

# Rica Eiendom Holding AS

## ÅRSRAPPORT 2010



# Innhold:

Høydepunkter	3	Balanse	9	Verdivurdering	26
Nøkkeltall	3	Kontantstrøm	10	Styret	28
Historikk	4	Noter	11	Vedtekter	29
Selskapets visjon	5	Revisors beretning	16	HMS	30
Årsberetning	6	Selskapskart	19	Nytt prosjekt	31
Resultatregnskap	8	Eiendomsportefølje	20		



# Høydepunkter og nøkkeltall

## Høydepunkter 2010

- 2010 ble et godt år for konsernet med NOK 125 mill i inntekter og et resultat før skatt på NOK 58 mill.
- Byggestart ved Rica Hotel Narvik var i juni, og hotellet planlegges åpnet i februar 2012. Hotellet er leiet ut på langsiktige vilkår til Rica Hotels AS. Hotellet vil inneholde 150 hotellværelser, restaurant/bar, møterom og ligger sentralt i Narvik sentrum. Eiendommen er på 7 500 km.
- Oppkjøp av ytterligere 9 % av aksjene i Incentra Eiendom AS som er eierselskapet til Rica Nidelven Hotel. Etter kjøpet eier Rica Eiendom Holding AS 66 % av aksjene.

## Nøkkeltall

Tall i TNOK	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Regnskapstall</b>					
Driftsinntekter	124 981	149 619	108 207	104 071	95 522
Driftsresultat	85 650	115 004	75 746	70 036	65 887
Netto Finansposter	(27 968)	(35 556)	(25 964)	(21 939)	(24 018)
Resultat før skatt	57 682	79 448	49 781	48 097	41 869
Årsresultat	41 599	57 906	36 051	34 901	29 398
Resultat pr. aksje	0.04	0.05	0.03	0.03	0.03
<b>Rentabilitet/Soliditet</b>					
Likviditetsreserve*	160 844	195 763	234 351	160 191	105 681
Bokført egenkapital	334 252	310 795	267 109	244 310	160 024
Egenkapitalandel	29%	27%	23%	25%	20%
<b>Finansiering</b>					
Langsiktig gjeld	642 828	665 537	657 603	597 465	547 308
Løpetid lån**	13	14	11	12	14
Rentesats pr. 31.12	5,41%	4,69%	5,97%	5,31%	5,13%
<b>Nøkkeltall</b>					
Investeringer	74 000	177 000	138 000	48 000	4 000
Gevinster	-	29 000	-	-	-

\* Bankinnskudd o.l + ubenyttet trekkrettighet

\*\* Gjennomsnittlig løpetid låneporteføljen

Forsidebilde:

Rica Nidelven Hotel, Trondheim.

# Historikk 2002 - 2010

---

- 2002** Rica Eiendom Holding AS er et resultat av fisjonen i Rica Hotels i 2002 hvor eiendomsvirksomheten og hoteldriften ble plassert i hvert sitt aksjeselskap. Eiendomsporteføljen bestod av 19 eiendommer. Jan E. Rivelsrud med familie kjøpte samme år opp alle minoritetsaksjonærer i Rica Eiendom AS gjennom aksept på et frivillig tilbud på NOK 15 pr. aksje.
- 2002** Selskapet ervervet resterende andeler (31,8 %) av eiendommen Rica Arctic Hotel i Kirkenes. Rica Nidelven Hotel i Trondheim åpnet i september. Hotellet har 221 hotellværelser, restauranter, bar og konferanseavdeling. Selskapet eier 50 % av eiendommen gjennom Incentra Eiendom AS.
- 2005** Eiendommene Rica Victoria Hotel på Lillehammer og Rica Park Hotel i Drammen ble solgt med en regnskapsmessig gevinst på NOK 45 mill. Selskapet kjøpte en eierandel på 25 % i eiendommen Holmenkollen Park Hotel Rica sammen med Eiendomsspar AS og Rica Hotels AS.
- 2006** Selskapet øker sin eierandel i Incentra Eiendom AS til 56,5 %.
- 2007** Incentra Eiendom AS etablerer Nidelven Konferansesenter AS som har rettighetene til en byggeklar festetomt ved siden av Rica Nidelven Hotel i Trondheim.
- 2008** Et nytt datterselskap med navn Rica Narvik Eiendom AS ble stiftet med tanke på utvikling av et nytt hotell i Narvik. Selskapets eierandel er 60 %.
- 2009** Selskapet kjøpte ytterligere en 25 % eierandel i eiendommen Holmenkollen Park Hotel Rica i Oslo fra Rica Hotels AS. I februar ferdigstilles en utvidelse av Rica Nidelven Hotel. Hotellet har etter utvidelsen 349 værelser og betydelig konferansekapasitet. Holmenkollen Park Hotel ANS starter utvidelsen av Holmenkollen Park Hotel Rica med 116 værelser. Utvidelsen skal stå ferdig til Ski VM 2011.
- 2010** Selskapet øker sin eierandel i Incentra Eiendom AS til 66 % Byggestart i juni for Rica Hotel Narvik som skal ferdigstilles i februar 2012.

## Forretningsidé

Rica Eiendom Holdings forretningsidé er å eie, utvikle og leie ut hotell- og forretningsseiendommer i det nordiske markedet.

## Målsettingen

Målsettingen for selskapet er at avkastningen til aksjonærene skal være konkurransedyktig sammenliknet med andre plasseringsalternativer.

Det finansielle målet for selskapets langsiktige soliditet skal være minimum 30 % av verdijustert egenkapital.

Utbyttepolitikken for selskapet vil bli vurdert i forhold til selskapets inntjening og investeringsplaner.

## Strategi

Eiendommene skal fortrinnsvis ligge på steder med gode trafikale forhold og gode utviklingsmuligheter.

Eiendomsporteføljen av hoteller skal fortrinnsvis bestå av hoteller med minimum 100 hotellværelser og henvende seg mot alle markedssegmenter.

Selskapet har som målsetting å søke nye eiendomsinvesteringer og utviklingsprosjekter som kan bidra positivt til den videre utviklingen av selskapet.

Selskapet skal tilstrebe å inngå langsiktige leieavtaler.

## VIRKSOMHETEN

Rica Eiendom Holding AS ble stiftet 28. september 2006. Selskapet har en aksjekapital på NOK 1 113 333 fordelt på 1 400 A-aksjer og 1 111 933 B-aksjer uten stemmerett, hver med pålydende NOK 1.

Selskapets virksomhet er investering, forvaltning og utvikling av fast eiendom med forretningskontor i Asker.

Selskapsstrukturen i Rica Eiendom Holding AS konsern består pr 31.12.10 av 24 juridiske selskaper som samlet eier 17 eiendommer som er 100 % utleiet på langsiktige vilkår. I tillegg er en eiendom under bygging.

## FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2011 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

## REGNSKAP 2010

Driftsinntektene i konsernet ble NOK 125 mill i 2010 mot NOK 150 mill i 2009. Årsresultatet ble NOK 42 mill i 2010 mot NOK 58 mill i 2009. Ved sammenligning med fjoråret må det tas hensyn til at det i årsresultatet for 2009 inngår en salgsgevinst med NOK 29 mill.

## INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Konsernets investeringer i 2010 ble NOK 74 mill mot NOK 177 mill i 2009. Investeringene knytter seg først og fremst til utviklingsprosjektet i Narvik (NOK 42 mill) samt ytterligere

innskudd i Holmenkollen Park Hotel ANS (NOK 15 mill). Holmenkollen Park Hotel Rica er utvidet med 115 nye værelser. Den totale investeringen ble ca NOK 100 mill. Utvidelsen stod ferdig ved utgangen av 2010.

Videre økte konsernet sin eierandel i Incentra Eiendom AS fra 56,5 % til 65,8 %.

Konsernets rentebærende gjeld var NOK 643 mill pr 31.12.10 mot NOK 690 mill pr 31.12.09. Det er inngått rentebytteavtaler for ca 60 % av låneporteføljen pr 31.12.10 mot ca 45 % pr 31.12.09.

Rica Eiendom Holding AS har pr 31.12.10 en trekkrettighet på NOK 100 mill.

Egenkapitalen pr 31.12.10 utgjorde NOK 335 mill som utgjør en egenkapitalandel på 29 % mot NOK 311 mill i egenkapital pr 31.12.2009 og en egenkapitalandel på 27 % pr 31.12.09. Verdijustert egenkapitalandel vurderes å være betydelig høyere på grunn av merverdier i eiendomsmassen.

Konsernets likviditetsbeholdning pr 31.12.10 var NOK 61 mill mot NOK 121 mill pr 31.12.09.

## ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

### *Ansatte*

Konsernet har pr 31.12.10 2 ansatte. Det er i løpet av 2010 ikke rapportert om vesentlig sykefravær eller arbeidsuhell av noen art. Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

### *Likestilling*

Konsernet arbeider kontinuerlig med å tilrettelegge arbeidsmiljøet for både kvinner og menn med tanke på å oppnå en god likestilling på arbeidsplassen. Konsernet praktiserer lik lønn for likt arbeid, og arbeidstidsordningene er like for kvinner og menn.

Når det gjelder rekruttering til ulike lederstillinger i konsernet behandles både kvinner og menn i forhold til kvalifika-

sjoner. Styret mener selskapet har gode rutiner som sikrer en nøytral vurdering av både kvinner og menn og ser ingen grunn til å iverksette ytterligere tiltak for å fremme likestilling.

Av konsernets to ansatte er en kvinne, og styret består av fire menn og en kvinne.

## MILJØRAPPORTERING

Konsernets virksomhet forurenses ikke miljøet i nevneverdig grad. Det er i løpet av 2010 gjennomført energimerking av samtlige av konsernets eiendommer.

## FREMTIDSUTSIKTER

Konsernet har inngått langsiktige leiekontrakter for alle eiendommene. For tiden er utleiegraden tilnærmet 100 %.

Det forventes en svak nedgang i husleieinntektene fra konsernets hoteller i 2011 sammenliknet med 2010 på grunn av et mer usikkert hotellmarked med utsikter til noe lavere belegg og prispress.

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Morselskapet Rica Eiendom Holding AS fikk et årsresultat på NOK 3 364 469.

Styret foreslår følgende disponering:

Avsatt til utbytte	15 029 996
Overført fra annen egenkapital	- 11 665 527
<b>Sum disponert</b>	<b>3 364 469</b>

Selskapets frie egenkapital pr 31.12.10 var TNOK 334 074.

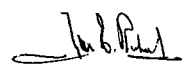
Billingstad, 3. mars 2011  
Styret i Rica Eiendom Holding AS



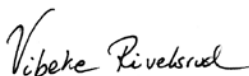
Truls Holthe  
styreleder



Stein A. Føyen  
styremedlem




Jan E. Rivelsrud  
styremedlem



Vibeke Rivelsrud  
styremedlem



Jan Erik Rivelsrud  
styremedlem



Gisle Evensen  
adm. direktør

# Resultatregnskap

MORSELSKAP			TNOK KONSERN	
2009	2010	NOTE	2010	2009
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>				
278	0	Leieinntekter	124 981	120 913
0	0	Andre driftsinntekter	0	28 706
<b>278</b>	<b>0</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>124 981</b>	<b>149 619</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>				
1 298	904	2 Lønnskostnad	990	1 358
0	0	4 Avskrivninger	25 782	24 858
2 094	2 689	Annen driftskostnad	12 559	8 399
<b>3 392</b>	<b>3 593</b>	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>39 331</b>	<b>34 615</b>
<b>-3 114</b>	<b>-3 593</b>	<b>Driftsresultat</b>	<b>85 650</b>	<b>115 004</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>				
32 800	15 950	Inntekt på investering i datterselskap	0	0
0	0	3 Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4 996	2 494
22 812	11 853	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
1 152	352	Annen renteinntekt	2 428	3 550
1 683	892	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
25 213	18 980	5 Annen rentekostnad	35 392	41 600
<b>29 868</b>	<b>8 283</b>	<b>Netto finansresultat</b>	<b>-27 968</b>	<b>-35 556</b>
<b>26 754</b>	<b>4 690</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>57 682</b>	<b>79 448</b>
7 532	1 326	7 Skattekostnad	16 083	21 542
<b>19 222</b>	<b>3 364</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>41 599</b>	<b>57 906</b>
<b>Minoritetenes andel av årsresultatet</b>			<b>3 362</b>	<b>2 780</b>
<b>Majoritetens andel av årsresultatet</b>			<b>38 237</b>	<b>55 126</b>
<b>OVERFØRINGER</b>				
4 192	-11 666	8 Overført til annen egenkapital		
15 030	15 030	8 Foreslått utbytte		
<b>19 222</b>	<b>3 364</b>	<b>Sum overføringer</b>		





# Kontantstrøm

MORSELSKAP			TNOK KONSERN	
2009	2010	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2010	2009
26 754	4 690	Resultat før skattekostnad	57 682	79 448
-5 695	-7 532	Periodens betalte skatter	-16 123	-17 149
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-28 706
0	0	Ordinære avskrivninger	25 782	24 858
0	0	Endringer i kundefordringer	-9 664	-1 075
-470	184	Endringer i leverandørgjeld	8 730	-12 444
14 872	34 319	Endringer i andre kortsiktige fordringer	10 759	13 120
-355	32 944	Endring i andre tidsavgrensninger	-12 910	0
<b>35 106</b>	<b>64 605</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:</b>	<b>64 256</b>	<b>58 052</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	51 679
0	-19 500	Utbetalinger ved kjøp av andel / aksjer	-15 000	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-44 959	-39 946
<b>0</b>	<b>-19 500</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-59 959</b>	<b>11 733</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
0	-23 700	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-32 700	-80 000
8 300	0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	9 991	87 934
-25 182	-24 818	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-24 818	-25 182
5 578	14 430	Innbetaling ved nedbetaling av langsiktige fordringer	0	0
0	-20 456	Utbetalinger ved utlån av langsiktige fordringer	0	-4 089
0	0	Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	0	3 327
0	0	Innskutt egenkapital	13 000	0
0	0	Utkjøp minoritetsinteresse	-14 477	-515
-15 030	-15 030	Utbetaling av utbytte	-15 030	-15 030
<b>-26 334</b>	<b>-69 574</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-64 034</b>	<b>-33 555</b>
<b>8 772</b>	<b>-24 469</b>	<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-59 737</b>	<b>36 230</b>
15 803	24 575	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01	120 581	84 351
<b>24 575</b>	<b>106</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>	<b>60 844</b>	<b>120 581</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 Eiendom Holding AS med tilhørende datterselskaper. Oversikt over selskapene fremgår av note 3. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper ved at konsernselskapene følger de samme regnskapsprinsippene som morselskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskapene er eliminert.

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

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

### Vurderings- og klassifiseringsprinsipper

#### Hovedregel for klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

### Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Investeringer i datterselskaper er vurdert til anskaffelseskost. Investeringer som har et varig verdifall, nedskrives til virkelig verdi. Mottatt utbytte og konsernbidrag inntektsføres som annen finansinntekt.

Investeringer i tilknyttede selskaper vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet og kostmetoden i morselskapets regnskap.

### Fordringer

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

### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

## Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

### Lønnskostnad

Morselskap			Konsern	
2009	2010		2010	2009
717	376	Lønn	386	767
163	111	Folketrygdavgift	111	163
18	11	Pensjonsytelser	11	18
400	400	Styrehonorar	476	400
0	6	Andre ytelser	6	10
<b>1,298</b>	<b>904</b>	<b>Sum</b>	<b>990</b>	<b>1,358</b>
3	2	Gjennomsnittlig antall årsverk	2	3

Med virkning fra 01.01.2010 er det inngått avtale om innleie av daglig leder fra Rica Hotels AS. Årlig honorar er NOK 300 000. Det er ikke utbetalt andre ytelser ut over styrehonorar til selskapets styremedlemmer.

Revisor (honorar eks. mva.)	(tall i NOK)	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon		74 000	217 900
Skatterådgivning		0	2 000
Andre tjenester utenfor revisjon		90 000	109 000
<b>Sum</b>		<b>164 000</b>	<b>328 900</b>

## Note 3 Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer

### Datterselskaper

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forr.kontor	Stemme- / eierandel	Ansk.-kost
Rica Eiendom AS	1/1/06	Oslo	100%	171 626
Rica Artic AS	1/1/06	Kirkenes	100%	16 359
Rica Nordkapp AS	1/1/06	Nordkapp	100%	22 468
Rica Hammerfest AS	1/1/06	Hammerfest	100%	8 856
Rica Ishavshotellet AS	1/1/06	Tromsø	100%	85 772
Rica Svolveær AS	1/1/06	Svolveær	100%	31 652
Rica Sandnessjøen AS	1/1/06	Sandnessjøen	100%	6 150
Rica Kristiansund AS	1/1/06	Kristiansund	100%	33 538
Rica Havna AS	1/1/06	Tjøme	100%	23 985
Slependveien 108 AS	1/1/06	Billingsstad	100%	9 594
Rica Narvik Eiendom AS	9/11/08	Hamar	60%	21 906
<b>SUM</b>				<b>431 906</b>

Datterselskapene eier følgende selskaper	Eierselskap	Eierandel
Ishavshotellet Eiendom AS	Rica Eiendom AS	100%
North Cape Hotels AS	Rica Eiendom AS	100%
ANS Kirkenes Turisthotell	Rica Eiendom AS	100%
ANS Rica Hotel Hammerfest	Rica Hammerfest AS	100%
Incentra Eiendom AS	Rica Eiendom AS	65,8 %
Holmenkollen Eiendomsinvestering AS	Rica Eiendom AS	100%
Nord Norsk Hotelldrift AS	Rica Eiendom AS	100%
ANS Nordkapp 1990	Nord Norsk Hotelldrift AS	100%
ANS Parkhotellet	Nord Norsk Hotelldrift AS	100%
ANS Karasjøk	Nord Norsk Hotelldrift AS	100%
ANS Storgamme	Nord Norsk Hotelldrift AS	100%
Nordkapps Vel AS	Nord Norsk Hotelldrift AS	95,4 %

### Tilknyttede selskaper

Rica Eiendom AS eier 50% av Holmenkollen Park Hotel ANS gjennom sitt datterselskap Holmenkollen Eiendomsinvestering AS. Investeringen regnskapsføres etter kostmetoden i regnskapet til Rica Eiendom AS og etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Holmenkollen Park Hotel ANS	Forr.kontor	Stemme- / eierandel	Ansk.-kost
Bokført verdi 31.12.08	Oslo	50%	24 432
Merverdi ved kjøp			44 870
Resultat 2009			2 494
Resultat 2010			4 996
<b>Totalt</b>			<b>76 792</b>

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

Konsern	Ansk.kost	Balanseført verdi
<b>Anleggsmidler:</b>		
Lofoten Kulturhus	40	40
Nordkapp Reiseliv AS	20	20
Sápmi AS	28	28
Sápmi KS	222	222
<b>Sum</b>	<b>310</b>	<b>310</b>

## Note 4 Varige driftsmidler

Morselskap	Kunst
<b>Anskaffelseskost 31.12.09</b>	95
Tilgang ved kjøp (inkl tilgang datterselskap)	0
Avgang solgte driftsmidler	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.10</b>	<b>95</b>
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivning 31.12.10	0
<b>Bokført verdi pr. 31.12.10</b>	<b>95</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>0</b>

Konsern	Anlegg under utførelse	Kunst	Tomter	Boliger	Bygninger	Leiligheter	Sum
<b>Anskaffelseskost 31.12.09</b>	<b>3 572</b>	<b>557</b>	<b>50 369</b>	<b>1 443</b>	<b>1 169 985</b>	<b>23 963</b>	<b>1 249 889</b>
Tilgang ved kjøp	41 566	0	0	0	3 228	165	44 959
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.10</b>	<b>45 138</b>	<b>557</b>	<b>50 369</b>	<b>1 443</b>	<b>1 173 213</b>	<b>24 128</b>	<b>1 294 848</b>
Akkumulerte avskrivn. 31.12.10	0	0	0	0	356 171	485	356 656
<b>Bokført verdi pr. 31.12.10</b>	<b>45 138</b>	<b>557</b>	<b>50 369</b>	<b>1 443</b>	<b>817 042</b>	<b>23 643</b>	<b>938 192</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 297</b>	<b>485</b>	<b>25 782</b>

Økonomisk levetid	50 år	50 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Konsernets eiendommer	Sted
Rica Arctic Hotel	Kirkenes
Rica Hotel Kirkenes	Kirkenes
Nordkapphallen	Nordkapp
Rica Hotel Vadsø	Vadsø
Rica Bryggen Hotel	Honningsvåg
Rica Hotel Honningsvåg	Honningsvåg
Rica Hotel Nordkapp	Nordkapp
Rica Hotel Hammerfest	Hammerfest
Rica Hotel Karasjok	Karasjok
Rica Ishavshotel Tromsø	Tromsø
Rica Hotel Svolvær	Svolvær
Rica Hotel Narvik	Narvik
Rica Hotel Sandnessjøen	Sandnessjøen
Rica Nidelven Hotel	Trondheim
Rica Hotel Kristiansund	Kristiansund
Rica Havna Hotel	Tjøme
Slependveien 108	Billingstad

## Note 5 Gjeld og finansiell markedsrisiko

### Morselskapet

Av langsiktig rentebærende gjeld TNOK 344.508 forfaller TNOK 226.008 senere enn fem år etter regnskapsårets utløp.

### Konsernet

Av langsiktig rentebærende gjeld TNOK 642.828 forfaller TNOK 479.328 senere enn fem år etter regnskapsårets utløp.

### Finansiell markedsrisiko

Konsernet er eksponert for en generell renterisiko som følge av at deler av gjelden har flytende rente. Det er inngått rentebytteavtaler for 60 % av porteføljen.

## Note 6 Nærstående parter

Rica Hotels AS leier lokaler av Rica Eiendom Holding AS' datterselskaper. Leieforholdene omfatter 16 eiendommer, er basert på normale forretningsmessige vilkår og omfatter et årlig leiebeløp på ca MNOK 90.

## Note 7 Skatt

Morselskap			Konsern	
2009	2010	Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2010	2009
7 532	1 326	Betalbar skatt	15 224	16 704
0	0	For lite / for mye avsatt tidligere	2	0
0	0	Endring i utsatt skatt	857	4 838
<b>7 532</b>	<b>1 326</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>16 083</b>	<b>21 542</b>
26 754	4 690	Resultat før skattekostnad	57 682	79 448
146	46	Permanente forskjeller	-3 593	-2 563
0	0	Endring i midlertidige forskjeller	283	-17 227
<b>26 900</b>	<b>4 736</b>	<b>Skattegrunnlag</b>	<b>54 372</b>	<b>59 658</b>
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>				
0	0	Anleggsmidler	251 980	251 906
0	0	Gevinst- og tapskonto	24 858	31 073
0	0	Underskudd til fremføring	-405	-27
0	0	Andre forskjeller	138 159	134 565
0	0	Sum	414 592	417 517
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Utsatt skatt</b>	<b>116 086</b>	<b>116 905</b>

## Note 8 Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
<b>Egenkapital 31.12.09</b>	<b>1 113</b>	<b>408 992</b>	<b>12 947</b>	<b>423 052</b>
Årets resultat	0	0	3 364	3 364
Avsatt utbytte	0	0	-15 030	-15 030
<b>Egenkapital 31.12.10</b>	<b>1 113</b>	<b>408 992</b>	<b>1 281</b>	<b>411 386</b>

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Minoritet	Sum
<b>Egenkapital 31.12.09</b>	<b>1 113</b>	<b>325</b>	<b>266 702</b>	<b>42 655</b>	<b>310 795</b>
Andre endringer	0	0	-6 670	3 558	-3 112
Årets resultat	0	0	38 237	3 362	41 599
Avsatt utbytte	0	0	-15 030	0	-15 030
<b>Egenkapital 31.12.10</b>	<b>1 113</b>	<b>325</b>	<b>283 239</b>	<b>49 575</b>	<b>334 252</b>

## Note 9 Pantstillelser og garantier

Morselskap			Konsern	
2009	2010	Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2010	2009
393 026	344 508	Gjeld til kredittinstitusjoner	620 844	668 371
<b>393 026</b>	<b>344 508</b>	<b>Sum</b>	<b>620 844</b>	<b>668 371</b>
<b>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld</b>				
337 298	321 968	Bygninger m/tomt	623 288	641 818
<b>337 298</b>	<b>321 968</b>	<b>Totalt</b>	<b>623 288</b>	<b>641 818</b>

Bygninger til en bokført verdi på TNOK 321 968 er stilt som sikkerhet for bokført gjeld i morselskap. Bygningene er bokført i datterselskap. Selskapet har pr 31.12.10 selvskyldnerkausjoner pålydende MNOK 50 fra samtlige datterselskaper. Selskapet har pr 31.12.10 garantiansvar på TNOK 750.

## Note 10 Mellomværende

### Konsernmellomværende

#### Morselskap

Morselskapet	2010	2009
<b>Langsiktige fordringer</b>		
Fordring på Rica Eiendom AS	77 114	80 787
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	69 394	72 699
Fordring på Rica Artic AS	24 634	25 807
Fordring på Rica Nordkapp AS	7 211	7 555
Fordring på Rica Hammerfest AS	20 788	21 777
Fordring på Rica Ishavshotellet AS	41 996	42 995
Fordring på Rica Svolvær AS	5 914	7 171
Fordring på Rica Sandnessjøen AS	12 927	13 542
Fordring på Rica Kristiansund AS	26 672	27 942
Fordring på Havna AS	65 953	45 494
Fordring på Slependsveien 108 AS	16 422	17 230
<b>Sum</b>	<b>369 025</b>	<b>362 999</b>
<b>Kortsiktige fordringer</b>		
Fordring på Rica Eiendom AS	11 077	11 302
Fordring på Rica Artic AS	1 500	1 926
Fordring på Rica Hammerfest AS	1 303	1 413
Fordring på Slependsveien 108 AS	450	486
Fordring på Rica Havna AS	500	26 105
Fordring på Rica Sandnessjøen AS	1 600	1 381
Fordring på Rica Kristiansund AS	2 000	4 787
Fordring på Rica Svolvær AS	4 000	4 175
Fordring på Rica Nordkapp AS	1 100	1 913
Fordring på North Cape Hotels AS	40	30
Fordring på Ishavshotellet Eiendom AS	23	21
Fordring på Rica Ishavshotellet AS	4 827	10 278
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	0	2 050
Fordring på ANS Rica Hotel Hammerfest	0	4
<b>Sum</b>	<b>28 420</b>	<b>65 871</b>
<b>Kortsiktige gjeld</b>		
Gjeld til Holmenkollen Eiendomsinvestering AS	-29 829	-29 725
Gjeld til Rica Hotel Nordkapp AS	-7	0
Gjeld til Rica Kristiansund AS	-1 892	0
Gjeld til Rica Havna AS	-4 986	0
Gjeld til Slependsveien 108 AS	-8	0
Gjeld til Nord Norsk Hotelldrift AS	-24 087	0
<b>Sum</b>	<b>-60 809</b>	<b>-29 725</b>
<b>Netto konsernmellomværende</b>	<b>336 636</b>	<b>399 145</b>

Det er inngått avtaler mellom konserselskaper som er basert på normale forretningsmessige vilkår.

## Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består pr 31.12.10 av følgende aksjeklasser:

(tall i NOK)	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	1 400	1	1 400
B-aksjer	1 111 933	1	1 111 933
<b>Sum</b>	<b>1 113 333</b>		<b>1 113 333</b>

### Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr 31.12.10 var:

(tall i NOK)	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
JER Holding AS v/styreleder Jan E. Rivelsrud	1 400	67 912	69 312	6%
KRJM AS	0	348 007	348 007	31%
VRAS AS v/styremedlem Vibeke Rivelsrud	0	348 007	348 007	31%
Mephesto AS v/ styremedlem Jan Erik Rivelsrud	0	348 007	348 007	31%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 400</b>	<b>1 111 933</b>	<b>1 113 333</b>	<b>100 %</b>

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

## Note 12 Prosjekt for salg

Prosjekt for salg er bokført til anskaffelseskost TNOK 25.714 pr. 31.12.10



**PricewaterhouseCoopers AS**  
Asbjørn Selbanesgate 2  
Postboks 853  
NO-9488 Harstad  
Telefon 02316

Til generalforsamlingen i Rica Eiendom Holding AS

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Rica Eiendom Holding AS som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 3 364 469, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 41 598 659. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Rica Eiendom Holding AS' finansielle stilling per 31. desember 2010 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.





#### **Uttalelse om øvrige forhold**

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Harstad, 23. mars 2011  
**PricewaterhouseCoopers AS**

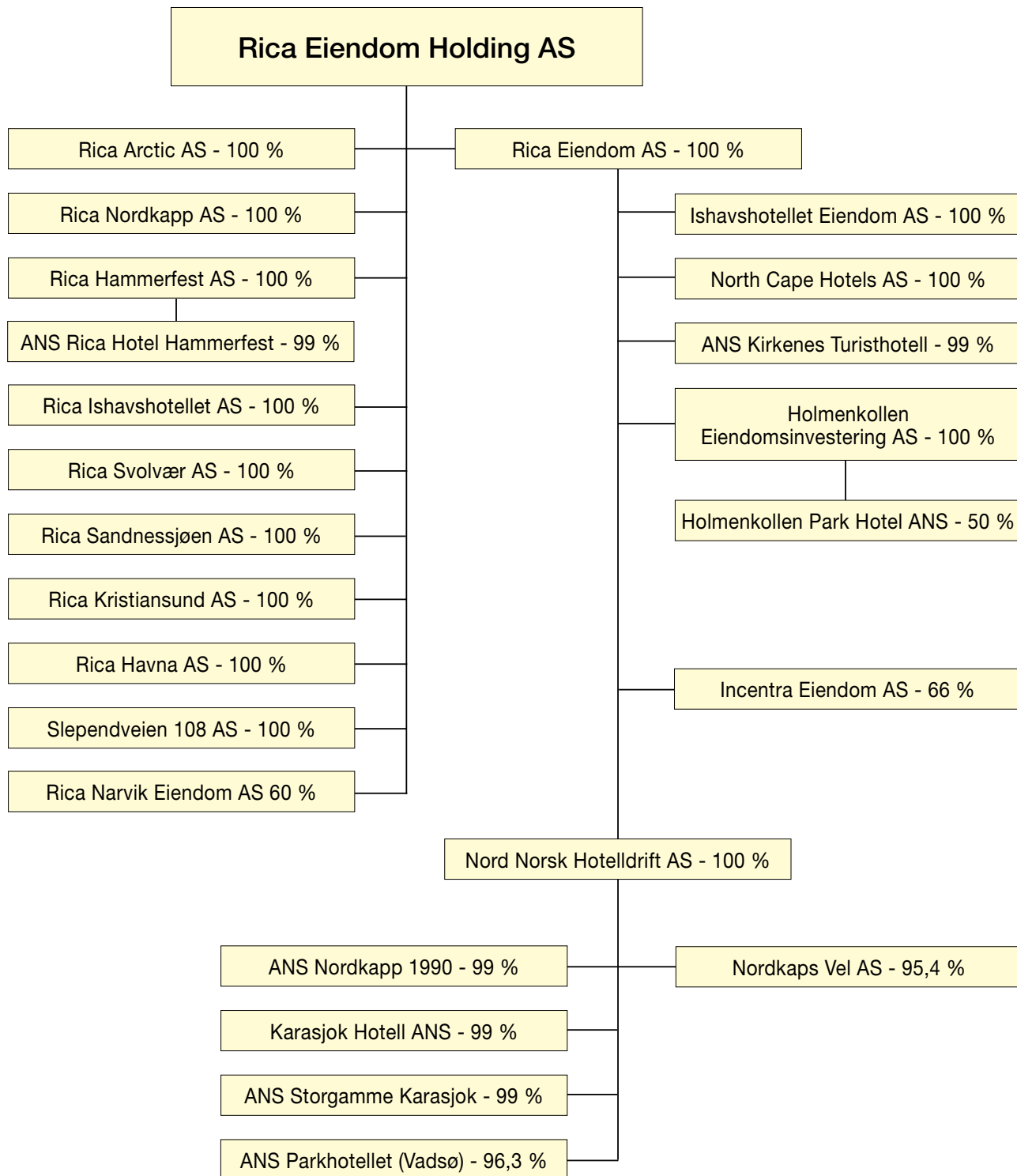
  
Jon Arne Torbergsen  
Statsautorisert revisor

(2)



Holmenkollen Park Hotel Rica, Oslo.

## Rica Eiendom Holding-konsernet - Selskapsoversikt pr. 31.12.10



# Eiendomsportefølje

---

Rica Eiendom Holding AS består av morselskapet Rica Eiendom Holding AS og 24 andre juridiske selskaper jfr. selskapskart på side 19.

Eiendomsporteføljen består av 17 eiendommer med totalt 115 000 kvm, og alle eiendommer er utleiet på langsiktige vilkår.



## RICA ARCTIC HOTEL

**Sted:** Kirkenes  
**Gnr, bnr:** Gnr 27, bnr 3, fnr 367  
**Tomt:** Festet tomt  
**Byggeår:** 1988  
**Antall kvadratmeter:** 5826  
**Eierskap:** Rica Arctic AS



## NORDKAPPHALLEN

**Sted:** Nordkapp-platået  
**Gnr, bnr:** Gnr 4, bnr 1, fnr 6 og 10  
**Tomt:** Festet tomt  
**Byggeår:** 1956 - 1987  
**Antall kvadratmeter:** 6113  
**Eierskap:** ANS Nordkapp 1990 / Nord Norsk Hotelldrift AS



### RICA HOTEL KIRKENES

**Sted:** Kirkenes  
**Gnr, bnr:** Gnr 26, bnr 79  
**Tomt:** Eiet tomt  
**Byggeår:** 1956  
**Antall kvadratmeter:** 4773  
**Eierskap:** ANS Kirkenes Turisthotel



### RICA HOTEL VADSØ

**Sted:** Vadsø  
**Gnr, bnr:** Gnr 10, bnr 548 og 653  
**Tomt:** Festet tomt  
**Byggeår:** 1956 - 1978 - 2006  
**Antall kvadratmeter:** 3300  
**Eierskap:** ANS Park Hotel / Nord Norsk Hotell drift AS



### RICA HOTEL NORDKAPP

**Sted:** Skipsfjorden  
**Gnr, bnr:** Gnr 5, bnr 71  
**Tomt:** Festet tomt  
**Byggeår:** 1991  
**Antall kvadratmeter:** 7000  
**Eierskap:** Rica Nordkapp AS



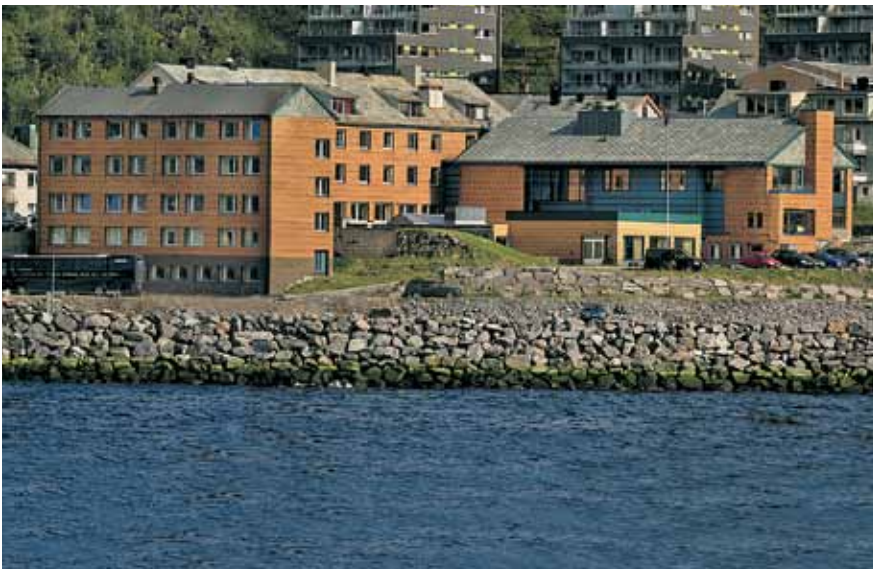
### RICA HOTEL HONNINGSVÅG

**Sted:** Honningsvåg  
**Gnr, bnr:** Gnr 8, bnr 1, fnr 93 og 109  
**Tomt:** Festet tomt  
**Byggeår:** 1955 - 1974 1985  
**Antall kvadratmeter:** 7400  
**Eierskap:** Nord Norsk Horelldrift AS



### RICA BRYGGEN HOTEL

**Sted:** Honningsvåg  
**Gnr, bnr:** Gnr 7, bnr 5 og 351  
**Tomt:** Eiet tomt  
**Byggeår:** 1990  
**Antall kvadratmeter:** 1400  
**Eierskap:** Nord Norsk Hotelldrift AS



### RICA HOTEL HAMMERFEST

**Sted:** Hammerfest  
**Gnr, bnr:** Gnr 265, bnr 176, snr 1 og 2  
**Tomt:** Eiet tomt  
**Byggeår:** 1952 - 1989  
**Antall kvadratmeter:** 4983  
**Eierskap:** ANS Rica Hotel Hammerfest/  
Rica Hammerfest AS



#### **RICA HOTEL KARASJOK**

**Sted:** Karasjok  
**Gnr, bnr:** Gnr 9, bnr 119, 172, 173  
**Tomt:** Eiet tomt  
**Byggeår:** 1983  
**Antall kvadratmeter:** 6206  
**Eierskap:** ANS Karasjok / ANS Storgamme / Nord Norsk Hotell drift AS



#### **RICA ISHAVSHOTEL**

**Sted:** Tromsø  
**Gnr, bnr:** Gnr 200, bnr 345  
**Tomt:** Festet tomt  
**Byggeår:** 1995  
**Antall kvadratmeter:** 7643  
**Eierskap:** Rica Ishavshotellet AS



#### **RICA HOTEL SVOLVÆR**

**Sted:** Svolvær  
**Gnr, bnr:** Gnr 18, bnr 580  
**Tomt:** Eiet tomt  
**Byggeår:** 1995  
**Antall kvadratmeter:** 4170  
**Eierskap:** Rica Svolvær AS



#### **RICA HOTEL SANDNESSJØEN**

**Sted:** Sandnessjøen  
**Gnr, bnr:** Gnr 38, bnr 99  
**Tomt:** Eiet tomt  
**Byggeår:** 1965  
**Antall kvadratmeter:** 4070  
**Eierskap:** Rica Sandnessjøen AS



#### **RICA NIDELVEN HOTEL**

**Sted:** Trondheim  
**Gnr, bnr:** Gnr, bnr 439, fnr 187  
**Tomt:** Festet tomt  
**Byggeår:** 2004  
**Antall kvadratmeter:** 14800  
**Eierskap:** Incentra Eiendom AS



#### **RICA HOTEL KRISTIANSUND**

**Sted:** Kristiansund  
**Gnr, bnr:** Gnr 3, bnr 112  
**Tomt:** Eiet tomt  
**Byggeår:** 1987  
**Antall kvadratmeter:** 5050  
**Eierskap:** Rica Kristiansund AS





#### **RICA HAVNA HOTEL**

**Sted:** Tjøme  
**Gnr, bnr:** Gnr 48, bnr 1 og 95  
**Tomt:** Eiet tomt  
**Byggeår:** 1980 og 1986  
**Antall kvadratmeter:** 3250  
**Eierskap:** Rica Havna AS



#### **HOLMENKOLLEN PARK HOTEL RICA**

**Sted:** Oslo  
**Gnr, bnr:** Gnr 33, bnr 5  
**Tomt:** Eiet tomt  
**Byggeår:** 1980  
**Antall kvadratmeter:** 26000  
**Eierskap:** Holmenkollen Park Hotel ANS



#### **KONTORBYGG ASKER**

**Sted:** Asker  
**Gnr, bnr:** Gnr 32, bnr 272  
**Tomt:** Eiet tomt  
**Byggeår:** 1999  
**Antall kvadratmeter:** 3200  
**Eierskap:** Slependsveien 108 AS

## VERDIVURDERING AV HOTELLEIENDOMMER

Av Sverre Smedberg, Partner i Heilo Eiendom AS



### Generelt

Investering i hotelleiendommer har de siste årene økt markant både nasjonalt og internasjonalt. Flere investeringselskaper med fokus på investering i hotelleiendommer har sett dagens lys, hvilket igjen har medført økt profesjonalitet, kompetanse og fokus på viktige kriterier ved verdifastsettelse. Utgangspunktet for en verdivurdering av et hotell vil være driften og underliggende inntjening på hotellet, som igjen danner grunnlaget for hva hotellet kan forrente over en gitt periode. Vi vil nedenfor redegjøre for noen utvalgte kriterier som påvirker verdien på et hotell.

### Marked

Ved verdivurdering av et hotell vil man først foreta en gjennomgang av hotellets standard, konkurransekraft og markedssituasjon. Dette gjøres ved å analysere historiske resultater og budsjetter og sammenligne dette med øvrige hotell på destinasjonen, samt vurdere trusselbilde fra eventuelle nye hotellprosjekter og den fremtidige etterspørselsutvikling. Deretter utarbeides et estimert resultat for et normalår med kontantstrøm og nøkkeltall.

### Leieavtalen

Hotelllets estimerte resultat/kontantstrøm for et normalår danner grunnlag for leieavtale med en operatør. En operatør forventer driftresultat på 3-7 % av omsetningen etter husleie. Husleien kan være en fast husleie, omsetningsbasert, eller kombinasjon av en garantert minimumsleie og omsetningsbasert husleie. Satsene på den omsetningsbaserte husleien vil variere etter type hotell, størrelse, markedspotensial,

leietakers del av investering i hotellet, ansvarsfordeling av vedlikehold og beliggenhet.

Varesalg	8-12 % av omsetningen
Losji og møterom	25-40 % av omsetningen fratrukket inntektsreduksjoner.
Garantert leie	60-80 % av budsjettert omsetning

Et bed- and breakfasthotell med over 250 rom beliggende sentralt i en storby vil med en omsetningsmiks på 80 % losji, 20 % varesalg, oppnå de høyeste satsene i en leieavtale. Et kurs- og konferansehotell ute i distriktet med 40 % losji og 60 % varesalg vil være i det nedre intervall.

Leieavtalen bør være balansert og tydelig på ansvarsfordeling av vedlikehold, utskiftninger og på hvem som eier hva i hotellet. Normalt vil eier av hotellet ha utvendig vedlikehold og utskiftninger av tekniske installasjoner, mens leietaker har det innvendige. Denne ansvarsfordeling er ofte spesifisert og beskrevet i vedlegg til leieavtalene. Lengden på kontrakten og indeksregulering

### Utleiers kostnader, eierkostnader

De løpende kostnader, og avsetning til vedlikehold som utleier har, vil være avhengig av ansvarsfordeling beskrevet i leieavtalen. Normalt vil denne variere fra 5-12 % av mottatt leie.

Leieinntekten med fradrag for eiers kostnader og avsetning til vedlikehold, men før avskrivninger og finans (EBITDAR), danner grunnlaget for utleiers kontantstrøm.

### **Teknisk stand, bebyggelse og eiendomsforhold**

Tilstandsrapporten skal gi en generell karakteristikk av byggets tekniske tilstand og skal primært peke på avvik, skader, feil og mangler. Rapporten skal anbefale tiltak og gi et estimat på kostnader for strakstiltak og påpeke forhold som vil medføre vesentlige kostnader de neste 5 år utover normalt, løpende vedlikehold. Disse forhold vil komme til fradrag i verdifastsettelsen.

Ved gjennomgang av eiendomsforhold gjennomgås reguleringsbestemmelser, grunnbok servitutter og eventuelle festavtaler, for å se om det er forhold som begrenser bruk av hotelleiendommen.

### **Avkastningskrav ("yield")**

Yield begrepet brukes ofte i forbindelse med vurdering av eiendom. Yield er et realavkastningskrav på ett års kontantstrøm og derfor ikke anvendbart på diskontering av lange kontantstrømmer. Et lavt avkastningskrav betyr en lav yield. Hvilken yield en skal benytte i en verddivurderingen er helt avhengig av hotellets:

- Konkurranseskraft og beliggenhet
- Markedsbasert husleie, garantert indeksregulert leie og omsetningsbasert leie
- Leiekontraktens lengde med kredittverdig motpart
- Eiers kostnader og løpende vedlikehold
- Risikofri rente
- Bankenes villighet til å finansiere hotelleiendom
- Likviditeten i markedet for omsetning av hotelleiendom.
- Merkevarer og "trofé-effekt".

### **Selskapsvurdering/aksjeverdi**

Hvis det er aksjer som skal selges må det også gjøres en vurdering av selskapets balanse og skattemessige forhold. Aksjeverdien/kjøpesummen for aksjene beregnes ved at hotelleiendommen med inventar verdsettes lik underliggende eiendomspris "eiendomsverdien":

- med tillegg for erholdelige verdi av alle eiendeler i selskapets balanse
- med fradrag for faktisk verdi av all gjeld i selskapets balanse
- samt fradrag for avskrivningsulempe som følge av differansen mellom skattemessig verdi og "eiendomsverdien"

Da hotelleiendommer har en avskrivningsrate på 4 % på bygg og 10 % på tekniske installasjoner, er den markedsmessige oppfatning at prosentsatsen som brukes for å beregne avskrivningsulempen vil være på 10-11 % av differansen mellom "eiendomsverdien" og skattemessig verdi. I tillegg vil en i beregning av aksjeverdien ta hensyn til utsatt skatt og et eventuelt fremførbart underskudd.

### **Hotelleiendom som investering**

Den viktigste "driver" for hotellmarkedet er BNP-utvikling som påvirker yrkestrafikken. Tidspunkt for kjøp/salg er viktig ettersom leien svinger i takt med REVPAR ("Revenue per available room") Løpende markedsleie for kontor er normalt mer volatil enn løpende omsetningsbasert leie for et hotell. Imidlertid vil løpende kontorleie flates ut ettersom det er snakk om faste leieavtaler med lengre varighet. Store losjiintensive enheter gir best lønnsomhet for operatør og dermed best leiebetalingsevne. Profesjonalisering øker likviditeten, og vi har en økning i antall rendyrkede hotellinvestorer internasjonalt. Selv med forventet kraftig kapasitetsøkning fremover, i hovedstedene i Skandinavia, forventes det at etterspørselen fortsatt er sterk, og den vil mest sannsynlig medføre at tilbudsøkningen absorberes.

## Truls Holthe

### *Styreleder*

Truls Holthe har vært styremedlem fra 2002 og driver privat konsulentpraksis. Han innehar også en rekke styreverv i andre selskaper.

## Jan E. Rivelsrud

### *Styremedlem*

Jan E. Rivelsrud stiftet Rica i 1975 og var adm. direktør frem til 1995. Han har vært styremedlem siden 2002. Rica Eiendom Holding AS er et resultat av fisjon av Rica Hotels AS i 2002 hvor eiendom og hotelldrift ble delt i ulike selskaper. Han kontrollerer i dag 69 912 aksjer gjennom et eget investerings-selskap.

## Stein A. Føyen

### *Styremedlem*

Stein A. Føyen har vært styremedlem fra 2002. Han er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo og startet advokatfirmaet Føyen & Co i 1969. Han driver i dag rådgivningsvirksomhet med hovedvekt på bygg/entreprise og økonomi-forvaltning.

## Vibeke Rivelsrud

### *Styremedlem*

Vibeke Rivelsrud 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 m.v. Hun er i dag bosatt i London og eier 348 007 aksjer i Rica Eiendom Holding AS gjennom et eget investerings-selskap.

## Jan Erik Rivelsrud

### *Styremedlem*

Jan Erik Rivelsrud har vært styremedlem siden 2002. Han har en Bachelor i International Tourism and Hospitality Management ved universitetet i Surrey. Han er i dag hotelldirektør ved Rica Hotel G20 i Oslo og eier 348 007 aksjer i Rica Eiendom Holding AS gjennom et eget investerings-selskap.

## VEDTEKTER FOR RICA EIENDOM HOLDING AS

(Ajournført 18.12.09)

### § 1 - Firma

Selskapets navn er Rica Eiendom Holding AS.

### § 2 - Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Asker kommune.  
Generalforsamling kan også avholdes i Oslo kommune.

### § 3 - Virksomhet

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

### § 4 - Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er på NOK 1 113 333 fordelt på 1 400 A-aksjer med stemmerett og 1 111 933 B-aksjer uten stemmerett, hver med pålydende NOK 1.

Selskapets aksjer skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

### § 5 - Styre

Selskapets styre skal ha fra 1 til 5 medlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning.

### § 6 - Signatur

Selskapets firma kan tegnes av styreleder alene eller to av styremedlemmene i fellesskap.

### § 7 - Generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

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

### § 8 - Aksjens omsettelighet

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

### § 9 - Forkjøpsrett

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

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

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

## Skjerpede krav til ivaretagelse av sikkerhet, helse og arbeidsmiljø

av **Ottar F. Egset Partner – Advokat M.N.A**  
**Føyen Advokatfirma DA**

Den 1.1.2010 trådte den nye byggherreforskriften i kraft (Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser 2009-08-03 nr 1028). Forskriften innebærer en tydeliggjøring av byggherrens ansvar for ivaretagelse av sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) fra planleggingen og til ferdigstillelse av bygge- og anleggsprosjekter. Det er ikke bare nybygg og større om- og påbygningsarbeider som omfattes av regelverket. Også innrednings-, utsmyknings- og installasjonsarbeider, riving, demontering og vedlikeholdsarbeider omfattes. Dette fordrer at byggherren har et bredere fokus på SHA enn bare i forbindelse med nybygg.

Forskriften slår fast at byggherren skal ivareta SHA i forbindelse med planlegging og prosjektering. Dette gjelder ikke minst i forbindelse med valg av arkitektoniske og tekniske løsninger. Risiko som ikke prosjekteres bort i denne fasen, skal beskrives slik at den hensyntas i byggefasen. De ulike risikoforholdene skal også tas inn i tilbudsgrunnlaget for entreprisene. På den måten oppnås fokus på de ulike prosjektenes spesielle risikoforhold. Fremdrift er ofte kritisk i forhold til SHA, og byggherren skal nå påse at det er avsatt tilstrekkelig tid til både prosjektering og gjennomføring av de ulike arbeidsoppgavene. Under selve utførelsesfasen skal byggherren koordinere entreprenørenes arbeid slik at SHA blir ivaretatt. Byggherren kan derfor ikke passivt overlate forholdene på byggeplassen til entreprenørene alene. Nå vil entreprenørene ha selvstendige plikter til å ivareta SHA både for eget og andres arbeid, men poenget er at byggherren på et selvstendig grunnlag må følge opp at kravene



etterleves. Byggherren kan, dersom kompetansen ikke finnes i egne rekker, engasjere andre til å utføre arbeidsoppgavene som fremgår av forskriften. Det fritar imidlertid ikke byggherren fra å følge opp at disse "gjør jobben sin".

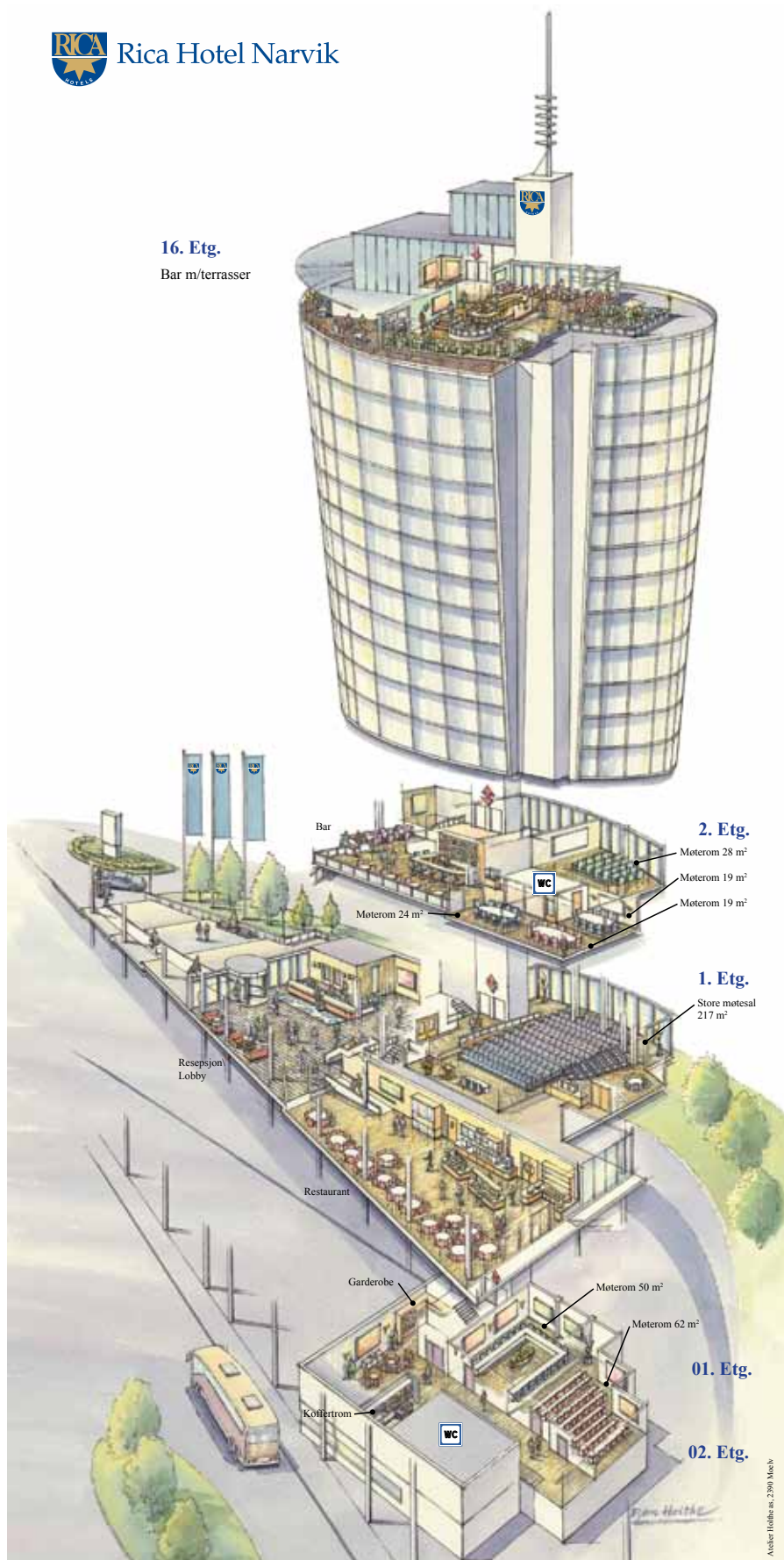
Måten arbeidene organiseres på, har ingen betydning for byggherrens ansvar. Selv om for eksempel totalentreprise velges, hvor entreprenøren er ansvarlig både for prosjektering og utførelse, har byggherren ansvar for at byggherreforskriftens krav oppfylles. Dette setter krav til at byggherren har gode rapporteringsrutiner og klare avtaleverk.

Selv om ikke arbeidene omfattes av byggherreforskriften, typisk løpende og mindre vedlikeholdsarbeider, er det andre krav til ivaretagelse av SHA som gjelder. Dette kan være forpliktelser som gjelder både for eier, utleier og leietaker.

Rica Eiendom Holding AS arbeider for at alle arbeider på eller i selskapets eiendommer, foretas i tråd med gjeldende regelverk for ivaretagelse av SHA. Selskapets mål er at skader på person og eiendom unngås i forbindelse med bygge- og vedlikeholdsarbeider. Derfor er det innført en overordnet instruks som skal sikre at kravene i blant annet byggherreforskriften etterfølges. Selskapets leietakere har også forpliktet seg til å følge disse rutineene både i forbindelse med løpende vedlikeholdsarbeider og eventuelle større byggearbeider.

# Nytt prosjekt

 Rica Hotel Narvik



Byggingen av Rica Hotel Narvik startet i juni 2010, og det blir på 7.500 kvm. Rica Hotel Narvik vil være et fullservicehotell med 150 hotellværelser fordelt på hele 16 etasjer og skal etter planen være ferdig våren 2012.

# Rica Eiendom Holding AS

Slependveien 108  
Postboks 3, NO-1375 Billingstad  
Tlf. 66 85 45 00  
Fax. 66 85 45 01  
E-mail: [rica@rica.no](mailto:rica@rica.no)

Organisasjonsnr. NO 990 623 864 MVA

