

Rica Eiendom Holding AS

ÅRSRAPPORT 2011



Innhold:

Høydepunkter	3	Balanse	9	Eiendomsforvaltning	26
Nøkkeltall	3	Kontantstrøm	10	Styret	28
Historikk	4	Noter	11	Vedtekter	30
Selskapets visjon	5	Revisors beretning	17	Nytt hotellprosjekt i Bodø	31
Årsberetning	6	Selskapskart	19		
Resultatregnskap	8	Selskapets eiendommer	20		



Høydepunkter og nøkkeltall

Høydepunkter 2011

- 2011 ble godt år for konsernet med NOK 145 mill i inntekter og et resultat før skatt på NOK 78 mill.
- En utvidelse av Holmenkollen Park Hotel Rica med 115 nye hotellværelser stod ferdig i januar 2011 og klart til Ski-VM i Oslo.
- Eiendommen Rica Hotel Sandnessjøen ble solgt 1. september 2011 til lokale eiere, og salget ga en regnskapsmessig gevinst på NOK 18 mill.
- Kjøp av en 50 % eierandel i selskapet Havneutsikten AS i Bodø hvor målsettingen er å prosjektere og bygge et nytt hotell i Bodø på ca 240 hotellværelser. Totalentreprisekontrakt er inngått med Skanska Norge AS, og forventet byggestart vil være i 1. halvår 2012.

Nøkkeltall

Tall i TNOK	2011	2010	2009	2008	2007
Regnskapstall					
Driftsinntekter	145 334	124 981	149 619	108 207	104 071
Driftsresultat	104 752	85 650	115 004	75 746	70 036
Netto Finansposter	(26 015)	(27 968)	(35 556)	(25 964)	(21 939)
Resultat før skatt	78 737	57 682	79 448	49 781	48 097
Årsresultat	62 748	41 599	57 906	36 051	34 901
Resultat pr aksje	0,06	0,04	0,05	0,03	0,03
Rentabilitet/Soliditet					
Likviditetsreserve*	203 333	160 844	195 763	234 351	160 191
Bokført egenkapital	372 122	334 252	310 795	267 109	244 310
Egenkapitalandel	22 %	19 %	27 %	23 %	25 %
Finansiering					
Langsiktig gjeld	685 401	642 828	665 537	657 603	597 465
Løpetid lån**	18	13	14	11	12
Rentesats	5,55 %	5,41 %	4,69 %	5,97 %	5,31 %
Nøkkeltall					
Investeringer	97 052	74 000	177 000	138 000	48 000
Gevinster/tap	17 301	-	29 000	-	-

* Bankinnskudd o.l + ubenyttet trekkrettighet

** Gjennomsnittlig løpetid låneporteføljen

Forsidebilde:

Rica Hotel Narvik åpnet 1. mars 2012.

Historikk 2002 - 2011

- 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 17 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** Rica Nidelven Hotel i Trondheim åpnet i september. Hotellet har 221 hotellværelser, restauranter, bar og konferanseavdeling. Selskapets 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** 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 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.
- I februar ferdigstilles en utvidelse av Rica Nidelven Hotel. Hotellet har etter utvidelsen 349 værelser og betydelig konferansekapasitet.
- 2010** Selskapet øker sin eierandel i Incentra Eiendom AS til 66 %.
- Byggestart i juni for Rica Hotel Narvik, som skal ferdigstilles i mars 2012.
- 2011** Holmenkollen Park Hotel ANS ferdigstiller utvidelse av Holmenkollen Park Hotel Rica i Oslo med 115 nye hotellværelser og en utvidelse av Saga Hotel.
- Selskapet kjøper en 50 % eierandel i Havneutsikten AS i Bodø og starter arbeidet med å utvikle og bygge et nytt hotell i Bodø.
- Eiendommen Rica Hotel Sandnessjøen ble solgt med en regnskapsmessig gevinst på NOK 18 mill.

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.

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 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 31.12.11 av 23 juridiske selskaper som samlet eier 16 eiendommer som er 100 % utleiet på langsiktig vilkår. Her inngår Rica Hotel Narvik som åpner 01.03.12. I tillegg eier selskapet 50 % av eiendommen Holmenkollen Park Hotel Rica og 50 % av den prosjekterte eiendommen Havneutsikten i Bodø.

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 2012 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

REGNSKAP 2011

Driftsinntektene i konsernet ble NOK 145 mill i 2011 mot NOK 125 mill i 2010. Årsresultatet ble NOK 63 mill i 2011 mot NOK 42 mill i 2010. Ved sammenligning med fjoråret må det tas hensyn til at det i årsresultatet for 2011 inngår en salgsgjavnst med NOK 18 mill vedrørende salg av aksjene i selskapet Rica Sandnessjøen AS. Aksjene ble overdratt med virkning fra 1. september 2011.

INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Konsernets investeringer i 2011 ble NOK 97 mill mot NOK 74 mill i 2010. Investeringene i 2011 relaterer seg først og fremst til eiendommen Rica Hotel Narvik som er under bygging (NOK 95 mill) samt kjøp av en 50 % eierandel i selskapet Havneutsikten AS i Bodø. Havneutsikten AS har et nytt hotell i Bodø under prosjektering og forventer byggestart sommeren 2012.

Konsernets rentebærende gjeld var NOK 685 mill pr 31.12.11 mot NOK 643 mill pr 31.12.10. Selskapet er til en viss grad påvirket av endringer i rentenivå. Det er inngått rentebytteavtaler for ca 64 % av låneporteføljen pr 31.12.11 mot ca 60 % pr 31.12.10.

Rica Eiendom Holding AS har pr 31.12.11 en trekkrettighet på NOK 100 mill.

Egenkapitalen pr 31.12.11 utgjorde NOK 372 mill, som utgjør en egenkapitalandel på 30 % mot NOK 334 mill i egenkapital pr 31.12.2010 og en egenkapitalandel på 29 %. Verdijustert egenkapitalandel vurderes å være betydelig høyere på grunn av merverdier i eiendomsmassen.

Konsernets likviditetsbeholdning pr 31.12.11 var NOK 103 mill mot NOK 61 mill pr 31.12.10.

Konsernets kundesammensetning tilsier at både kreditt- og likviditetsrisiko vurderes som liten.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Ansatte

Konsernet har pr 31.12.11 2 ansatte. Det er i løpet av 2011 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 kvalifikasjoner. 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 forurenser ikke miljøet i nevneverdig grad. Alle eiendommer er energimerket, og hotelldriften ved eiendommene er klassifisert og miljøgodkjent i samsvar med Svanens retningslinjer.

FREMTIDSUTSIKTER

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

Utsiktene for 2012 er mer usikre på grunn av fortsatt uro i både nasjonale og internasjonale finansmarkeder. I tillegg ser man en ny konkurransesituasjon gjennom nye hotell-etableringer på flere steder som eksempelvis Oslo og Trondheim. Dette medfører trolig en hardere konkurranse om hotellgjestene som igjen vil påvirke konsernets leieinntekter.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Morselskapet Rica Eiendom Holding AS fikk et årsresultat på TNOK 33 969.

Styret foreslår følgende disponering:

Avsatt til utbytte	24 493
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)	2 059
Overført til annen egenkapital	7 417
Sum disponert	33 969

Selskapets frie egenkapital pr 31.12.11 var TNOK 249 414.

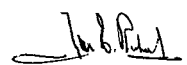
Billingsstad, 26. mars 2012
Styret i Rica Eiendom Holding AS



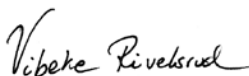
Truls Holthe
styreleder



Stein A. Føyen
styremedlem




Jan E. Rivalsrud
styremedlem



Vibeke Rivalsrud
styremedlem



Jan Erik Rivalsrud
styremedlem



Gisle Evensen
adm. direktør

Resultatregnskap

MORSELSKAP			TNOK KONSERN	
2010	2011	NOTE	2011	2010
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER				
0	0		128 033	124 981
0	18 580	13 Andre driftsinntekter	17 301	0
0	18 580	Sum driftsinntekter	145 334	124 981
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER				
904	1 445	2 Lønnskostnad	1 517	990
0	20	4 Avskrivninger	25 614	25 782
2 689	3 180	Annen driftskostnad	13 451	12 559
3 593	4 645	Sum driftskostnader	40 582	39 331
-3 593	13 935	Driftsresultat	104 752	85 650
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER				
15 950	33 250	Inntekt på investering i datterselskap	0	0
0	0	3 Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4 561	4 996
11 853	10 920	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
352	529	Annen renteinntekt	3 255	2 428
892	892	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
18 980	18 125	5 Annen rentekostnad	33 831	35 392
8 283	25 682	Netto finansresultat	-26 015	-27 968
4 690	39 617	Resultat før skattekostnad	78 737	57 682
1 326	5 648	7 Skattekostnad	15 989	16 083
3 364	33 969	ÅRSRESULTAT	62 748	41 599
Minoritetenes andel av årsresultatet			3 488	3 362
Majoritetens andel av årsresultatet			59 260	38 237
OVERFØRINGER				
-11 666	7 417	8 Overført til annen egenkapital		
0	2 059	Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		
15 030	24 493	8 Foreslått utbytte		
3 364	33 969	Sum overføringer		

Balanse

TNOK

MORSELSKAP

KONSERN

2010	2011	NOTE	2011	2010
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Varige driftsmidler				
0	0		140 048	0
95	731	4	1 786	557
0	0	4	847 220	937 635
95	731		989 054	938 192
Finansielle anleggsmidler				
431 906	427 815	3	0	0
0	900	3	95 250	92 289
369 025	314 884	9	0	0
0	0		4 735	10 435
800 931	743 599		99 985	102 724
801 026	744 330		1 089 039	1 040 916
Omløpsmidler				
Fordringer				
0	0		2 947	11 783
32 800	37 186	9	11 473	4 595
32 800	37 186		14 420	16 378
		12	20 316	25 714
106	24 303		103 309	60 844
32 906	61 489		138 045	102 936
833 932	805 819		1 227 084	1 143 852
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
1 113	1 113	8,10	1 113	1 113
408 992	408 992	8	325	325
410 105	410 105		1 438	1 438
Opptjent egenkapital				
1 281	10 757	8	317 621	283 239
1 281	10 757		317 621	283 239
Sum egenkapital				
411 386	420 862		372 122	334 252
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
0	31	7	116 102	116 086
0	31		116 102	116 086
Annen langsiktig gjeld				
344 508	320 808	5,11	663 417	620 844
0	0		21 984	21 984
344 508	320 808		685 401	642 828
Kortsiktig gjeld				
280	528		5 649	13 339
1 326	4 816	7	14 607	15 224
27	227		3 468	3 002
15 030	24 493		24 493	15 030
61 375	34 054	9	5 242	4 091
78 038	64 118		53 459	50 686
422 546	384 957		854 962	809 600
833 932	805 819		1 227 084	1 143 852

Oslo, 26. mars 2012
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

Kontantstrøm

MORSELSKAP			TNOK KONSERN	
2010	2011	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2011	2010
4 690	39 617	Resultat før skattekostnad	78 737	57 682
-7 532	-1 326	Periodens betalte skatter	-15 224	-16 123
0	-18 580	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-17 301	0
0	20	Ordinære avskrivninger	25 614	25 782
0	0	Endringer i kundefordringer	8 836	-9 664
184	248	Endringer i leverandørgjeld	-7 690	8 730
34 319	28 864	Endringer i andre kortsiktige fordringer	-6 878	10 759
32 944	-9 089	Endring i andre tidsavgrensninger	10 450	-12 910
64 605	39 754	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:	76 544	64 256
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	5 000	0
0	24 730	Innbetalinger ved salg av andeler / aksjer	24 730	0
-19 500	-900	Utbetalinger ved kjøp av andeler / aksjer	-900	-15 000
0	-657	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-96 152	-44 959
-19 500	23 173	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-67 322	-59 959
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-23 700	-23 700	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-49 299	-32 700
0	0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	91 872	9 991
-24 818	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	-24 818
14 430	0	Innbetaling ved nedbetaling av langsiktige fordringer	5 700	0
-20 456	0	Utbetalinger ved utlån av langsiktige fordringer	0	0
0	0	Innskutt egenkapital	0	13 000
0	0	Utkjøp minoritetsinteresse	0	-14 477
-15 030	-15 030	Utbetaling av utbytte	-15 030	-15 030
-69 574	-38 730	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	33 243	-64 034
-24 469	24 197	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	42 465	-59 737
24 575	106	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01	60 844	120 581
106	24 303	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12	103 309	60 844

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 regnskapsprinsipper som morselskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskapene er eliminert.

Selskaper hvor konsernet har bestemmende innflytelse (datterselskaper) er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet. Minoritetens andel av resultatet 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. Denne 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 for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år, klassifiseres 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 anleggsmidlene 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 felleskontrollerte 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 felleskontrollerte 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.

Inntektsføring

Inntekter måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for eventuelle rabatter og merverdiavgift. Inntekter resultatføres når den kan måles og de økonomiske fordelene vil tilflyte selskapet.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling presenteres etter den indirekte metoden. Resultatet justeres for virkning av transaksjoner uten kontant oppgjør, periodisering av inn- eller utbetalinger knyttet til drift, samt inntekter eller kostnader knyttet til kontantstrøm fra investerings- og finansieringsaktiviteter.

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

Lønnskostnad

Morselskap			Konsern	
2010	2011		2011	2010
776	1 246	Lønn	1 318	862
111	185	Folketrygdavgift	185	111
11	14	Pensjonsytelser	14	11
6	0	Andre ytelser	0	6
904	1 445	Sum	1 517	990
2	2	Gjennomsnittlig antall årsverk	2	2

Ytelser til ledende personer	Daglig leder		Styret	
	2011	2010	2011	2010
Lønn	420	0	0	0
Styrehonorar	0	0	400	400
Pensjonsytelser	0	0	0	0
Andre ytelser	45	0	0	0
	465	0	400	400

Tidligere innleid daglig leder tiltrådte stillingen som daglig leder i morselskapet med virkning fra 01.10.2011. Det er inngått avtale med daglig leder om 18 måneders etterlønn ved oppsigelse. Ut over styrehonorar er det ikke utbetalt andre ytelser til styrets medlemmer.

Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)

Rica Eiendom Holding AS er, etter Lov om obligatorisk tjenstepensjon, ikke pliktig til å ha en tjenstepensjonsordning for sine ansatte. Selskapet har likevel etablert en tjenstepensjonsordning, og årets kostnadsførte beløp er TNOK 18.

Revisor (honorar eks. mva.)	(tall i NOK)	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon		70 000	233 100
Teknisk utarbeidelse av ligningsoppgaver		9 000	136 300
Andre tjenester utenfor revisjon		78 000	78 000
Sum		157 000	447 400

Note 3 Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer

Datterselskaper

Firma	Anskaffelses-tidspunkt	Forr.kontor	Stemme- / eierandel	Ansk.-kost
Rica Eiendom AS	01.01.06	Oslo	100 %	171 626
Rica Artic AS	01.01.06	Kirkenes	100 %	16 359
Rica Nordkapp AS	01.01.06	Nordkapp	100 %	22 468
Rica Hammerfest AS	01.01.06	Hammerfest	100 %	8 856
Rica Ishavshotellet AS	01.01.06	Tromsø	100 %	85 772
Rica Svolvær AS	01.01.06	Svolvær	100 %	31 652
Rica Kristiansund AS	01.01.06	Kristiansund	100 %	33 538
Rica Havna AS	01.01.06	Tjøme	100 %	26 044
Slependveien 108 AS	01.01.06	Billingsstad	100 %	9 594
Rica Narvik Eiendom AS	11.09.08	Hamar	60 %	21 906
SUM				427 815

Den 31.08.11 solgte Rica Eiendom Holding AS sitt datterselskap Rica Sandnessjøen AS.

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 Karasjok Hotel	Nord Norsk Hotelldrift AS	100 %
ANS Storgamme Karasjok	Nord Norsk Hotelldrift AS	100 %
Nordkaps Vel AS	Nord Norsk Hotelldrift AS	95,4 %

Tilknyttede selskaper

Rica Eiendom Holding AS eier 50% av Havneutsikten AS. Investeringen regnskapsføres etter kostmetoden i regnskapet til Rica Eiendom Holding AS og etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Havneutsikten AS	Forr.kontor	Stemme- / eierandel	Ansk.-kost
Bokført verdi ved anskaffelse	Bodø	50 %	188
Merverdi ved kjøp			712
Resultat 2011			-38
Totalt			862

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
Resultat 2011			4 599
Totalt			81 391

Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

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

Note 4 Varige driftsmidler

Morselskap	Bil, inventar og utstyr
Anskaffelseskost 31.12.10	95
Tilgang ved kjøp	656
Avgang solgte driftsmidler	0
Anskaffelseskost 31.12.11	751
Akkumulerte avskrivninger/hedskrivning 31.12.11	20
Bokført verdi pr. 31.12.11	731
Årets avskrivninger	20
	8 år Lineær

Konsern	Anlegg under utførelse	Inventar kunst mm	Tomter	Boliger	Bygninger	Leiligheter	Sum
Anskaffelseskost 31.12.10	45 138	864	51 287	3 543	1 092 787	24 127	1 217 746
Tilgang ved kjøp	94 910	1 110	0	0	58	74	96 152
Avgang ved salg datterselskap	0	0	-300	0	-27 296	0	-27 596
Anskaffelseskost 31.12.11	140 048	1 974	50 987	3 543	1 065 549	24 201	1 286 302
Akkumulerte avskrivn. 31.12.11	0	188	0	0	296 093	967	297 248
Bokført verdi pr. 31.12.11	140 048	1 786	50 987	3 543	769 456	23 234	989 054
Årets avskrivninger	0	64	0	0	25 068	482	25 614
Økonomisk levetid		8 år			50 år	50 år	
Avskrivningsplan		Lineær			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 (under oppføring, åpner 01.03.2012)	Narvik
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 320.808 forfaller TNOK 202.308 senere enn fem år etter regnskapsårets utløp.

Konsernet

Av langsiktig rentebærende gjeld TNOK 685.401 forfaller TNOK 495.764 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 64 % 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 125.

Note 7 Skatt

Morselskap			Konsern	
2010	2011	Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2011	2010
1 326	4 816	Betalbar skatt	14 607	15 224
0	0	For lite / for mye avsatt tidligere	-626	2
0	832	Endring i utsatt skatt	2 008	857
1 326	5 648	Skattekostnad	15 989	16 083
4 690	39 617	Resultat før skattekostnad	78 737	57 682
46	-22 305	Permanente forskjeller	-16 774	-3 593
0	-111	Endring i midlertidige forskjeller	-10 016	283
4 736	17 201	Skattegrunnlag	51 947	54 372
Fra nominell til faktisk skattesats:				
4 690	39 617	Resultat før skattekostnad	78 737	57 682
1 313	11 093	Forventet inntektsskatt (28%)	22 046	16 151
13	-5 445	Skatteeffekt av permanente forskjeller	-6 057	-68
1 326	5 648	Skattekostnad	15 989	16 083
28 %	14 %	Effektiv skattesats	20 %	28 %
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
0	111	Anleggsmidler	257 836	251 980
0	0	Gevinst- og tapskonto	19 886	24 858
0	0	Underskudd til fremføring	-3 757	-405
0	0	Andre forskjeller	140 685	138 159
0	111	Sum	414 650	414 592
0	31	Utsatt skatt	116 102	116 086

Note 8 Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.10	1 113	408 992	1 281	411 386
Årets resultat	0	0	33 969	33 969
Avsatt utbytte	0	0	-24 493	-24 493
Egenkapital 31.12.11	1 113	408 992	10 757	420 862

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Minoritet	Sum
Egenkapital 31.12.10	1 113	325	283 239	49 575	334 252
Andre endringer	0	0	-385	0	-385
Årets resultat	0	0	59 260	3 488	62 748
Avsatt utbytte	0	0	-24 493	0	-24 493
Egenkapital 31.12.11	1 113	325	317 621	53 063	372 122

Note 9 Mellomværende

Konsernmellomværende

Morselskap

Morselskapet	2011	2010
Langsiktige fordringer		
Fordring på Rica Eiendom AS	75 278	77 114
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	50 492	69 394
Fordring på Rica Artic AS	23 462	24 634
Fordring på Rica Nordkapp AS	6 868	7 211
Fordring på Rica Hammerfest AS	19 798	20 788
Fordring på Rica Ishavshotellet AS	37 996	41 996
Fordring på Rica Svolvær AS	3 632	5 914
Fordring på Rica Sandnessjøen AS	0	12 927
Fordring på Rica Kristiansund AS	25 403	26 672
Fordring på Havna AS	56 314	65 953
Fordring på Slependsveien 108 AS	15 641	16 422
Sum	314 884	369 025
Kortsiktige fordringer		
Fordring på Rica Eiendom AS	0	11 077
Fordring på Rica Artic AS	0	1 500
Fordring på Rica Hammerfest AS	0	1 303
Fordring på Slependsveien 108 AS	2 500	450
Fordring på Rica Havna AS	0	500
Fordring på Rica Sandnessjøen AS	0	1 600
Fordring på Rica Kristiansund AS	4 400	2 000
Fordring på Rica Svolvær AS	3 000	4 000
Fordring på Rica Nordkapp AS	350	1 100
Fordring på North Cape Hotels AS	0	40
Fordring på Ishavshotellet Eiendom AS	0	23
Fordring på Rica Ishavshotellet AS	8 000	4 827
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	15 000	0
Sum	33 250	28 420
Kortsiktige gjeld		
Gjeld til Holmenkollen Eiendomsinvestering AS	-30 617	-29 829
Gjeld til Rica Hotel Nordkapp AS	0	-7
Gjeld til Rica Kristiansund AS	0	-1 892
Gjeld til Rica Havna AS	-2 860	-4 986
Gjeld til Slependsveien 108 AS	0	-8
Gjeld til Nord Norsk Hotelldrift AS	0	-24 087
Sum	-33 477	-60 809
Netto konsernmellomværende	314 657	336 636

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

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består pr 31.12.11 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
Sum	1 113 333		1 113 333

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr 31.12.11 var:

(tall i NOK)	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
JGR Holding AS v/styreleder Jan E. Rivelsrud	1 400	67 912	69 312	6 %
KRJM AS v/Kristin Rivelsrud Juul Møller	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 %
Totalt antall aksjer	1 400	1 111 933	1 113 333	100 %

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

Note 11 Pantstillelser og garantier

Morselskap			Konsern	
2010	2011	Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2011	2010
344 508	320 808	Gjeld til kredittinstitusjoner	663 417	620 844
344 508	320 808	Sum	663 417	620 844
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld				
321 968	305 127	Bygninger m/tomt	740 738	623 288
321 968	305 127	Totalt	740 738	623 288

Bygninger til en bokført verdi på TNOK 305 127 er stilt som sikkerhet for bokført gjeld i morselskap. Bygningene er bokført i datterselskap. Selskapet har pr 31.12.11 selvskyldnerkausjoner pålydende MNOK 50 fra samtlige datterselskaper. Selskapet har pr 31.12.11 garantiansvar på TNOK 750.

Note 12 Prosjekt for salg

Prosjekt for salg er bokført til anskaffelseskost TNOK 20.316 pr. 31.12.11.

Note 13 Enkeltransaksjoner

Rica Eiendom Holding AS solgte 31.08.11 datterselskapet Rica Sandnessjøen AS. Konsernets gevinst er beregnet til MNOK 18.



Enter Revisjon Hålogaland AS

Asbjørn Selsbanes gate 2
Postboks 853, 9488 Harstad
Telefon: 77 00 34 00

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

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 33 968 865, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 62 748 170. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 regnskapsestimatenes utarbeidelse 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 2011 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.

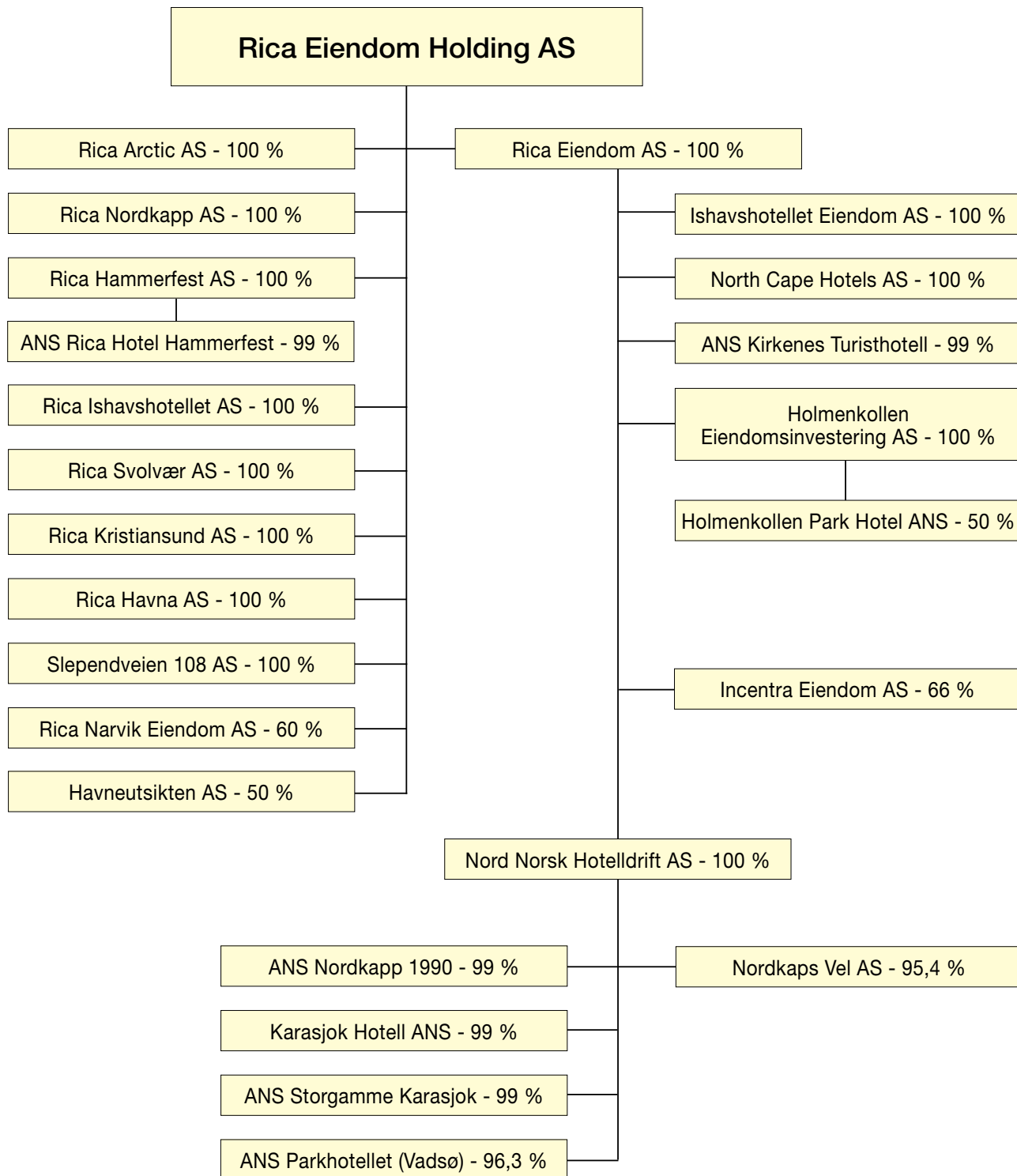
Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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 forenklet revisorkontroll 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 bokføringskikk i Norge.

Harstad, 26. mars 2012
Enter Revisjon Hålogaland AS


Jon Arne Tørbergsen
Statsautorisert revisor

Rica Eiendom Holding AS Konsernet - Selskapsoversikt pr. 31. desember 2011



Selskapets eiendommer

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 117 000 kvm, og alle eiendommer er utleiet på langsiktige vilkår.



RICA HOTEL KIRKENES

Sted: Kirkenes
Gnr, bnr: Gnr 26, bnr 79
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1956
Antall kvadratmeter: 4773
Eierskap: ANS Kirkenes Turisthotel
Eierandel: 100 %



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
Eierandel: 100 %



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
Eierandel: 100 %



RICA HOTEL NORDKAPP

Sted: Skipsfjorden
Gnr, bnr: Gnr 5, bnr 71
Tomt: Festet tomt
Byggeår: 1991
Antall kvadratmeter: 7000
Eierskap: Rica Nordkapp AS
Eierandel: 100 %



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 Hotelldrift AS
Eierandel: 100 %



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
Eierandel: 100 %



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
Eierandel: 100 %



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
Eierandel: 100 %



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
Eierandel: 100 %



RICA ISHAVSHOTEL

Sted: Tromsø
Gnr, bnr: Gnr 200, bnr 345
Tomt: Festet tomt
Byggeår: 1995
Antall kvadratmeter: 7643
Eierskap: Rica Ishavshotellet AS
Eierandel: 100 %



RICA HOTEL SVOLVÆR

Sted: Svolvær
Gnr, bnr: Gnr 18, bnr 580
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1995
Antall kvadratmeter: 4170
Eierskap: Rica Svolvær AS
Eierandel: 100 %



RICA HOTEL NARVIK

(Åpnet 1. mars 2012)

Sted: Narvik

Gnr, bnr: Gnr 40, bnr 1340

Tomt: Festet tomt

Byggeår: 2012

Antall kvadratmeter: 7500

Eierskap: Rica Narvik Eiendom AS

Eierandel: 60 %



RICA NIDELVEN HOTEL

Sted: Trondheim

Gnr, bnr: Gnr, bnr 439, fnr 187

Tomt: Festet tomt

Byggeår: 2004

Antall kvadratmeter: 14800

Eierskap: Incentra Eiendom AS

Eierandel: 66 %



RICA HOTEL KRISTIANSUND

Sted: Kristiansund

Gnr, bnr: Gnr 3, bnr 112

Tomt: Eiet tomt

Byggeår: 1987

Antall kvadratmeter: 5050

Eierskap: Rica Kristiansund AS

Eierandel: 100 %



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
Eierandel: 100 %



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
Eierandel: 50 %



KONTORBYGG ASKER

Sted: Asker
Gnr, bnr: Gnr 32, bnr 272
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1999
Antall kvadratmeter: 3200
Eierskap: Slependsveien 108 AS
Eierandel: 100 %

FORVALTNING AV HOTELLEIENDOM

Av Nils-Erik Christiansen,
BER Bygg og eiendomsrevisjon AS



Profesjonell forvaltning av eiendom bidrar til å sikre verdier, både ved å sikre større grad av forutsigbarhet og trygghet i forbindelse med drifts- og vedlikeholdsbudsjettering, samt i forbindelse med salgsprosesser.

Dette er spesielt viktig i hotellsammenheng, hvor eiendommen er en viktig faktor av hotellets uttrykk, renomme og kvalitet.

God eiendomsforvaltning er ressurskrevende, og bidrar til at mange av den grunn velger å sette bort hele eller deler til eksterne aktører i bransjen. Ustrukturert forvaltning resulterer ofte i at nødvendig vedlikehold forskyves, eller at det velges ad-hoc løsninger og delreparasjoner. Konsekvensen av dette blir betydelig høyere total kostnader, enn om det innledningsvis hadde blitt valgt planlagt vedlikehold eller utskifting med regelmessig intervall.

I denne sammenheng er det er således avgjørende at eier besitter tilstrekkelig kunnskap om drift og forvaltning. Det finnes mange forskjellige aktører som tilbyr forvaltnings-tjenester, men resultatet vil i stor grad være avhengig av valgt samarbeidspartner, personen som forvalter, og ikke minst type forvaltningsavtalen.

Mange eiendomsbesittere velger imidlertid å utføre deler av forvaltningen ved bruk av interne ressurser. Resultatet fra en slik prosess vil være meget avhengig av eiendommens type og kompleksitet, og ikke minst eiers eiendomskompetanse. I forbindelse med utleie av hotelleiendommer benyttes ofte "barehouse" avtaler eller kontrakter beskrevet som "triple net lease". Dette er leieavtaler hvor leietaker, i tillegg til innvendig vedlikeholdsansvar, også overtar størstedelen av avgifts-, vedlikeholds- og kontrollansvaret som normalt inngår i eierkostnader.

I slike kontrakter er det vanlig å avtafeste at en andel av omsetningen skal øremerkes vedlikehold, men erfarings-

messig vil nivået for den reelle vedlikeholdsavsetningen være avhengig av hotellets beliggenhet, profil, beleggsprosent og inntjeningssevne. Hotellnæringen i de store byene går stadig bedre, men prisdifferensiering er etter manges syn for liten sett opp mot variasjoner i kvalitet og beliggenhet. De fleste nye hoteller som bygges i dag har over 150 rom, og dette innebærer at mange mindre aktører i distriktene sliter med inntjening og blir enda mer sårbare ved nedprioritering av vedlikehold. Nøkketall hentet fra Horwath HTL's rapport Norsk hotellnæring viser at driftskostnader til vedlikehold, sett opp mot omsetning, er redusert fra ca 3,3% i 2009 og 2010, til -0,1% i 2011 ved sammenligning av samme hoteller. Dette viser en uheldig trend, og gjør det spesielt viktig at eier innehar, og tidlig kommuniserer en tydelig strategi ved regelmessig oppfølging av vedlikeholdsansvaret. Et meget viktig element i denne sammenheng, er at til tross for at det kontraktmessig kan være tillagt leietaker, så påhviler og forplikter eier for deler av det lovmessige ansvaret. Dette gjelder spesielt forhold regulert under FOBTOT (Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn), som beskriver eiers ansvar for å etablere de nødvendige samarbeidsordninger for å sikre etterlevelse av disse bestemmelsene. I tillegg vil HMS-ansvaret, utbedring av offentlige pålegg og offentligrettslige forhold kunne ligge under eiers ansvar og kreve tett oppfølging fra eier. Dette viser et latent behov for økt fokus på oppfølging og god forvaltning av egne bygg, uansett type kontrakt som er inngått!

Praktisk forvaltning

I forbindelse med omsetning av næringsseiendom vil manglende vedlikeholdshistorikk og ufullstendig dokumentasjon ofte skape usikkerhet og ha negativ innvirkning på salgsværdien. De beste forvalterne har derfor fokus på å ivareta eiendommen og dokumentasjonsprosessen på en

slik måte at alt raskt kan tilrettelegges ved en mulig salgsprosess.

Uavhengig av om en eiendom forvaltes i regi av eier eller ved bruk av eksterne forvaltere, skilles det i forbindelse med eiendomsforvaltning normalt mellom administrativ, teknisk og økonomisk forvaltning.

Administrativ forvaltning

Administrativ forvaltning omfatter det meste i forbindelse med daglig eiendomsdrift, herunder administrasjon av vedlikehold/teknisk drift, reforhandling av eksisterende leiekontrakter, utleie av ledige arealer, og fordelingsgrunnlag for påløpte felleskostnader og så videre.

Utleie av hotelleiendom, og spesielt eiendommer med forskjellige typer leieforhold, stiller store krav til kunnskaper om gjeldende lovverk og forskriftskrav, herunder rapporteringsplikt etter selskaps-, aksje-, og bokføringslov, samt rapporteringsforpliktelser overfor skatte- og avgiftsmyndighetene.

Dette vil også innebære løpende kontroll av eiendommens bruk, og oppfølging av eventuelle avvik fra offentligrettslig regulering, HMS-krav, brannlovgivningen mv.

“Barehouse”-kontrakter for hotell medvirker til at den administrative forvaltningen, som belastes eier, av hotell-eiendommen oppleves som enklere, og ofte utføres internt i regi av eier. Eiers hovedfokus vil da være etablering av egne systemer for regelmessig kontroll, og kvalitetssikring av om de kontrakts og lovmessige forhold til en hver tid er ivarettatt.

Teknisk forvaltning

Dette området omhandler planlegging av tiltak, og utarbeidelse av konkrete strategier for vedlikehold og påkostninger over hele leieperioden.

Vedlikeholdstrategien for hotell forankres ofte ved innhenting av en teknisk tilstandsrapport med beskrivelse av nødvendige vedlikeholdskostnader fordelt i intervaller over en 10-års periode. Det første intervallet beskriver strakstiltak, som gjelder latent vedlikeholdsetterslep og forskriftsmangler. De neste intervallene er henholdsvis 2-5 år og 6-10 år, og danner grunnlaget for strategisk vedlikeholdsplanlegging/oppgradering.

Dette vil danne grunnlaget for en dynamisk vedlikeholdsprosess med muligheter for løpende vurdering av vedlikeholdstiltak og påkostningsbehov. Dagens hotellgjester stiller store krav til hotelloppholdet, og det er ofte avgjørende at hotellet fremstår som godt vedlikeholdt og med god standard og kvalitet.

Omfanget av vedlikeholdsbehovet og fordeling av kostnader vil gjenspeiles i eiendommens alder og tilstand, men erfaringsmessig vil det selv ved “barehouse”-kontrakter ofte være nødvendig med, og i eiers interesse, å ha tett dialog med leietager rundt vedlikeholdstiltak.

Utover å bidra med kompetanse, kan dette også innebære

ønske om, og behov for, økonomiske bidrag fra eier for å ivareta eiendommen på best mulig måte. Samarbeid om påkostninger og vedlikeholdstiltak vil ikke bare sikre utførelsen av påkrevd vedlikehold, men også bidra til å forbedre leietakers inntektsgrunnlag i leieperioden. Da vi vet at fornøyde leietakere er en kjent suksessfaktor, vil denne type samarbeid ofte være en avgjørende faktor, når leietaker velger å forlenge leieavtale ved kontraktens utløp.

Teknisk forvaltning vil i tillegg innebære behov for etablering av lovbestemte tilsynsrutiner og oppfølging av egen- og internkontroller, innkjøp av fellestjenester, og utarbeidelse av årsplaner for personell som har ansvaret for drift- og service. Et område som erfaringsmessig ikke prioriteres i tilstrekkelig grad er etablering av arkiv for oppfølging av registrerte funn og avvik, serviceavtaler og FDV-dokumentasjon.

Økonomisk forvaltning

Økonomisk forvaltning kan blant annet innebære regnskapsførsel, rapportering mot budsjett, utfakturering og innkreving av leie, fordeling av felleskostnader, utarbeidelse av selskapets regnskaper inklusive årsoppgjør, og utarbeidelse av selvangivelse.

Omfanget av og behovet for eksterne bidrag ved denne type forvaltning vil i stor grad være avhengig av hotelleiendommens utleiegrad og antall leietakere.

God forvaltning

God administrativ forvaltning av hotelleiendom er med andre ord nødvendig for å sikre at eier er mer “hands on”, i forbindelse med gjennomføring av alle typer tiltak, herunder lovpålagte krav og ikke minst i forbindelse med den daglige eiendomsforvaltningen og håndtering av kontakten med leietaker.

God teknisk forvaltning bidrar til at planlagt drift og vedlikehold gjennomføres, og forenkler opprettholdelse av hotelleiendommens tekniske kvalitet, synliggjør potensialet og bidrar til å sikre eiendomsverdiene.

God økonomisk forvaltning vil bidra til at kontroll, forutsigbarhet og trygghet sikrer eier oversikt og et godt beslutningsgrunnlag i forbindelse med utvikling av eiendommen. Når teknisk utstyr og innredning fungerer vil det bli enklere og mindre tidkrevende å ivareta gjestene på en god måte under hele oppholdet. En godt forvaltet hotelleiendom vil oppleves som mer attraktiv og funksjonell for hotellgjestene, og dette danner også grunnlaget for mer fornøyde og stabile leietakere.

Kort sagt bidrar god forvaltning til å verne om, og skape verdier. Uten god forvaltning vil en eiendoms attraktivitet reduseres raskere, noe som spesielt er synlig og vil ha stor konsekvens i forbindelse med hoteldrift.

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 hoteldrift 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 har vært hoteldirektør ved Rica Hotel G20 i Oslo og arbeider i dag som prosjektleder i Rica Hotels. Han eier 348 007 aksjer i Rica Eiendom Holding AS gjennom eget investerings-selskap.

Rica Hotel Narvik.
Hotellet åpnet 1. mars 2012.



VEDTEKTER FOR RICA EIENDOM HOLDING AS

(Ajournert 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.

Nytt hotellprosjekt i Bodø

Rica Hotel Bødø



Byggestart på nytt hotell i Bodø forventes i løpet av sommeren 2012 og skal etter planene være ferdig i 2014. Hotellet vil bli på ca 12 300 kvm og bestå av 240 hotellværelser, restaurant, bar og gode møte- og konferanselokaler i en 18 etasjers høy bygning på kaikanten i Bodø sentrum.



Rica Eiendom Holding AS

Slependveien 108
Postboks 3, NO-1375 Billingstad
Tlf. 66 85 45 00
Fax. 66 85 45 01
E-mail: ricaeiendom@rica.no
www.ricaeiendom.no

Organisasjonsnr. NO 990 623 864 MVA

