



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 IDYLISCHE 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 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
Regnskapstall						
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
Driftsresultat (EBITDA)	265 151	207 093	136 164	66 784	120 623	184 200
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
Rentabilitet/Soliditet						
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 %
Finansiering						
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 %
Nøkkeltall						
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

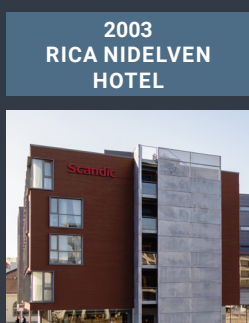


Melanie Wang-Norderud
Teknisk sjef

Historikk 2002–2024



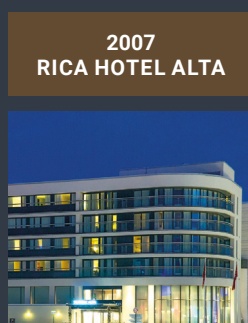
1995
RICA ISHAVSHOTEL



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 ØRZEN
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.

SELKAPSENDRINGER 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.

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
		DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		
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
14 939	17 200	Sum driftsinntekter	343 286	269 598
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
28 196	29 520	Sum driftskostnader	77 692	67 868
6 246	4 681	3 Resultatandel tilknyttede selskap	-444	5 362
-7 011	-7 638	DRIFTSRESULTAT I (EBITDA)	265 151	207 093
315	308	4 Avskrivninger	58 956	55 956
-7 326	-7 946	DRIFTSRESULTAT II	206 195	151 137
		Finansinntekter og finanskostnader		
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
185 924	162 748	Netto finansresultat	-58 146	-48 388
178 598	154 801	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	148 049	102 749
20 828	22 081	7 Skattekostnad	25 186	23 197
157 770	132 720	ÅRSRESULTAT	122 863	79 552
		Minoritetenes andel av årsresultatet	7 771	8 338
		Majoritetens andel av årsresultatet	115 093	71 213
		Resultat pr. aksje	90,9	58,8
		DISPONERING AV ÅRSRESULTAT		
99 487	73 351	8 Overført annen egenkapital		
0	0	8 Avsatt fond for vurderingsforskjeller		
58 283	59 370	8 Utbytte		
157 770	132 720	Sum disponert		



Balanse pr. 31. desember

MORSELSKAP (TNOK)

KONSERN (TNOK)

2023	2024	NOTE	2024	2023
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Varige driftsmidler				
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
2 286	1 978	Sum varige driftsmidler	2 377 220	1 627 632
Finansielle anleggsmidler				
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
1 161 005	1 567 795	Sum finansielle anleggsmidler	352 142	226 450
1 163 291	1 569 773	Sum anleggsmidler	2 729 362	1 854 082
Omløpsmidler				
Fordringer				
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
170 764	148 808	Sum fordringer	30 602	31 145
6 890	53 105	Bankinnskudd, kontanter o.l.	133 218	96 301
1 340 946	1 771 686	SUM EIENDELER	2 893 181	1 981 528
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
1 371	1 373	8, 11 Aksjekapital	1 373	1 371
663 524	665 522	8 Overkurs	256 994	254 996
664 896	666 895	Sum innskutt egenkapital	258 367	256 368
Opptjent egenkapital				
0	0	8 Fond for vurderingsforskjeller	0	0
157 317	230 635	8 Annen egenkapital	305 817	250 094
157 317	230 635	Sum opptjent egenkapital	305 817	250 094
0	0	8 Minoritetsinteresser	23 784	22 848
822 212	897 530	Sum egenkapital	587 969	529 310
GJELD				
Avsetning for forpliktelser				
38 866	39 058	7 Utsatt skatt	193 889	186 831
38 866	39 058	Sum avsetninger for forpliktelser	193 889	186 831
Annen langsiktig gjeld				
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
316 516	716 071	Sum annen langsiktig gjeld	1 981 391	1 160 896
Kortsiktig gjeld				
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
163 352	119 027	Sum kortsiktig gjeld	129 932	104 491
518 734	874 156	Sum gjeld	2 305 213	1 452 218
1 340 946	1 771 686	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 893 181	1 981 528

Oslo, 26. februar 2025
Styret i Rica Eiendom AS

Leif Teksum
styreleder

Jan Erik Rivelsrud
styremedlem

Vibeke Rivelsrud
styremedlem

Kristin Rivelsrud Juul Møller
styremedlem

Ronny Wilhelmsen
adm. direktør

Ole-Jacob Wold
styremedlem

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP (TNOK)

KONSERN (TNOK)

2023	2024		2024	2023
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
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
66 894	449 313	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:	166 909	148 645
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved salg av andeler / aksjer	230	0
-197	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-12 543	-25 629
-53 454	-364 604	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-887 372	-76 387
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-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
-52 719	-38 494	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	757 379	-122 221
-39 280	46 215	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	36 916	-49 963
46 170	6 890	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	96 301	146 264
6 890	53 105	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	133 218	96 301



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 markedsverdien 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
11 853	13 469	Sum	13 479	11 868
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
Sum	5 135	4 534	1 620	1 572

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
Sum	290 000	622 144



Noter

NOTE 3 Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer

Morselskap

Investeringene i datterselskap og tilknyttede selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Aksjer i datterselskaper:

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forr.kontor	Stemme- / eierandel	Resultat	Egenkapital	Ansk.kost/ 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 Hotell drift 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
SUM						1 210 031

Noter

NOTE 3 fortsettelse

Morselskap/Konsern

Tilknyttede selskap:

Investeringene i tilknyttede selskap i konsernet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Merverdianalyse	Fiskergata 22 Svolvær AS	JV Havna Tjøme AS	Villa Havna Tjøme AS	Hamar Storsenter Holding AS	Holmen- kollen Park Hotel ANS	Sum morselskap	Rosen- krantzgt. 13 DA	Sum 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
Anskaffelseskost	5 512	500	15	31 250	100 032	131 282	99 162	230 444

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- oden				0	-10 000	-10 000	7 500	-2 500
Balanseført verdi 31.12.	5 512	500	15	36 499	33 425	75 952	50 292	126 244

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
Sum morselskap	121 252	121 252
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
Sum konsern	126 284	126 284



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
Sum	99 614

NOTE 4 Varige driftsmidler

Morselskap	Kunst	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 01.01.24	1 103	4 162	5 265
Tilgang ved kjøp	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.24	1 103	4 162	5 265
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivning 31.12.24	0	3 288	3 288
Bokført verdi pr. 31.12.23	1 103	874	1 977
Årets avskrivninger	0	308	308
		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
Anskaffelseskost 01.01.24	-	29 035	116 713	2 782	1 991 093	312 910	3 548	2 456 082
Tilgang ved oppkjøp								0
Tilgang ved kjøp	3 416		164 380		603 952	62 724		834 472
Avgang					-25 899			-25 899
Anskaffelseskost 31.12.24	3 416	29 035	281 093	2 782	2 569 146	375 634	3 548	3 264 655
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	-	11 814			773 517	95 057	3 548	883 935
Akkumulert nedskrivning 31.12.24	-				3 500			3 500
Bokført verdi pr. 31.12.24	3 416	17 221	281 093	2 782	1 792 130	280 577	0	2 377 220
Årets avskrivninger	-	1 114	-	-	47 433	10 438	-	58 985
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
Sum	135 284	191 351

Annen finansinntekt	2024	2023
Mottatt utbytte	240	233
Sum	240	233

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
Totalt	1 981 391	1 160 896

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
Sum UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)		-77 361 366	-44 112 755

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
		Spesifikasjon av årets skattekostnad:		
19 528	21 940	Betalbar skatt	24 097	11 892
0	0	For lite / for mye avsatt tidligere	0	0
1 300	141	Endring i utsatt skatt	1 089	11 305
20 828	22 081	Skattekostnad	25 186	23 197
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
88 765	79 442	Skattegrunnlag	109 530	54 056
		Oversikt over midlertidige forskjeller:		
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
38 866	39 058	Utsatt skatt	193 889	186 831

Noter

NOTE 8 Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurd. forskjeller	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.24	1 371	663 524	0	157 316	822 212
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
Egenkapital 31.12.24	1 373	665 522	0	230 636	897 531

Konsern

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

Noter

NOTE 9 Mellomværende

Konsernmellomværende

Morselskap	2024	2023
Langsiktige fordringer		
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
Sum	65 445	86 672
Kortsiktige fordringer		
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
Sum	141 246	165 020
Langsiktig gjeld		
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	-
Sum	-698 282	-316 516
Kortsiktig gjeld		
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	-
Sum	-31 845	-90 755
Netto konsernmellomværende	-523 435	-155 578

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
100 630	160 560	Sum	99 614	18 458

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
Sum	1 372 707		1 372 707

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 %
Totalt antall aksjer	1 352 112	20 595	1 372 707	100,0 %

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

Noter

NOTE 12 Pantstillelser og garantier

Morselskap			Konsern	
2023	2024		2024	2023
		Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.		
0	17 789	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 981 391	1 160 896
0	17 789	Sum	1 981 391	1 160 896
		Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:		
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 Torbergesen
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.

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



SCANDIC KARASJOK

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

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



SCANDIC VADSØ

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

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



FISKERGATA 22

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

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



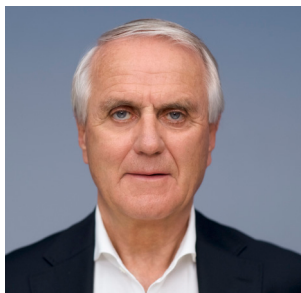
Styret i Rica Eiendom AS



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

Organisasjonsnr. NO 990 623 864 MVA

ricaeiendom.no