NOK 343,3 mill. hvorav 46,4 mill. er inntektsført som gevinst ved salget av Havna Hotell på Tjøme.

Konsernets årsresultat ble NOK 122,9 mill. i 2024 mot NOK 79,6 mill. i 2023.

## FINANSIERING OG LIKVIDITET

Konsernets bokførte egenkapital per 31.12.2024 utgjorde NOK 587,9 mill., noe som gir en egenkapitalandel på 20 %, mot henholdsvis NOK 529,3 mill. i egenkapital og en egenkapitalandel på 27 % per 31.12.2023.

Verdijustert egenkapitalandel vurderes å være betydelig høyere på grunn av merverdier i eiendomsmassen. Konsernets rentebærende gjeld var NOK 1 981,4 mill. per 31.12.2024 mot 1 160,9 mill. per 31.12.2023. Per 31.12.2024 var konsernets likviditetsbeholdning NOK 133,2 mill. mot NOK 96,3 mill. per 31.12.2023.

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 2025 og konsernets langsiktige finansielle prognoser for årene fremover. Konsernet er i en solid økonomisk og finansiell stilling.

## SELSKAPSENDRINGER I 2024

I oktober 2024 kjøpte Rica Eiendom Scandic Ørnen i Bergen. Hotellet har 368 hotellrom med god beliggenhet i Bergen sentrum.

I november 2024 kjøpte Rica Eiendom 25 % av Fiskergata 22 Svolvær AS sammen med Utstillingsplassen Eiendom AS. Selger, Fiskernes Hus AS, beholder en eierandel på 50 %.

I mai 2024 solgte Rica Eiendom Havna Hotel på Tjøme til JV Havna Tjøme AS. JV Havna Tjøme AS eies 50 / 50 % mellom Rica Eiendom AS og Up North Property AS.

På ekstraordinær generalforsamling sommeren 2024 ble det vedtatt emisjon på 1 351 nye B-aksjer, som øker aksjekapitalen til NOK 1 372 707 og antall aksjer til 1 372 707, fordelt på 1 352 112 A-aksjer og 20 595 B-aksjer, hver pålydende NOK 1.

## ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

### ANSATTE

Per 31.12.2024 hadde konsernet 4 ansatte, samtlig i morselskapet. I løpet av 2024 har det ikke vært rapportert om arbeidsuhell av noen art. Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

Av konsernets fire ansatte er det en kvinne, og styret består per 31.12.2024 av to kvinner og tre menn.

### 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.

I tillegg til de fire hotelleiendommene som ble sertifisert Breeam In-Use Excellent i 2023 (Tromsø, Bodø, Trondheim og Bergen), ble fem eiendommer sertifisert med Breeam In-Use i 2024. Hotellene Scandic Narvik og Scandic Alta ble sertifisert Breeam In-Use Excellent og hotellet Scandic Svolvær, Nordkapphallen og Slependsveien 108 i Asker ble sertifisert Very Good.

Konsernet har implementert nøkkelindikatorer for sosial bærekraft. Herunder likestilling, kjønnsbalanse og anstendige arbeidsforhold i hele verdikjeden.

Rica Eiendom AS er omfattet av åpenhetsloven og vil overholde de plikter som følger av loven. Redegjørelsen er publisert på selskapets hjemmeside [www.ricaeiendom.no](http://www.ricaeiendom.no).

## OPPSUMMERING OG FREMTIDSUTSIKTER

Konsumprisveksten i Norge ble redusert til mer normale nivåer gjennom 2024. De lange rentene varierte vesentlig gjennom året, og lå over 4 % ved utgangen av 2024.

Aktiviteten i transaksjonsmarkedet økte i andre halvår, og transaksjonsvolumet endte på ca. 80 milliarder i 2024. Basert på tall fra Akershus Eiendom ble det gjennomført 10 hotelltransaksjoner i 2024, til en verdi av NOK 3 220 mill.

Den gode utviklingen i hotellmarkedet fortsatte gjennom 2024. På landsbasis ble hotellenes belegg nær 61 % i 2024, opp fra 59 % i 2023. Gjennomsnittlig pris på hotellrom økte med 4,4 % fra 2023 til 2024, mens RevPar økte med 8,5 %. Den norske kronen forble svak gjennom 2024, som gjorde Norge til en attraktiv reisedestinasjon for utenlandske turister.

Til tross for mye usikkerhet og uro på verdensbasis, ser vi positivt på fremtiden, og tror fortsatt på økt reiseaktivitet og etterspørsel etter hotellovernattinger i årene fremover.

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Morselskapet Rica Eiendom AS fikk et årsresultat på NOK 132 720 824 som foreslås disponert på følgende måte:

|                                 |     |             |
|---------------------------------|-----|-------------|
| Avsatt til utbytte:             | NOK | 59 369 578  |
| Overført til annen egenkapital: | NOK | 73 351 246  |
| Sum disponert:                  | NOK | 132 720 824 |

Oslo, 26. februar 2025  
Styret i Rica Eiendom AS

Leif Teksum  
styreleder

Vibeke Rivalsrud  
styremedlem

Jan Erik Rivalsrud  
styremedlem

Ole-Jacob Wold  
styremedlem

Kristin Rivalsrud Juul Møller  
styremedlem

Ronny Wilhelmsen  
adm. direktør



# Resultatregnskap

| MORSELSKAP (TNOK) |                |                                           | KONSERN (TNOK) |                |
|-------------------|----------------|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| 2023              | 2024           | NOTE                                      | 2024           | 2023           |
|                   |                | <b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b> |                |                |
| 0                 | 0              | Leieinntekter                             | 292 411        | 268 102        |
| 14 939            | 17 200         | Andre driftsinntekter                     | 4 493          | 1 496          |
| 0                 | 0              | Gevinst ved salg av driftsmidler          | 46 382         | 0              |
| <b>14 939</b>     | <b>17 200</b>  | <b>Sum driftsinntekter</b>                | <b>343 286</b> | <b>269 598</b> |
| 11 852            | 13 469         | 2 Lønnskostnad                            | 13 479         | 11 868         |
| 2 927             | 2 489          | Eiendomskostnader                         | 43 579         | 38 456         |
| 0                 | 0              | Tap ved avgang driftsmidler               | 0              | 0              |
| 13 417            | 13 561         | Annen driftskostnad                       | 20 634         | 17 543         |
| <b>28 196</b>     | <b>29 520</b>  | <b>Sum driftskostnader</b>                | <b>77 692</b>  | <b>67 868</b>  |
| 6 246             | 4 681          | 3 Resultatandel tilknyttede selskap       | -444           | 5 362          |
| <b>-7 011</b>     | <b>-7 638</b>  | <b>DRIFTSRESULTAT I (EBITDA)</b>          | <b>265 151</b> | <b>207 093</b> |
| 315               | 308            | 4 Avskrivninger                           | 58 956         | 55 956         |
| <b>-7 326</b>     | <b>-7 946</b>  | <b>DRIFTSRESULTAT II</b>                  | <b>206 195</b> | <b>151 137</b> |
|                   |                | <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |                |                |
| 191 351           | 135 284        | 5 Inntekt på investering i datterselskap  | 0              | 0              |
| 4 455             | 3 657          | Renteinntekt fra foretak i samme konsern  | 0              | 0              |
| 0                 | 41 828         | Gevinst ved salg av aksjer                |                |                |
| 1 037             | 1 329          | Annen renteinntekt                        | 5 544          | 4 260          |
| 1 792             | 240            | 5 Annen finansinntekt                     | 240            | 1 792          |
| 12 673            | 19 213         | Rentekostnad til foretak i samme konsern  | 0              | 0              |
| 0                 | 168            | Annen finanskostnad                       | 0              | 0              |
| 38                | 209            | 6 Annen rentekostnad                      | 63 929         | 54 440         |
| <b>185 924</b>    | <b>162 748</b> | <b>Netto finansresultat</b>               | <b>-58 146</b> | <b>-48 388</b> |
| <b>178 598</b>    | <b>154 801</b> | <b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>         | <b>148 049</b> | <b>102 749</b> |
| 20 828            | 22 081         | 7 Skattekostnad                           | 25 186         | 23 197         |
| <b>157 770</b>    | <b>132 720</b> | <b>ÅRSRESULTAT</b>                        | <b>122 863</b> | <b>79 552</b>  |
|                   |                | Minoritetenes andel av årsresultatet      | 7 771          | 8 338          |
|                   |                | Majoritetens andel av årsresultatet       | 115 093        | 71 213         |
|                   |                | Resultat pr. aksje                        | 90,9           | 58,8           |
|                   |                | <b>DISPONERING AV ÅRSRESULTAT</b>         |                |                |
| 99 487            | 73 351         | 8 Overført annen egenkapital              |                |                |
| 0                 | 0              | 8 Avsatt fond for vurderingsforskjeller   |                |                |
| 58 283            | 59 370         | 8 Utbytte                                 |                |                |
| <b>157 770</b>    | <b>132 720</b> | <b>Sum disponert</b>                      |                |                |



# Balanse pr. 31. desember

## MORSELSKAP (TNOK)

## KONSERN (TNOK)

| 2023                               | 2024             | NOTE                                      | 2024             | 2023             |
|------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                   |                  |                                           |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>               |                  |                                           |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>         |                  |                                           |                  |                  |
| 0                                  | 0                | 4 Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2 358 314        | 1 608 947        |
| 0                                  | 0                | 4 Anlegg under utførelse                  | 3 416            | 0                |
| 2 286                              | 1 978            | 4 Inventar, kunst m.m.                    | 15 490           | 18 685           |
| <b>2 286</b>                       | <b>1 978</b>     | <b>Sum varige driftsmidler</b>            | <b>2 377 220</b> | <b>1 627 632</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>   |                  |                                           |                  |                  |
| 904 583                            | 1 210 031        | 3 Investering i datterselskap             | 0                | 0                |
| 75 243                             | 75 951           | 3 Investering i tilknyttede selskap       | 126 244          | 123 160          |
| 80 550                             | 121 252          | 3 Investeringer i aksjer og andeler       | 126 284          | 84 832           |
| 86 672                             | 65 446           | 9, 10 Lån til foretak i samme konsern     | 0                | 0                |
| 13 958                             | 95 114           | 10 Andre langsiktige fordringer           | 99 614           | 18 458           |
| <b>1 161 005</b>                   | <b>1 567 795</b> | <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>      | <b>352 142</b>   | <b>226 450</b>   |
| <b>1 163 291</b>                   | <b>1 569 773</b> | <b>Sum anleggsmidler</b>                  | <b>2 729 362</b> | <b>1 854 082</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                |                  |                                           |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                  |                  |                                           |                  |                  |
| 335                                | 950              | Kundefordringer                           | 21 617           | 24 467           |
| 165 020                            | 141 246          | 9, 10 Kortsiktige konsernfordringer       | 0                | 0                |
| 5 409                              | 6 612            | 10 Andre fordringer                       | 8 985            | 6 677            |
| <b>170 764</b>                     | <b>148 808</b>   | <b>Sum fordringer</b>                     | <b>30 602</b>    | <b>31 145</b>    |
| <b>6 890</b>                       | <b>53 105</b>    | <b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>       | <b>133 218</b>   | <b>96 301</b>    |
| <b>1 340 946</b>                   | <b>1 771 686</b> | <b>SUM EIENDELER</b>                      | <b>2 893 181</b> | <b>1 981 528</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |                  |                                           |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                 |                  |                                           |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>        |                  |                                           |                  |                  |
| 1 371                              | 1 373            | 8, 11 Aksjekapital                        | 1 373            | 1 371            |
| 663 524                            | 665 522          | 8 Overkurs                                | 256 994          | 254 996          |
| <b>664 896</b>                     | <b>666 895</b>   | <b>Sum innskutt egenkapital</b>           | <b>258 367</b>   | <b>256 368</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>        |                  |                                           |                  |                  |
| 0                                  | 0                | 8 Fond for vurderingsforskjeller          | 0                | 0                |
| 157 317                            | 230 635          | 8 Annen egenkapital                       | 305 817          | 250 094          |
| <b>157 317</b>                     | <b>230 635</b>   | <b>Sum opptjent egenkapital</b>           | <b>305 817</b>   | <b>250 094</b>   |
| <b>0</b>                           | <b>0</b>         | <b>8 Minoritetsinteresser</b>             | <b>23 784</b>    | <b>22 848</b>    |
| <b>822 212</b>                     | <b>897 530</b>   | <b>Sum egenkapital</b>                    | <b>587 969</b>   | <b>529 310</b>   |
| <b>GJELD</b>                       |                  |                                           |                  |                  |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b> |                  |                                           |                  |                  |
| 38 866                             | 39 058           | 7 Utsatt skatt                            | 193 889          | 186 831          |
| <b>38 866</b>                      | <b>39 058</b>    | <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>  | <b>193 889</b>   | <b>186 831</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>      |                  |                                           |                  |                  |
| 0                                  | 17 789           | 6, 12 Gjeld til kredittinstitusjoner      | 1 981 391        | 1 160 896        |
| 316 516                            | 698 282          | 9 Gjeld til foretak i samme konsern       | 0                | 0                |
| <b>316 516</b>                     | <b>716 071</b>   | <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>         | <b>1 981 391</b> | <b>1 160 896</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>            |                  |                                           |                  |                  |
| 5 476                              | 4 981            | Leverandørgjeld                           | 7 874            | 9 142            |
| 4 886                              | 17 477           | 7 Betalbar skatt                          | 24 097           | 11 917           |
| 0                                  | 94               | Skyldige offentlige avgifter              | 10 096           | 11 141           |
| 58 283                             | 59 370           | Utbytte                                   | 66 204           | 65 116           |
| 90 755                             | 31 845           | 9 Kortsiktig konserngjeld                 | 0                | 0                |
| 3 952                              | 5 260            | Annen kortsiktig gjeld                    | 21 662           | 7 175            |
| <b>163 352</b>                     | <b>119 027</b>   | <b>Sum kortsiktig gjeld</b>               | <b>129 932</b>   | <b>104 491</b>   |
| <b>518 734</b>                     | <b>874 156</b>   | <b>Sum gjeld</b>                          | <b>2 305 213</b> | <b>1 452 218</b> |
| <b>1 340 946</b>                   | <b>1 771 686</b> | <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           | <b>2 893 181</b> | <b>1 981 528</b> |

Oslo, 26. februar 2025  
Styret i Rica Eiendom AS

Leif Teksum  
styreleder

Jan Erik Rivalsrud  
styremedlem

Vibeke Rivalsrud  
styremedlem

Kristin Rivalsrud Juul Møller  
styremedlem

Ronny Wilhelmsen  
adm. direktør

Ole-Jacob Wold  
styremedlem

# Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP (TNOK)

KONSERN (TNOK)

| 2023           | 2024            |                                                              | 2024            | 2023            |
|----------------|-----------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                |                 | <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>         |                 |                 |
| 0              | -4 948          | Periodens betalte skatter                                    | -11 917         | -6 015          |
| 0              | 0               | Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler                        | 0               | 0               |
| 315            | 308             | Ordinære avskrivninger                                       | 58 956          | 55 956          |
| -9             | -615            | Endringer i kundefordringer                                  | 2 850           | 401             |
| 2 154          | -495            | Endringer i leverandørgjeld                                  | -1 268          | 3 613           |
| -30 532        | 367 855         | Endring i konsernmellomværende                               | 0               | 0               |
| -81 089        | -66 390         | Endring i andre tidsavgrensninger                            | -27 454         | -7 435          |
| <b>66 894</b>  | <b>449 313</b>  | <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:</b>     | <b>166 909</b>  | <b>148 645</b>  |
|                |                 | <b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>           |                 |                 |
| 0              | 0               | Innbetalinger ved salg av andeler / aksjer                   | 230             | 0               |
| -197           | 0               | Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler                 | -12 543         | -25 629         |
| <b>-53 454</b> | <b>-364 604</b> | <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>        | <b>-887 372</b> | <b>-76 387</b>  |
|                |                 | <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>          |                 |                 |
| -1 832         | 0               | Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld             | -1 070 392      | -57 669         |
| 0              | 17 789          | Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld                   | 1 890 887       | 0               |
| 0              | 0               | Innbetaling ved nedbetaling av langsiktige fordringer        | 0               | 0               |
| 4 999          | 1 999           | Innbetaling ved kapitalforhøyelse                            | 1 999           | 4 999           |
| -55 886        | -58 283         | Utbetaling av utbytte                                        | -65 116         | -69 551         |
| <b>-52 719</b> | <b>-38 494</b>  | <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>       | <b>757 379</b>  | <b>-122 221</b> |
| <b>-39 280</b> | <b>46 215</b>   | <b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>      | <b>36 916</b>   | <b>-49 963</b>  |
| 46 170         | 6 890           | Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.        | 96 301          | 146 264         |
| <b>6 890</b>   | <b>53 105</b>   | <b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.</b> | <b>133 218</b>  | <b>96 301</b>   |



## 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 kon- sernregnskapet, 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 markedsv verdien 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.

#### 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,

# Noter

---

## NOTE 1 fortsettelse

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.

### 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)           |               |               |
|-------------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------|
| 2023              | 2024          |                          | 2024          | 2023          |
| 9 561             | 11 115        | Lønn                     | 11 125        | 9 576         |
| 1 637             | 1 779         | Folketrygdavgift         | 1 779         | 1 637         |
| 352               | 351           | Pensjonsytelser          | 351           | 352           |
| 303               | 223           | Andre ytelser            | 223           | 303           |
| <b>11 853</b>     | <b>13 469</b> | <b>Sum</b>               | <b>13 479</b> | <b>11 868</b> |
| 4                 | 4             |                          |               |               |
| 4                 | 3             | Antall ansatte pr. 31.12 | 4             | 4             |
|                   |               | Antall årverk            | 3             | 4             |

| Ytelser til ledende personer | Daglig leder |              | Styret       |              |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                              | 2024         | 2023         | 2024         | 2023         |
| Lønn                         | 4 983        | 4 383        | 0            | 0            |
| Styrehonorar                 | 0            | 0            | 1 620        | 1 572        |
| Pensjonsytelser              | 129          | 126          | 0            | 0            |
| Andre ytelser                | 23           | 26           | 0            | 0            |
| <b>Sum</b>                   | <b>5 135</b> | <b>4 534</b> | <b>1 620</b> | <b>1 572</b> |

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

Det er gitt et langsiktig lån NOK 15 mill til Girafe AS (100 % eid av daglig leder Ronny Wilhelmsen).

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

Utover styrehonorar til styremedlemmer, er det i 2024 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 2024 NOK 0,4 mill.

### Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

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

Årets kostnadsførte beløp er TNOK 351

|                                  | Morselskap     | Konsern        |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Revisor (honorar eks. mva./NOK)  | 2024           | 2024           |
| Lovpålagt revisjon               | 200 000        | 532 144        |
| Skatterådgiving                  | 0              | 0              |
| Andre tjenester utenfor revisjon | 90 000         | 90 000         |
| <b>Sum</b>                       | <b>290 000</b> | <b>622 144</b> |



# Noter

## NOTE 3 Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer

### Morselskap

Investeringene i datterselskap og tilknyttede selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

### Aksjer i datterselskaper:

| Firma                      | Anskaffelses-<br>tidspunkt | Forr.kontor | Stemme- /<br>eierandel | Resultat | Egenkapital | Ansk.kost/<br>bokført verdi |
|----------------------------|----------------------------|-------------|------------------------|----------|-------------|-----------------------------|
| Kirkenes Turisthotell I AS | 15.02.1984                 | Oslo        | 100 %                  |          |             | 20 939                      |
| Rica Arctic AS             | 01.01.2006                 | Oslo        | 100 %                  |          |             | 16 359                      |
| Nord Norsk Hotelldrift AS  | 20.05.1997                 | Oslo        | 100 %                  |          |             | 114 988                     |
| North Cape Hotels AS       | 01.01.2006                 | Oslo        | 100 %                  |          |             | 22 468                      |
| Rica Hammerfest AS         | 01.01.2006                 | Oslo        | 100 %                  |          |             | 8 856                       |
| Rica Alta AS               | 01.10.2014                 | Oslo        | 100 %                  |          |             | 62 000                      |
| Ishavshotellet Eiendom AS  | 17.01.1994                 | Oslo        | 100 %                  |          |             | 89 058                      |
| Rica Narvik Eiendom AS     | 11.09.2008                 | Oslo        | 100 %                  |          |             | 63 500                      |
| Rica Svolvær AS            | 01.01.2006                 | Oslo        | 100 %                  |          |             | 31 652                      |
| Havneutsikten AS           | 01.09.2011                 | Oslo        | 100 %                  |          |             | 103 003                     |
| Incentra Eiendom AS        | 08.08.2005                 | Oslo        | 66 %                   |          |             | 90 283                      |
| Jakvi AS                   | 14.12.2017                 | Oslo        | 100 %                  |          |             | 37 210                      |
| Slependveien 108 AS        | 01.01.2006                 | Oslo        | 100 %                  |          |             | 9 594                       |
| Rica ZK AS                 | 30.06.2021                 | Oslo        | 100 %                  |          |             | 207 393                     |
| Rica Bryggen II AS         | 22.02.2023                 | Oslo        | 100 %                  |          |             | 8 332                       |
| Rica Ørnen AS              | 05.07.2024                 | Oslo        | 100 %                  |          |             | 324 396                     |
| <b>SUM</b>                 |                            |             |                        |          |             | <b>1 210 031</b>            |

# Noter

## NOTE 3 fortsettelse

### Morselskap/Konsern

#### Tilknyttede selskap:

Investeringene i tilknyttede selskap i konsernet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

| Merverdianalyse                             | Fiskergata<br>22 Svolvær<br>AS | JV Havna<br>Tjøme AS | Villa<br>Havna Tjøme<br>AS | Hamar<br>Storsenter<br>Holding AS | Holmen-<br>kollen<br>Park Hotel<br>ANS | Sum<br>morselskap | Rosen-<br>krantzgt.<br>13 DA | Sum<br>konsern |
|---------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|-------------------|------------------------------|----------------|
| Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet | 5 512                          | 500                  | 15                         | 31 250                            | 16 614                                 | 47 864            | -21 053                      | 26 811         |
| Henførbart merverdi                         |                                |                      |                            | 0                                 | 83 417                                 | 83 417            | 120 216                      | 203 633        |
| <b>Anskaffelseskost</b>                     | <b>5 512</b>                   | <b>500</b>           | <b>15</b>                  | <b>31 250</b>                     | <b>100 032</b>                         | <b>131 282</b>    | <b>99 162</b>                | <b>230 444</b> |

#### Beregning av balanseført verdi 31.12.

|                                                     |              |            |           |               |               |               |               |                |
|-----------------------------------------------------|--------------|------------|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Balanseført verdi 01.01.                            |              | 0          |           | 36 499        | 38 743        | 75 243        | 47 917        | 123 160        |
| Tilgang/avgang i perioden                           | 5 512        | 500        | 15        | 0             | 0             | 6 027         | 0             | 6 027          |
| Årets resultatandel                                 |              |            |           | 0             | 4 681         | 4 681         | -5 125        | -444           |
| Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i peri-<br>oden |              |            |           | 0             | -10 000       | -10 000       | 7 500         | -2 500         |
| <b>Balanseført verdi 31.12.</b>                     | <b>5 512</b> | <b>500</b> | <b>15</b> | <b>36 499</b> | <b>33 425</b> | <b>75 952</b> | <b>50 292</b> | <b>126 244</b> |

Eierandel på 25% i Fiskergata 22 Svolvær AS eies av Rica Eiendom AS.

Eierandel på 50% i JV Havna Tjøme AS eies av Rica Eiendom AS.

Eierandel på 50% i Villa Havna Tjøme AS eies av Rica Eiendom AS.

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

Eierandel på 25% i Rosenkrantzgt 13 DA eies av datterselskapet Jakvi AS.

#### Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

#### Ansk.kost

#### Balanseført verdi

#### Finansielle anleggsmidler:

|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Aksjer Entra ASA                        | 88 103         | 88 103         |
| Aksjer Varig Technologies AS            | 2 000          | 2 000          |
| Aksjer i Citybox AS                     | 15 000         | 15 000         |
| Aksjer i Faberge AB                     | 15 903         | 15 903         |
| Andeler i ANS Nordkapp 1990             | 245            | 245            |
| <b>Sum morselskap</b>                   | <b>121 252</b> | <b>121 252</b> |
| Lofoten Kulturhus                       | 40             | 40             |
| Nordkapp Reiseliv AS                    | 20             | 20             |
| Nordlysbadet AS                         | 5 000          | 5 000          |
| AKR Eiendom AS                          | 100            | 100            |
| Eliminering i andeler ANS Nordkapp 1990 | -245           | -245           |
| Andeler i boligbyggelag                 | 117            | 117            |
| <b>Sum konsern</b>                      | <b>126 284</b> | <b>126 284</b> |



# Noter

## NOTE 3 fortsettelse

| Andre langsiktige fordringer             | Balanseført verdi |
|------------------------------------------|-------------------|
| Lån til Girafe AS                        | 15 733            |
| Lån til Havna Skjærgårdspark Velforening | 1 507             |
| Lån til Villa Havna Tjøme AS             | 1 502             |
| Lån til JV Havna Tjøme AS                | 76 372            |
| Lån til AKR Eiendom AS                   | 4 500             |
| <b>Sum</b>                               | <b>99 614</b>     |

## NOTE 4 Varige driftsmidler

| Morselskap                                      | Kunst        | Inventar og utstyr | Sum          |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|
| <b>Anskaffelseskost 01.01.24</b>                | <b>1 103</b> | <b>4 162</b>       | <b>5 265</b> |
| Tilgang ved kjøp                                | 0            | 0                  | 0            |
| Avgang solgte driftsmidler                      | 0            | 0                  | 0            |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>                | <b>1 103</b> | <b>4 162</b>       | <b>5 265</b> |
| Akkumulerte avskrivninger/nedskrivning 31.12.24 | 0            | 3 288              | 3 288        |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12.23</b>               | <b>1 103</b> | <b>874</b>         | <b>1 977</b> |
| <b>Årets avskrivninger</b>                      | <b>0</b>     | <b>308</b>         | <b>308</b>   |
|                                                 |              | 8 år/ 3 år         | 8 år/ 3 år   |
|                                                 |              | Lineær             | Lineær       |

# Noter

## NOTE 4 fortsettelse

| Konsern                            | Anlegg u/ utførelse | Inventar kunst m.m. | Tomter         | Boliger      | Bygninger        | Tekniske install. bygg | Leiligheter  | Sum              |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------|--------------|------------------|------------------------|--------------|------------------|
| <b>Anskaffelseskost 01.01.24</b>   | -                   | <b>29 035</b>       | <b>116 713</b> | <b>2 782</b> | <b>1 991 093</b> | <b>312 910</b>         | <b>3 548</b> | <b>2 456 082</b> |
| Tilgang ved oppkjøp                |                     |                     |                |              |                  |                        |              | 0                |
| Tilgang ved kjøp                   | 3 416               |                     | 164 380        |              | 603 952          | 62 724                 |              | 834 472          |
| Avgang                             |                     |                     |                |              | -25 899          |                        |              | -25 899          |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>   | <b>3 416</b>        | <b>29 035</b>       | <b>281 093</b> | <b>2 782</b> | <b>2 569 146</b> | <b>375 634</b>         | <b>3 548</b> | <b>3 264 655</b> |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.24 | -                   | 11 814              |                |              | 773 517          | 95 057                 | 3 548        | 883 935          |
| Akkumulert nedskrivning 31.12.24   | -                   |                     |                |              | 3 500            |                        |              | 3 500            |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12.24</b>  | <b>3 416</b>        | <b>17 221</b>       | <b>281 093</b> | <b>2 782</b> | <b>1 792 130</b> | <b>280 577</b>         | <b>0</b>     | <b>2 377 220</b> |
| <b>Årets avskrivninger</b>         | -                   | <b>1 114</b>        | -              | -            | <b>47 433</b>    | <b>10 438</b>          | -            | <b>58 985</b>    |
| Økonomisk levetid                  |                     | 8 år                |                |              | 50 år            | 20 år                  | 50 år        |                  |
| Avskrivningsplan                   |                     | Lineær              |                |              | Lineær           | Lineær                 | Lineær       |                  |

| Konsernets eiendommer | Sted        |
|-----------------------|-------------|
| Kirkenes Turisthotell | Kirkenes    |
| Scandic Kirkenes      | Kirkenes    |
| Scandic Vadsø         | Vadsø       |
| Nordkapphallen        | Nordkapp    |
| Scandic Nordkapp      | Nordkapp    |
| Scandic Honningsvåg   | Honningsvåg |
| Scandic Bryggen       | Honningsvåg |
| Vågen 1A              | 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 Hotel        | Bergen      |
| Slependveien 108      | Asker       |
| Scandic Ørnen         | Bergen      |



# Noter

---

## NOTE 5 Finansinntekter

### Morselskap

| Inntekt på investering i datterselskap    | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Mottatt utbytte fra datterselskaper       | 13 166         | 44 497         |
| Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper | 122 118        | 146 854        |
| <b>Sum</b>                                | <b>135 284</b> | <b>191 351</b> |

| Annen finansinntekt | 2024       | 2023       |
|---------------------|------------|------------|
| Mottatt utbytte     | 240        | 233        |
| <b>Sum</b>          | <b>240</b> | <b>233</b> |

## NOTE 6 Gjeld og finansiell markedsrisiko

### Konsern

| Rentebærende gjeld         | 2024             | 2023             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Ishavshotellet Eiendom AS  | 324 500          | 293 825          |
| Havneutsikten AS           | 200 608          | 206 813          |
| Rica Narvik Eiendom AS     | 77 963           | 80 559           |
| Rica Alta AS               | 135 950          | 126 000          |
| Rica ZK AS                 | 224 381          | 232 299          |
| Nord Norsk Hotell drift AS | 121 000          | 0                |
| Slependveien 108 AS        | 45 000           | 0                |
| Rica Hammerfest AS         | 25 000           | 0                |
| Rica Svolvær AS            | 75 000           | 0                |
| Rica Arctic AS             | 20 000           | 0                |
| Rica Ørnen AS              | 500 000          | 0                |
| Incentra Eiendom AS        | 214 200          | 221 400          |
| Rica Eiendom AS            | 17 789           | 0                |
| <b>Totalt</b>              | <b>1 981 391</b> | <b>1 160 896</b> |

Ingen del av gjelden forfaller senere enn fem år etter balansedato.

### 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 %  | 233 550          |
| DNB Bank (swap) Ishavshotellet Eiendom AS   | 03.12.2027 | 3,6300 %  | 75 000           |
| Handelsbanken (swap) Incentra Eiendom AS    | 30.06.2028 | 2,2600 %  | 157 500          |
| Handelsbanken (swap) Rica Narvik Eiendom AS | 30.06.2028 | 2,2750 %  | 100 000          |
| DNB Bank (swap) Havneutsikten AS            | 30.06.2033 | 2,1790 %  | 165 375          |
| DNB Bank (swap) Rica Alta AS                | 30.06.2033 | 2,1790 %  | 112 050          |
| Sparebanken Vest (swap) Rica ZK AS          | 22.06.2035 | 3,1900 %  | 75 000           |
| Sparebanken Vest (swap) Rica ZK AS          | 22.12.2030 | 3,2050 %  | 75 000           |
| Sparebanken Vest (swap) Rica ZK AS          | 25.09.2034 | 3,2750 %  | 75 000           |
| Sparebanken Vest (swap) Rica ZK AS          | 27.12.2029 | 3,3350 %  | 75 000           |
| Sparebanken Vest (swap) Rica Ørnen AS       | 27.12.2029 | 3,2000 %  | 75 000           |
| Sparebanken Vest (swap) Rica Ørnen AS       | 23.12.2027 | 3,2620 %  | 150 000          |
| Sparebanken Vest (swap) Rica Ørnen AS       | 23.12.2027 | 3,6050 %  | 75 000           |



# Noter

Rentebytteavtalene har følgende markedsverdi pr. 31.12.2024

| Markedsverdi                                                 |                        | 2024               | 2023               |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)            | Rica Narvik Eiendom AS | -6 105 101         | -4 822 235         |
| UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)            | Ishavshotellet Eiendom | -20 576 720        | -14 942 649        |
| UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)            | Ishavshotellet Eiendom | -843 628           | 0                  |
| UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)            | Havneutsikten AS       | -14 570 221        | -10 543 314        |
| UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)            | Rica Alta AS           | -9 872 068         | -7 169 017         |
| UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)            | Incentra Eiendom AS    | -8 768 365         | -7 453 725         |
| UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)            | Rica ZK AS             | -3 728 348         | 626 955            |
| UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)            | Rica ZK AS             | -2 426 109         | 191 230            |
| UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)            | Rica ZK AS             | -2 998 990         | 0                  |
| UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)            | Rica ZK AS             | -1 693 876         | 0                  |
| UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)            | Rica Ørnen AS          | -2 155 510         | 0                  |
| UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)            | Rica Ørnen AS          | -2 897 698         | 0                  |
| UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)            | Rica Ørnen AS          | -724 732           | 0                  |
| <b>Sum UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)</b> |                        | <b>-77 361 366</b> | <b>-44 112 755</b> |

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



# Noter

## NOTE 7 Skatt

| Morselskap    |               |                                                | Konsern        |                |
|---------------|---------------|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 2023          | 2024          |                                                | 2024           | 2023           |
|               |               | <b>Spesifikasjon av årets skattekostnad:</b>   |                |                |
| 19 528        | 21 940        | Betalbar skatt                                 | <b>24 097</b>  | <b>11 892</b>  |
| 0             | 0             | For lite / for mye avsatt tidligere            | 0              | 0              |
| 1 300         | 141           | Endring i utsatt skatt                         | 1 089          | 11 305         |
| <b>20 828</b> | <b>22 081</b> | <b>Skattekostnad</b>                           | <b>25 186</b>  | <b>23 197</b>  |
| 178 598       | 154 802       | Resultat før skattekostnad                     | 148 049        | 102 749        |
| -18 934       | -55 411       | Permanente forskjeller                         | -52 423        | -99 969        |
| -66 558       | -20 517       | Avgitt konsernbidrag                           | 0              | 0              |
| -4 680        | 0             | Underskudd til fremføring                      | 740            | 63 024         |
| 339           | 568           | Endring i midlertidige forskjeller             | 13 164         | -11 748        |
| <b>88 765</b> | <b>79 442</b> | <b>Skattegrunnlag</b>                          | <b>109 530</b> | <b>54 056</b>  |
|               |               | <b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b> |                |                |
| 53            | -10           | Anleggsmidler                                  | 705 291        | 679 620        |
| 1 367         | 1 093         | Gevinst- og tapskonto                          | 797            | 276            |
| 0             | 0             | Underskudd til fremføring                      | -483           | -740           |
| 175 244       | 176 454       | Andre forskjeller                              | 175 710        | 170 074        |
| 176 663       | 177 537       | Sum                                            | 881 315        | 849 231        |
| <b>38 866</b> | <b>39 058</b> | <b>Utsatt skatt</b>                            | <b>193 889</b> | <b>186 831</b> |

# Noter

## NOTE 8 Egenkapital

### Morselskap

|                             | Aksjekapital | Overkurs       | Fond for vurd.<br>forskjeller | Annen EK       | Sum            |
|-----------------------------|--------------|----------------|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Egenkapital 01.01.24</b> | <b>1 371</b> | <b>663 524</b> | <b>0</b>                      | <b>157 316</b> | <b>822 212</b> |
| Kapitalforhøyelse           | 1            | 1 998          | 0                             | 0              | 1 999          |
| Utbytte                     | 0            | 0              | 0                             | -59 370        | -59 370        |
| Årets resultat              | 0            | 0              | 0                             | 132 689        | 132 689        |
| <b>Egenkapital 31.12.24</b> | <b>1 373</b> | <b>665 522</b> | <b>0</b>                      | <b>230 636</b> | <b>897 531</b> |

### Konsern

|                             | Aksjekapital | Overkurs       | Fond for vurd.<br>forskjeller | Annen EK       | Minoritet     | Sum            |
|-----------------------------|--------------|----------------|-------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Egenkapital 01.01.24</b> | <b>1 371</b> | <b>254 996</b> | <b>0</b>                      | <b>250 094</b> | <b>22 848</b> | <b>529 310</b> |
| Kapitalforhøyelse           | 1            | 1 998          |                               |                |               | 1 999          |
| Ordinært utbytte            |              |                |                               | -66 204        |               | -66 204        |
| Årets resultat              |              |                |                               | 121 926        | 937           | 122 863        |
| Andre endringer             |              |                |                               |                |               | 0              |
| <b>Egenkapital 31.12.24</b> | <b>1 373</b> | <b>256 994</b> | <b>0</b>                      | <b>305 817</b> | <b>23 784</b> | <b>587 969</b> |

# Noter

## NOTE 9 Mellomværende

### Konsernmellomværende

| Morselskap                             | 2024            | 2023            |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Langsiktige fordringer</b>          |                 |                 |
| Fordring på Rica Arctic AS             | -               | 6 515           |
| Fordring på Rica Hammerfest AS         | -               | 7 121           |
| Fordring på Slependsveien 108 AS       | -               | 11 463          |
| Fordring på ANS Nordkapp 1990          | 9 035           | 6 938           |
| Fordring på Kirkenes Turisthotell I AS | -               | 3 535           |
| Fordring på Jakvi AS                   | 34 820          | 27 603          |
| Fordring på Rica Bryggen II AS         | 21 590          | 23 497          |
| <b>Sum</b>                             | <b>65 445</b>   | <b>86 672</b>   |
| <b>Kortsiktige fordringer</b>          |                 |                 |
| Fordring på Rica Arctic AS             | 2 224           | 2 012           |
| Fordring på North Cape Hotels AS       | 1 964           | 1 659           |
| Fordring på Rica Hammerfest AS         | 3 569           | 3 241           |
| Fordring på Rica Svolvær AS            | 11 478          | 7 066           |
| Fordring på Rica Alta AS               | 15 827          | 14 247          |
| Fordring på Ishavshotellet Eiendom AS  | 39 140          | 33 352          |
| Fordring på Rica Havna AS              | -               | 9 301           |
| Fordring på Havneutsikten AS           | 2 097           | -               |
| Fordring på Nord Norsk Hotell drift AS | 32 359          | 31 454          |
| Fordring på Slependsveien 108 AS       | 3 357           | 2 687           |
| Fordring på Jakvi AS                   | -               | 1 052           |
| Fordring på Rica Narvik Eiendom AS     | 1 800           | 6 783           |
| Fordring på Jakvi AS                   | -               | 39 000          |
| Fordring på Rica Ørnen AS              | 5 168           | -               |
| Fordring på Lars Hilles Gate 18 AS     | 8 304           | -               |
| Fordring på Incentra Eiendom AS        | 13 960          | 13 166          |
| <b>Sum</b>                             | <b>141 246</b>  | <b>165 020</b>  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                |                 |                 |
| Gjeld til Ishavshotellet Eiendom AS    | -265 505        | -217 881        |
| Gjeld til Rica Alta AS                 | -96 573         | -76 431         |
| Gjeld til Havneutsikten AS             | -17 611         | -18 489         |
| Gjeld til Rica ZK AS                   | -24 363         | -3 714          |
| Gjeld til Nord Norsk Hotell drift AS   | -138 151        | -               |
| Gjeld til Rica Hammerfest AS           | -22 481         | -               |
| Gjeld til Slependsveien 108 AS         | -36 968         | -               |
| Gjeld til Rica Svolvær AS              | -81 709         | -               |
| Gjeld til Rica Arctic AS               | -14 922         | -               |
| <b>Sum</b>                             | <b>-698 282</b> | <b>-316 516</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                |                 |                 |
| Gjeld til Rica Narvik Eiendom AS       | -9 182          | -4 088          |
| Gjeld til Rica Havna AS                | -               | -7 205          |
| Gjeld til Nordkaps Vel AS              | -56             | -               |
| Gjeld til Jakvi AS                     | -4 015          | -2 500          |
| Gjeld til North Cape Hotels AS         | -1 278          | -558            |
| Gjeld til Rica Svolvær AS              | -               | -2 485          |
| Gjeld til Nord Norsk Hotell drift AS   | -               | -7 361          |
| Gjeld til Rica ZK AS                   | -2 704          | -52 851         |
| Gjeld til Kirkenes Turisthotell I AS   | -2 239          | -6 012          |
| Gjeld til Havneutsikten AS             | -               | -1 276          |
| Gjeld til Rica Bryggen II AS           | -4 209          | -6 418          |
| Gjeld til Rica Ørnen AS                | -8 161          | -               |
| <b>Sum</b>                             | <b>-31 845</b>  | <b>-90 755</b>  |
| <b>Netto konsernmellomværende</b>      | <b>-523 435</b> | <b>-155 578</b> |

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       |               |
|----------------|----------------|---------------------------------|---------------|---------------|
| 2023           | 2024           |                                 | 2024          | 2023          |
| 86 672         | 65 446         | Lån til foretak i samme konsern | 0             | 0             |
| 13 958         | 95 114         | Andre fordringer                | 99 614        | 18 458        |
| <b>100 630</b> | <b>160 560</b> | <b>Sum</b>                      | <b>99 614</b> | <b>18 458</b> |

## NOTE 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består pr. 31.12.24 av følgende aksjeklasser:

| (tall i NOK) | Antall           | Pålydende | Bokført          |
|--------------|------------------|-----------|------------------|
| A-aksjer     | 1 352 112        | 1         | 1 352 112        |
| B-aksjer     | 20 595           | 1         | 20 595           |
| <b>Sum</b>   | <b>1 372 707</b> |           | <b>1 372 707</b> |

### Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.24 var:

|                                                                   | A-aksjer         | B-aksjer      | Sum              | Eierandel      |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|----------------|
| KRJM AS ( 100 % eid av styremedlem Kristin Rivalsrud Juul Møller) | 450 704          |               | 450 704          | 32,83 %        |
| VRAS AS (100 % eid av styremedlem Vibeke Rivalsrud)               | 450 704          |               | 450 704          | 32,83 %        |
| Mephesto AS (100 % eid av styremedlem Jan Erik Rivalsrud)         | 450 704          |               | 450 704          | 32,83 %        |
| Girafe AS (100 % eid av daglig leder Ronny Wilhelmsen)            |                  | 20 595        | 20 595           | 1,50 %         |
| <b>Totalt antall aksjer</b>                                       | <b>1 352 112</b> | <b>20 595</b> | <b>1 372 707</b> | <b>100,0 %</b> |

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

# Noter

## NOTE 12 Pantstillelser og garantier

| Morselskap |        |                                                                          | Konsern   |           |
|------------|--------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 2023       | 2024   |                                                                          | 2024      | 2023      |
|            |        | <b>Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>                         |           |           |
| 0          | 17 789 | Gjeld til kredittinstitusjoner                                           | 1 981 391 | 1 160 896 |
| 0          | 17 789 | Sum                                                                      | 1 981 391 | 1 160 896 |
|            |        | <b>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:</b> |           |           |
| 0          | 0      | Bygninger m/tomt                                                         | 2 353 222 | 1 606 024 |
| 0          | 15 903 | Aksjer                                                                   | 0         | 0         |
| 0          | 0      | Sum                                                                      | 2 353 222 | 1 606 024 |

Bygninger til en bokført verdi på TNOK 2 353 er stilt som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner på TNOK 1 981.

Morselskapet har pr. 31.12.24 et garantiansvar på TNOK 2 325.

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 132 720 000 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 122 863 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 2024, 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 2024 og av dets resultater 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 2024 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 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. 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, 26. februar 2025  
**Enter Revisjon Hålogaland AS**

Jon Arne Torbergson  
Statsautorisert revisor



#### 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

# Våre eiendommer



## SCANDIC ØRNE

Scandic Ørnen er et av Bergens største hoteller med 368 hotellrom over 13 etasjer, med god beliggenhet i Bergen sentrum. Hotellet har skybar, restaurant og gode konferansefasiliteter.

**Sted:** Bergen  
**Adresse:** Lars Hilles gate 18  
**Gnr., bnr.:** Gnr. 164 / Bnr. 1275  
**Tomt:** Eiet tomt  
**Byggeår:** 2014  
**Antall kvm:** 19 321  
**Rom:** 368  
**Eierskap:** Rica Ørnen AS  
**Eierandel:** 100 %



## SCANDIC ISHAVSHOTEL

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 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 HOLMENKOLLEN PARK

Hotellet ble totalrenovert i 2022, og kombinerer moderne komfort med historisk arkitektur fra 1894. Med en beliggenhet 350 meter over Oslo sentrum, har hotellet en unik utsikt over byen og fjorden.

**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:** 376  
**Eierskap:** Holmenkollen Park Hotel ANS  
**Eierandel:** 50 %

# Våre eiendommer



## ZANDER K

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 HAVET

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 ALTA

Scandic Alta er et av Nord-Norges største og mest moderne hoteller, med sentral beliggenhet i Alta, i hjertet av Finnmark.

**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 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 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 Nordkapp-hallen 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:** ANS Nordkapp 1990  
**Eierandel:** 100 %



## SCANDIC SVOLVÆR

Scandic Svolvær ligger sentralt på en egen øy midt i havnen i Svolvær, Lofotens hovedstad, et velegnet sted for rekreasjon, opplevelser og ferie samt for kurs og grupper.

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



## SCANDIC VICTORIA

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:** 211  
**Eierskap:** Rosenkrantzgt. 13 DA  
**Eierandel:** 25 %



## HAVNA HOTEL

Med sin idylliske beliggenhet helt nede i vannkanten innbyr Havna Hotel 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:** JV Havna Tjøme AS  
**Eierandel:** 50 %



# Våre eiendommer



## SCANDIC KIRKENES

Hotellet ligger i sentrum av Kirkenes, med kort vei til byliv, natur og lokale opplevelser..

**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 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 %



## 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

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 %



# Våre eiendommer



## SCANDIC NORDKAPP

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.

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

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



## SCANDIC VADSØ

Hotellet har sentral beliggenhet i Vadsø, som er administrasjonssenter i Finnmark fylke. Vadsø er kjent for sitt rike kulturliv og gode naturopplevelser.

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



## FISKERGATA 22

Sentralt beliggende eiendom i Svolvær. Det planlegges utvikling av nytt hotell med 175 hotellrom.

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| <b>Sted:</b>       | Svolvær                  |
| <b>Adresse:</b>    | Fiskergata 22            |
| <b>Gnr., bnr.:</b> | Gnr. 18, Bnr. 697 m.fl.  |
| <b>Tomt:</b>       | Eiet tomt                |
| <b>Byggeår:</b>    | 1958 - 1994              |
| <b>Antall kvm:</b> | 4 590                    |
| <b>Eierskap:</b>   | Fiskergata 22 Svolvær AS |
| <b>Eierandel:</b>  | 25 %                     |

# Våre eiendommer



## SLEPENDVEIEN 108

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 %



## 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  
**Tomt:** Eiet tomt  
**Byggeår:** 1986 - 2006  
**Antall kvm:** 21 000  
**Eierskap:** Hamar Storsenter AS  
**Eierandel:** 25 %



## VÅGEN 1A

Sentralt beliggende eiendom i Honningsvågs havneområde, og naboeiendom til vårt hotell Scandic Bryggen. Eiendommen består av kontorer, overnattingsrom og kaiareal.

**Sted:** Honningsvåg  
**Adresse:** Vågen 1A, 9750 Honningsvåg  
**Gnr., bnr.:** Gnr. 7, Bnr. 365  
**Tomt:** Eiet tomt  
**Byggeår:** 1956  
**Antall kvm:** 2 168  
**Eierskap:** Rica Bryggen II 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 %



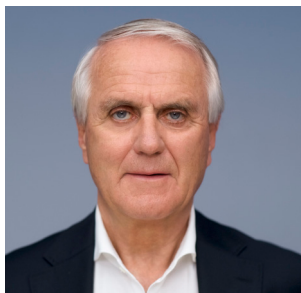
# Styret i Rica Eiendom AS



## **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.



## **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.



## **Per Kumle**

### **Varamedlem**

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 innehar også styreverv bl.a. i Nordea Direct Bank ASA og AK Nordic AB (PRA Group).



# Vedtekter for Rica Eiendom AS

(Ajourført 6. mai 2024)

## § 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

Aksjekapitalen er NOK 1 372 707, fordelt på 1 352 112

A-aksjer med stemmerett og 20 595 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, hvorav en av styremedlemmene skal signere på vegne av A-aksjonærene.

## § 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 – Aksjenes omsettelighet

Erverv av aksjer, herunder ved fusjon og fisjon, er betinget av samtykke fra selskapets styre. A-aksjer i selskapet kan ikke pantsettes. B-aksjer i selskapet kan kun pantsettes til fordel for Rica Eiendom AS.

# Kart over eiendommene





**RICA EIENDOM AS**

Besøksadresse:  
Grundingen 2, 0250 Oslo

Telefon: +47 480 70 555  
E-post: [post@ricaeiendom.no](mailto:post@ricaeiendom.no)

Organisasjonsnr. NO 990 623 864 MVA

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