

Rica Eiendom
Holding AS

ÅRSRAPPORT
2012



RICA NIDELVEN HOTEL



RICA HOTEL NARVIK



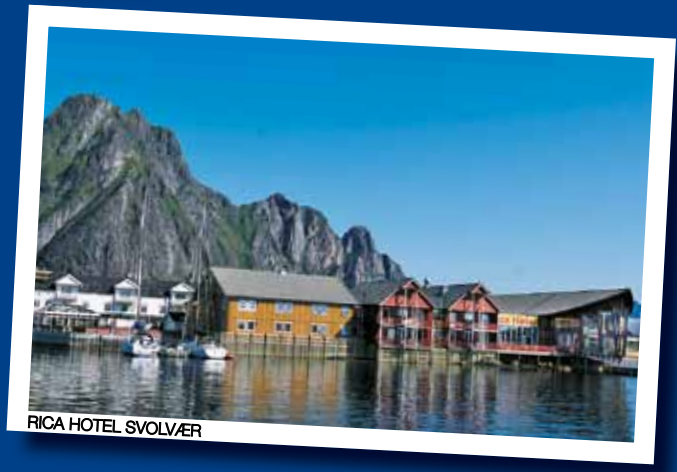
RICA ISHAVSHOTEL



NORDKAPPHALLEN



HOLMENKOLLEN PARK HOTEL RICA



RICA HOTEL SVOLVEER

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	Nye hotellprosjekter	31
Årsberetning	6	Selskapskart	19		
Resultatregnskap	8	Selskapets eiendommer	20		



Høydepunkter og nøkkeltall

Høydepunkter 2012

- 2012 ble et godt år for konsernet med NOK 138 mill i inntekter og et resultat før skatt på NOK 57 mill.
- Rica Hotel Narvik ble ferdigstilt og åpnet 1. mars 2012. Hotellet består av 148 hotellværelser, restaurant, bar og møterom. Eiendommen er 7 200 kvm og 18 etasjer. Langsiktig leieavtale er inngått med Rica Hotels AS.
- Flere oppgraderingsprosjekter ved Rica Havna Hotel ble ferdigstilt i 2012.
- Byggestart på nytt hotell i Bodø med ca. 12 300 kvm fordelt på 18 etasjer og med 237 hotellværelser, bar, restaurant og gode konferansefasiliteter. Hotellets beliggenhet vil bli på kaikanten, og forventet ferdigstilling er sommeren 2014.
- Utvidelse av selskapets eiendom i Slepndveien 108 i Asker med en ny etasje ble ferdigstilt i desember 2012.

Nøkkeltall

Tall i TNOK	2012	2011	2010	2009	2008
Regnskapstall					
Driftsinntekter	137 632	145 334	124 981	149 619	108 207
Driftsresultat	90 588	104 752	85 650	115 004	75 746
Netto Finansposter	(33 500)	(26 015)	(27 968)	(35 556)	(25 964)
Resultat før skatt	57 088	78 737	57 682	79 448	49 781
Årsresultat	41 249	62 748	41 599	57 906	36 051
Resultat pr aksje i NOK	36,4	56,4	37,3	52,0	32,4
Rentabilitet/Soliditet					
Likviditetsreserve*	171 422	203 333	160 844	195 763	234 351
Bokført egenkapital	398 335	372 122	334 252	310 795	267 109
Egenkapitalandel	32 %	30 %	19 %	27 %	23 %
Finansiering					
Langsiktig gjeld	665 955	685 401	642 828	665 537	657 603
Årlige avdrag ***	40 750	61 662	32 700	32 400	18 300
Løpetid lån**	18	18	13	14	11
Rentesats	5,83 %	5,55 %	5,41 %	4,69 %	5,97 %
Nøkkeltall					
Investeringer	37 400	96 152	74 000	177 000	138 000
Gevinster	-	17 301	-	29 000	-

* Bankinnskudd o.l + ubenyttet trekkrettighet

** Gjennomsnittlig løpetid låneporteføljen

*** Det er nedbetalt ekstra på lån utover avdragsplan i 2012 og 2011 med NOK 23,4 mill

Historikk 2002 - 2012

- 2002** Rica Eiendom Holding AS er et resultat av fisjonen i Rica Hotels i 2002 hvor eiendomsvirksomheten og hotelldriften 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.
- 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 %.
- 2011** Holmenkollen Park Hotel ANS ferdigstiller utvidelse av Holmenkollen Park Hotel Rica i Oslo med 115 nye hotellværelser og en utvidelse av Saga Hall.
- 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.
- 2012** Eiendommen Rica Hotel Narvik på 7 200 kvm ferdigstilles og åpner 1. mars 2012 med 18 etasjer og 148 hotellværelser. En langsiktig leieavtale er inngått med Rica Hotels AS.
- Byggestart på nytt hotell i Bodø skjer i august 2012, og forventet åpning er sommeren 2014.

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 150 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 1400 A-aksjer og 1 111 933 B-aksjer uten stemmerett, hver 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 31.12.12 av 24 juridiske selskaper som samlet eier 15 eiendommer som er 100 % utleiet på langsiktig vilkår. I tillegg eier selskapet 50 % av eiendommen Holmenkollen Park Hotel Rica og 60 % av eiendommen Rica Hotel Narvik, samt en 50 % eierandel i selskapet Havneutsikten AS som har et nytt hotell under oppføring 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 2013 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

REGNSKAP 2012

Driftsinntektene i konsernet ble NOK 138 mill i 2012 mot NOK 145 mill i 2011. Årsresultatet ble NOK 41 mill i 2012 mot NOK 63 mill i 2011.

Ved sammenligning med fjoråret må det tas hensyn til at det i årsresultatet for 2012 inngår ekstraordinære kostnader for rehabilitering av eiendommer på ca NOK 5 mill, samt at det i 2011 ble inntektsført gevinst i forbindelse med salg av en eiendom på NOK 17 mill.

INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Konsernets investeringer i 2012 ble NOK 37 mill mot NOK 97 mill i 2011. Investeringene i 2012 relaterer seg først og fremst til ferdigstilling av eiendommen Rica Hotel Narvik som åpnet 1. mars 2012. I tillegg er kontoreiendommen i Asker utvidet med en ny etasje, og det er gjort investeringer ved Rica Havna Hotel og Rica Hotel Karasjok som samlet utgjør NOK 19 mill.

Konsernets rentebærende gjeld var NOK 665 mill pr 31.12.12 mot NOK 685 mill pr 31.12.11. Selskapet er til en viss grad påvirket av endringer i rentenivå. Det er inngått rentebytteavtaler for 64 % av låneporteføljen pr 31.12.12.

Rica Eiendom Holding AS har pr 31.12.12 en ubenyttet trekkrettighet på NOK 100 mill.

Egenkapitalen pr 31.12.12 utgjorde NOK 389 mill som utgjør en egenkapitalandel på 32 % mot NOK 372 mill i egenkapital pr 31.12.2011 og en egenkapitalandel på 30 %. Verdijustert egenkapitalandel vurderes å være betydelig høyere på grunn av merverdier i eiendomsmassen.

Konsernets likviditetsbeholdning pr 31.12.12 var NOK 71 mill mot NOK 103 mill pr 31.12.11. Nedgangen i betalingsmidler skyldes egenfinansiering av investeringer.

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

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Ansatte

Konsernet hadde 4 ansatte pr 31.12.12. Det er i løpet av 2012 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 fire ansatte er to kvinner, 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 de fleste av 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 %.

Utsikten for 2013 viser fortsatt tegn til et godt hotellmarked, og man forventer en resultatutvikling på linje med 2012. Dog kan man se tegn til en hardere konkurransesituasjon gjennom nye hotelletableringer som for eksempel i Oslo og Trondheim.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Morselskapet Rica Eiendom Holding AS fikk et årsresultat på TNOK 13 976.

Styret foreslår følgende disponering:

Avsatt til utbytte	15 030
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)	2 434
Overført til annen egenkapital	-3 488
Sum disponert	13 976

Selskapets frie egenkapital pr 31.12.12 var TNOK 24 733.

Billingsstad, 5. mars 2013
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	
2011	2012	NOTE	2012	2011
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER				
0	0	Leieinntekter	137 726	128 033
18 580	0	Andre driftsinntekter	-94	17 301
18 580	0	Sum driftsinntekter	137 632	145 334
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER				
1 445	2 796	2 Lønnskostnad	2 873	1 517
20	82	4 Avskrivninger	27 612	25 614
3 180	3 048	Annen driftskostnad	16 560	13 451
4 645	5 927	Sum driftskostnader	47 045	40 582
13 935	-5 927	Driftsresultat	90 588	104 752
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER				
33 250	33 270	Inntekt på investering i datterselskap	0	0
0	0	3 Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3 808	4 561
10 920	8 999	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
529	364	Annen renteinntekt	2 085	3 255
892	892	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
18 125	18 927	5 Annen rentekostnad	39 393	33 831
25 682	22 815	Netto finansresultat	-33 500	-26 015
39 617	16 888	Resultat før skattekostnad	57 088	78 737
5 648	2 912	7 Skattekostnad	15 839	15 989
33 969	13 976	ÅRSRESULTAT	41 249	62 748
Minoritetenes andel av årsresultatet			4 134	3 488
Majoritetens andel av årsresultatet			37 115	59 260
OVERFØRINGER				
7 417	-3 488	8 Overført annen egenkapital		
2 059	2 434	8 Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		
24 493	15 030	8 Utbytte		
33 969	13 976	Sum overføringer		

Balanse

TNOK

MORSELSKAP

KONSERN

2011	2012	NOTE	2012	2011
		EIENDELER		
		Anleggsmidler		
		Varige driftsmidler		
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	995 171	847 220
731	649	4 Anlegg under utførelse	0	140 048
		4 Inventar, kunst mm	3 671	1 786
731	649	Sum varige driftsmidler	998 842	989 054
		Finansielle anleggsmidler		
427 815	430 249	3 Investering i datterselskap	0	0
900	25 900	3 Investering i tilknyttet selskap	123 560	94 940
0	0	3 Investeringer i aksjer og andeler	498	310
314 884	264 260	9 Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	4 735	4 735
743 599	720 409	Sum finansielle anleggsmidler	128 793	99 985
744 330	721 058	Sum anleggsmidler	1 127 635	1 089 039
		Omløpsmidler		
		Fordringer		
0	0	Kundefordringer	5 465	2 947
33 250	37 677	9,13 Kortsiktige konsernfordringer	0	0
3 936	2 291	Andre fordringer	5 094	11 473
37 186	39 968	Sum fordringer	10 559	14 420
24 303	6 925	12 Prosjekt for salg	17 209	20 316
61 489	46 893	Bankinnskudd, kontanter o.l.	71 422	103 309
805 819	767 951	Sum omløpsmidler	99 190	138 045
		SUM EIENDELER	1 226 825	1 227 084
		EGENKAPITAL OG GJELD		
		Egenkapital		
		Innskutt egenkapital		
1 113	1 113	8,10 Aksjekapital	1 113	1 113
408 992	408 992	8 Overkursfond	325	325
410 105	410 105	Sum innskutt egenkapital	1 438	1 438
		Opptjent egenkapital		
10 757	9 703	8 Annen egenkapital	339 700	317 621
10 757	9 703	Sum opptjent egenkapital	339 700	317 621
420 862	419 808	8 Minoritetsinteresser	57 197	53 063
		Sum egenkapital	398 335	372 122
		Gjeld		
		Avsetning for forpliktelser		
31	38	7 Utsatt skatt	118 193	116 102
31	38	Sum avsetninger for forpliktelser	118 193	116 102
		Annen langsiktig gjeld		
320 808	295 808	5,11 Gjeld til kredittinstitusjoner	645 803	663 417
0	0	5 Øvrig langsiktig gjeld	20 152	21 984
320 808	295 808	Sum annen langsiktig gjeld	665 955	685 401
		Kortsiktig gjeld		
528	513	Leverandørgjeld	3 245	5 649
4 816	1 959	7 Betalbar skatt	13 748	14 607
227	27	Skyldige offentlige avgifter	3 608	3 468
24 493	15 030	Utbytte	15 030	24 493
33 476	34 242	9 Kortsiktig konserngjeld	0	0
578	526	Annen kortsiktig gjeld	8 712	5 242
64 118	52 297	Sum kortsiktig gjeld	44 342	53 459
384 957	348 143	Sum gjeld	828 490	854 962
805 819	767 951	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 226 825	1 227 084

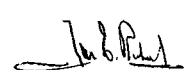
Oslo, 5. mars 2013
Styret i Rica Eiendom Holding AS



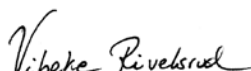
Truls Holthe
styreleder



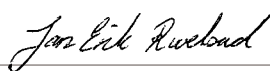
Stein A. Føyen
styremedlem



Jan E. Rivelsrud
styremedlem



Vibeke Rivelsrud
styremedlem



Jan Erik Rivelsrud
styremedlem



Gisle Evensen
adm. direktør

Kontantstrøm

MORSELSKAP			TNOK KONSERN	
2011	2012	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2012	2011
39 617	16 888	Resultat før skattekostnad	57 088	78 737
-1 326	-4 816	Periodens betalte skatter	-14 607	-15 224
-18 580	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-17 301
20	82	Ordinære avskrivninger	27 612	25 614
0	0	Endringer i kundefordringer	-2 518	8 836
248	-15	Endringer i leverandørgjeld	-2 404	-7 690
28 864	1 645	Endringer i andre kortsiktige fordringer	6 379	-6 878
	43 583	Endring i konsernmellomværende	0	0
-9 089	-252	Endring i andre tidsavgrensninger	6 710	10 450
39 754	57 115	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:	78 260	76 544
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	5 000
24 730	0	Innbetalinger ved salg av andeler / aksjer	0	24 730
-900	-25 000	Utbetalinger ved kjøp av andeler / aksjer	-28 808	-900
-657	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-37 400	-96 152
23 173	-25 000	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-66 208	-67 322
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-23 700	-25 000	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-42 582	-49 299
0	0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	23 136	91 872
0	0	Innbetaling ved nedbetaling av langsiktige fordringer	0	5 700
0	0	Innskutt egenkapital	0	0
-15 030	-24 493	Utbetaling av utbytte	-24 493	-15 030
-38 730	-49 493	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-43 939	33 243
24 197	-17 378	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-31 887	42 465
106	24 303	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01	103 309	60 844
24 303	6 925	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12	71 422	103 309

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. 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 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 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 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 er presentert netto i balansen.

Inntektsføring

Husleieinntekter i konsernet inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden.

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

Lønnskostnad

Morselskap

2011	2012		2012	2011
1 246	1 878	Lønn	1 878	Konsern
185	371	Folketrygdavgift	371	185
14	23	Pensjonsytelser	23	14
0	0	Andre ytelser	76	0
1 445	2 272	Sum	2 348	1 517
2	2	Gjennomsnittlig antall årsverk	2	2

Ytelser til ledende personer	Daglig leder		Styret	
	2012	2011	2012	2011
Lønn	1 145	420	0	0
Styrehonorar	0	0	525	400
Pensjonsytelser	0	0	0	0
Andre ytelser	53	45	0	0
	1 198	465	525	400

Det er inngått avtale med daglig leder om 18 måneders etterlønn ved oppsigelse. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter. Utover 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 23.

Revisor (honorar eks. mva.)	(tall i NOK)	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon		75	233
Skatterådgivning		0	0
Teknisk utarbeidelse av ligningspapirer		9	143
Andre tjenester utenfor revisjon		65	66
Sum		149	442

Note 3 Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer

Morselskapet

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskaper

Firma	Anskaffelses-tidspunkt	Forr.kontor	Stemme- / eierandel	Ansk.kost/ bokført verdi
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 %	28 478
Slependveien 108 AS	01.01.06	Billingsstad	100 %	9 594
Rica Narvik Eiendom AS	11.09.08	Hamar	60 %	21 906
SUM				430 249

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 selskap

Firma	Anskaffelses-tidspunkt	Forr.kontor	Stemme- / eierandel	Resultat	Egenkapital	Ansk.kost/ bokført verdi
Havneutsikten AS	2011	Bodø	50 %	-209	50 990	25 900

Konsernet

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/stemme- andel
Havneutsikten AS	Bodø	50 %
Holmenkollen Park Hotel ANS	Oslo	50 %
	Havneutsikten AS	Holmenkollen Park Hotel ANS
Merverdianalyse		
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	25 188	24 432
Henførbart merverdi	712	44 870
Anskaffelseskost	25 900	69 302
Beregning av årets resultatandel		
Andel årets resultat	-38	3 912
Avskrivning henførbart merverdi	0	0
Årets resultatandel	-38	3 912
Beregning av balanseført verdi 31.12.		
Balanseført verdi 01.01.	862	82 592
Tilgang/avgang i perioden	0	0
Årets resultatandel	-104	3 912
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	25 000	0
Balanseført verdi 31.12.	25 758	86 504
Uavskrevet henførbart merverdi 31.12.	712	0
Avskrivningssats henførbart merverdi	2 %	2 %

Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Ansk.kost	Balanseført verdi
Anleggsmidler:		
Lofoten Kulturhus	40	40
Nordkapp Reiseliv AS	20	20
Stiftelsen FIDUS	10	10
Andeler i boligbyggelag	178	178
Sápmi AS	28	28
Sápmi KS	222	222
Sum	498	498

Note 4 Varige driftsmidler

Morselskap	Bil, inventar og utstyr						
Anskaffelseskost 01.01.12	751						
Tilgang ved kjøp	0						
Avgang solgte driftsmidler	0						
Anskaffelseskost 31.12.12	751						
Akkumulerte avskrivninger/hedskrivning 31.12.12	102						
Bokført verdi pr. 31.12.12	649						
Årets avskrivninger	82						
	8 år Lineær						
Konsern	Anlegg under utførelse	Inventar kunst mm	Tomter	Boliger	Bygninger	Leiligheter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.12	140 048	1 973	55 912	3 744	1 060 424	24 201	1 286 302
Tilgang ved kjøp	-140 048	3 866	844	0	172 737	0	37 400
Avgang ved salg datterselskap	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.12	0	5 840	56 756	3 744	1 233 161	24 201	1 323 701
Akkumulerte avskrivn. 31.12.12	0	467	0	0	322 944	1 450	324 861
Bokført verdi pr. 31.12.12	0	5 373	56 756	3 744	910 217	22 751	998 840
Årets avskrivninger	0	279	0	0	26 850	483	27 612
Økonomisk levetid		8 år			50 år	50 år	
Avskrivningsplan		Lineær			Lineær	Lineær	

Konsernets eiendommer	Sted
Rica Hotel Kirkenes	Kirkenes
Rica Artic Hotel	Kirkenes
Rica Hotel Vadsø	Vadsø
Nordkapphallen	Nordkapp
Rica Hotel Nordkapp	Nordkapp
Rica Hotel Honningsvåg	Honningsvåg
Rica Bryggen Hotel	Honningsvåg
Rica Hotel Hammerfest	Hammerfest
Rica Hotel Karasjok	Karasjok
Rica Ishavshotel Tromsø	Tromsø
Rica Hotel Svolvær	Svolvær
Rica Hotel Narvik	Narvik
Rica Nidelven Hotel	Trondheim
Rica Hotel Kristiansund	Kristiansund
Rica Havna Hotel	Tjøme
Holmenkollen Park Hotel Rica	Oslo
Slependveien 108	Asker

Note 5 Gjeld og finansiell markedsrisiko

Morselskapet

Av langsiktig rentebærende gjeld TNOK 295 808 forfaller TNOK 170 808 senere enn fem år etter regnskapsårets utløp.

Konsernet

Av langsiktig rentebærende gjeld TNOK 645 803 forfaller TNOK 472 357 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	
2011	2012	Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2012	2011
4 816	1 959	Betalbar skatt	13 748	14 607
0	0	For lite / for mye avsatt tidligere	0	-626
832	953	Endring i utsatt skatt	2 091	2 008
5 648	2 912	Skattekostnad	15 839	15 989
39 617	16 888	Resultat før skattekostnad	57 088	78 737
-22 305	-6 488	Permanente forskjeller	-520	-16 774
0	-3 380	Avgitt konsernbidrag	0	0
-111	-23	Endring i midlertidige forskjeller	-7 468	-10 016
17 201	6 997	Skattegrunnlag	49 100	51 947
Fra nominell til faktisk skattesats				
39 617	16 888	Resultat før skattekostnad	57 088	78 737
11 093	4 729	Forventet inntektsskatt (28%)	15 985	22 046
-5 445	-1 817	Skatteeffekt av permanente forskjeller	-146	-6 057
5 648	2 912	Skattekostnad	15 839	15 989
14,3 %	17,2 %	Effektiv skattesats	27,7 %	20,3 %
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
111	134	Anleggsmidler	272 280	257 836
0	0	Gevinst- og tapskonto	15 909	19 886
0	0	Underskudd til fremføring	-8 629	-3 757
0	0	Andre forskjeller	142 558	140 685
111	134	Sum	422 118	414 650
31	38	Utsatt skatt	118 193	116 102

Note 8 Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.12	1 113	408 992	10 757	420 862
Årets resultat	0	0	13 976	13 976
Avsatt utbytte	0	0	-15 030	-15 030
Egenkapital 31.12.12	1 113	408 992	9 703	419 808

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.12	1 113	325	317 621	53 063	372 122
Andre endringer	0	0	-6	0	-6
Årets resultat	0	0	37 115	4 134	41 249
Avsatt utbytte	0	0	-15 030	0	-15 030
Egenkapital 31.12.12	1 113	325	339 700	57 197	398 335

Note 9 Mellomværende

Konsernmellomværende

Morselskap

Morselskapet	2012	2011
Langsiktige fordringer		
Fordring på Rica Eiendom AS	76 435	75 278
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	16 840	50 492
Fordring på Rica Artic AS	21 289	23 462
Fordring på Rica Nordkapp AS	5 525	6 868
Fordring på Rica Hammerfest AS	17 809	19 798
Fordring på Rica Ishavshotellet AS	26 996	37 996
Fordring på Rica Svolveær AS	3 351	3 632
Fordring på Rica Kristiansund AS	24 132	25 403
Fordring på Havna AS	52 634	56 314
Fordring på Slependsveien 108 AS	19 249	15 641
Sum	264 260	314 884
Kortsiktige fordringer		
Fordring på Rica Eiendom AS	11 970	0
Fordring på Rica Artic AS	1 240	0
Fordring på Rica Hammerfest AS	2 000	0
Fordring på Slependsveien 108 AS	505	2 500
Fordring på Rica Kristiansund AS	4 960	4 400
Fordring på Rica Svolveær AS	2 500	3 000
Fordring på Rica Nordkapp AS	600	350
Fordring på Rica Ishavshotellet AS	10 318	8 000
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	3 584	15 000
Sum	37 677	33 250
Kortsiktige gjeld		
Gjeld til Holmenkollen Eiendomsinvestering AS	-30 616	-30 617
Gjeld til Rica Havna AS	-3 380	-2 860
Gjeld til Nord Norsk Hotelldrift AS	-246	0
Sum	-34 242	-33 477
Netto konsernmellomværende	267 696	314 657

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

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består pr 31.12.12 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 31.12.12 var:

	(tall i NOK)	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
JGR Holding AS v/styremedlem 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	
2011	2012	Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2012	2011
320 808	295 808	Gjeld til kredittinstitusjoner	645 803	663 417
320 808	295 808	Sum	645 803	663 417

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:				
305 127	212 880	Bygninger m/tomt	646 053	740 738
305 127	212 880	Totalt	646 053	740 738

Bygninger til en bokført verdi på TNOK 212 880 er stilt som sikkerhet for bokført gjeld i morselskap. Bygningene er bokført i datterselskap. Selskapet har pr 31.12.12 selvskyldnerkausjoner pålydende MNOK 50 fra samtlige datterselskaper. Selskapet har pr 31.12.12 garantiansvar på TNOK 750.

Note 12 Prosjekt for salg

Prosjekt for salg er bokført til anskaffelseskost TNOK 17 209 pr. 31.12.12.

Note 13 Fordringer

Morselskap			Konsern	
2011	2012	Fordringer med forfall senere enn ett år	2012	2011
300 403	249 780	Andre fordringer (spesifiseres)	0	0
300 403	249 780	Sum	0	0



Til generalforsamlingen i
Rica Eiendom Holding AS

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

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Rica Eiendom Holding AS som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 13 975 959, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 41 248 871. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, 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 regnskapskikk 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 2012 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 bokføringsskikk i Norge.

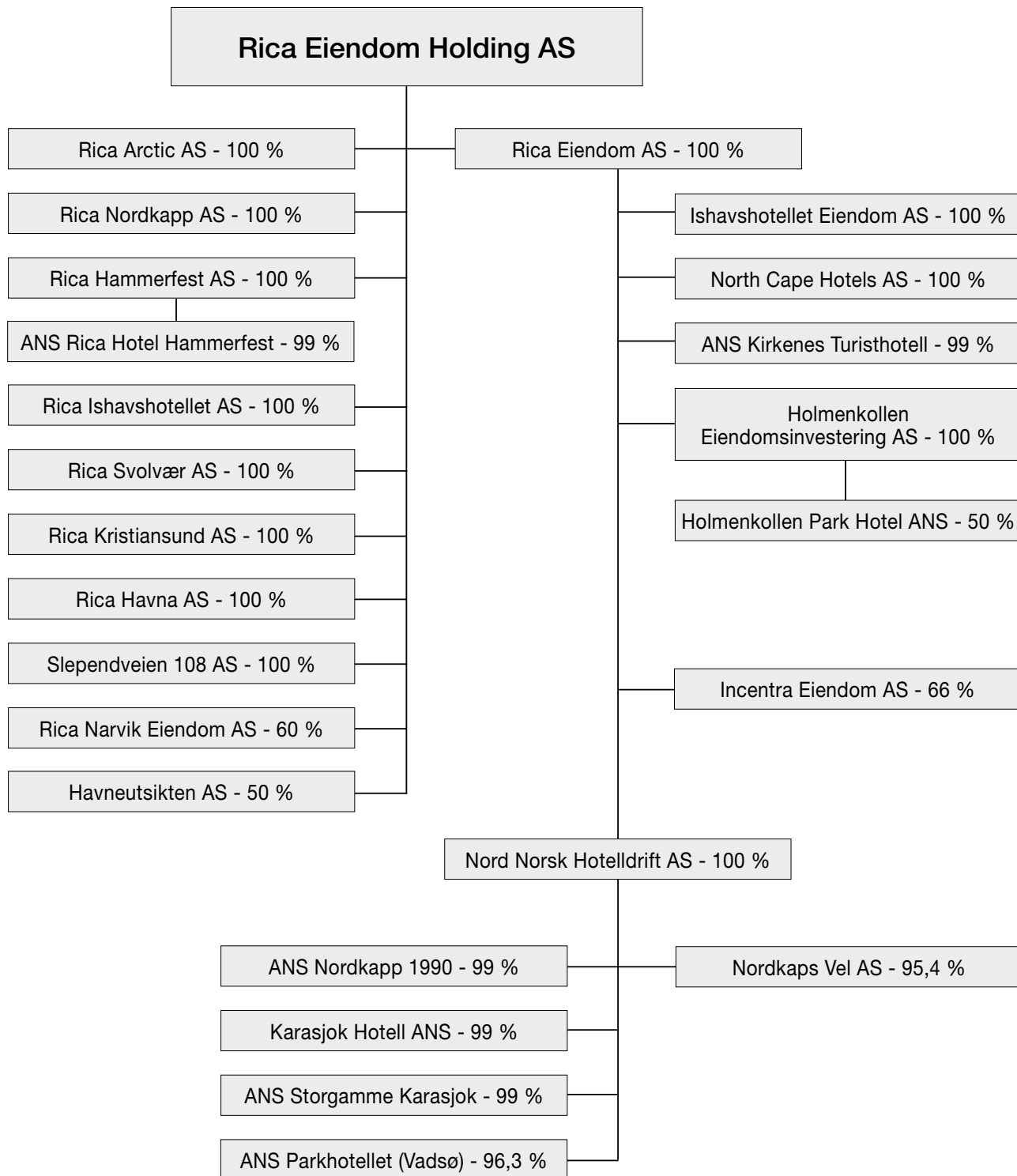
Harstad, 5. mars 2013

Enter Revisjon Hålogaland AS



Jon Arne Torbergsen
Statsautorisert revisor

Rica Eiendom Holding AS Konsernet - Selskapsoversikt pr. 31. desember 2012



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
Antall rom: 61
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
Antall rom: 90
Eierskap: Rica Arctic 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
Antall rom: 68
Eierskap: ANS Park Hotel / Nord Norsk Hotell drift AS
Eierandel: 100 %



NORDKAPPHALLEN

Sted: Nordkapp-plataet
Gnr, bnr: Gnr 4, bnr 1, fnr 6 og 10
Tomt: Festet tomt
Byggeår: 1956 - 1987 - 1998
Antall kvadratmeter: 6113
Eierskap: ANS Nordkapp 1990 / Nord Norsk Hotell drift AS
Eierandel: 100 %



RICA HOTEL NORDKAPP

Sted: Skipsfjorden
Gnr, bnr: Gnr 5, bnr 71
Tomt: Festet tomt
Byggeår: 1991
Antall kvadratmeter: 7000
Antall rom: 290
Eierskap: Rica Nordkapp 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
Antall rom: 174
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
Antall rom: 42
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
Antall rom: 85
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 - 1990
Antall kvadratmeter: 6206
Antall rom: 66
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
Antall rom: 180
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
Antall rom: 146
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

Antall rom: 148

Eierskap: Rica Narvik Eiendom AS

Eierandel: 60 %



RICA NIDELVEN HOTEL

Sted: Trondheim

Gnr, bnr: Gnr 439, Bnr 172, bnr 187

Tomt: Festet tomt

Byggeår: 2003 - 2009

Antall kvadratmeter: 14800

Antall rom: 343

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

Antall rom: 102

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
Antall rom: 159
Eierskap: Rica Havna AS
Eierandel: 100 %



HOLMENKOLLEN PARK HOTEL RICA

Sted: Oslo
Gnr, bnr: Gnr 33, bnr 5
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1894 - 1982 - 1991 - 1995 - 2011
Antall kvadratmeter: 26000
Antall rom: 336
Eierskap: Holmenkollen Park Hotel ANS
Eierandel: 50 %



KONTORBYGG ASKER

Sted: Asker
Gnr, bnr: Gnr 32, bnr 272
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1999 - 2012
Antall kvadratmeter: 3500
Eierskap: Slependsveien 108 AS
Eierandel: 100 %

NYTT OG NYTTIG OM NÆRINGSEIENDOM

v/partner dr. juris Line Ravlo-Losvik,
Wikborg Rein

Å lykkes med næringsseiendom dreier seg blant annet om teft, timing og beliggenhet. Det er imidlertid viktig å unngå de typiske juridiske fallgruvene som kan ødelegge en ellers god investering, og å utnytte de muligheter som en gunstig tilrettelegging av et prosjekt kan medføre. Innenfor jussen skjer det stadige endringer, og vi har på denne bakgrunn valgt ut noen enkelttema som vi ser kan være av stor interesse for næringsseiendomsaktørene.

Merverdiavgift

Dersom man bommer på merverdiavgiftsrettslige spørsmål kan det koste dyrt, og uten noen tilsvarende mulig oppside verken for deg selv eller medkontrahenter. Feil tilknyttet merverdiavgift oppdages ofte lang tid etter at feilen er begått. Konsekvensene av feilen kan derfor ha bygd seg opp over tid. Det er således viktig å være kjent med praktiseringen av avgiftsregelverket og de endringer som gjøres i dette.

Et av de viktigste temaene i 2012 innenfor merverdiavgiftsretten var for mange aktører oppfølgingen av Skattedirektoratets melding SKD nr. 8/2011. Meldingen medførte at utbyggere risikerte at *hele prosjektet* ble ansett som ferdigstilt når en mindre del var ferdigstilt, med den konsekvens at justeringsperioden og seksmånedersfristen for inngåelse av leiekontrakt for å oppnå tilbakegående avgiftsoppgjør begynte å løpe for *hele bygget*. Effekten av en slik praktisering ville være at mange utbyggere ikke ville oppnå tilbakegående avgiftsoppgjør for store deler av byggekostnadene. Tilbakegående avgiftsoppgjør innebærer at utbygger får umiddelbart fradrag for inngående merverdiavgift som er pådratt for registrering i Merverdiavgiftsregisteret, hvilket har store likviditetsmessige fordeler sammenlignet med alternativet: Dersom tilbakegående avgiftsoppgjør ikke oppnås, vil utbygger være henvist til å benytte justeringsreglene og foreta årlig positiv justering med en tiendedel hvert år over ti år for å få fradrag for den påløpte avgiften.

På forsommeren i 2012 kom Finansdepartementet på banen og avklarte situasjonen. I departementets brev av 8. juni 2012 fremgår at *"Departementet holder derfor fast ved at et bygg kan anses å bestå av flere kapitalvarer slik at bygg som utvikles gradvis, må kunne anses å bli fullført gradvis."* Seksmånedersfristen løper således fra fullføringstidspunktet for hvert enkelt byggetiltak, og ikke nødvendigvis for hele bygget, dersom dette består av flere separate byggetiltak. Det er imidlertid verdt å merke seg at kravet som fulgte av direktoratets melding om såkalt *"effektuert"* leiekontrakt som grunnlag for tilbakegående avgiftsoppgjør, er opprettholdt.



Dette innebærer at leietaker innen seks måneder etter ferdigstilling av bygget eller leieobjektet etter leiekontrakten må ha en juridisk rett til å bruke lokalene og en plikt til å betale leie. Her må utleierne være påpasselige. Tidligere var det tilstrekkelig med en signert leiekontrakt. For ikke å utfordre kravet til effektuert leiekontrakt, bør leiefritak i begynnelsen av leieforholdet om mulig unngås, og man bør søke å benytte en lavere leie over lengre tid dersom dette er mulig kommersielt sett.

En annen fallgrube som det stadig har blitt mer fokus på, er ordningen med frivillig registrering for utleie av fast eiendom til avgiftspliktige leietakere. Uten slik registrering kan utleier ikke fradragføre inngående merverdiavgiftkostnader og ikke pålegge utgående merverdiavgift på fakturaer til leietakerne. Registreringskravet gjelder for alle ledd i utleiekjeden, også eventuelle leietakere som fremutleier hele eller deler av lokalene – reelt eller formelt. Det er mange som glemmer å registrere selskapene sine for utleie, med den konsekvens at det kan komme store krav fra skattemyndighetene i ettertid knyttet til tilbakeføring av fradragført avgift, forsinkelsesrenter m.m. Ordningen med frivillig registrering praktiseres firkantet, og det er rettet mye kritikk mot reglene, som kan medføre at små formelle feil får store økonomiske konsekvenser for utleierne. Det er varslet en gjennomgang av reglene fra Finansdepartementets side, men inntil videre må utleierne forholde seg til disse reglene og sørge for å ha gode kontrollrutiner.

Skatt

Fra og med inntektsåret 2012 ble fritaksmetoden endret, slik at *gevinster* ved salg av kvalifiserende objekter ikke lenger skulle ilegges skatt etter den såkalte "treprosentregelen". Treprosentregelen var ment som en sjablongmessig reversering av fradragretten som selskapene har for kostnader knyttet til de inntekter som er unntatt fra skatteplikt i medhold av fritaksmetoden. Samtidig ble det innført et konsernunntak for treprosentregelen ved *utbytte*, som innebærer at det innenfor et skattekonsern (mer enn 90% eierskap) kan mottas utbytte uten skattebelastning.

Et annet tema som utleiere av næringseiendom bør ha et bevisst forhold til, er skattemessig behandling av leietakertilpasninger. Leiekontraktens reguleringer vedrørende dette kan gi betydelige skattemessige utslag. Leietakertilpasninger vil normalt ha en større eller mindre andel som kan kategoriseres som *vedlikeholdskostnader*. Disse kan fradragsføres direkte. Det er imidlertid ofte *påkostningene*, eksempelvis flytting av vegger, etablering av nye rom, utskifting av tekniske installasjoner m.v., som reiser skattemessige problemstillinger. Kostnader til påkostninger må aktiveres. De likviditetsmessige forskjellene mellom direkte fradrag og aktivering er store.

Utleier bør være oppmerksom på at dersom leietaker gis tillatelse til å foreta større arbeider (påkostninger) i leieobjektet, så kan utleier risikere at verdien av disse arbeidene anses som en skattemessig fordel som skal skattlegges på utleiers hånd allerede ved ferdigstillelsen av arbeidene. Utleier bør derfor sørge for at leiekontrakten i slike tilfeller inneholder en regulering som enten innebærer at det skal foretas et økonomisk etteroppgjør ved leieforholdets opphør, hvor leietaker får kompensert restverdien som da foreligger, eller en valgrett for utleier til enten å overta arbeidene eller kreve at disse fjernes ved leieforholdets opphør. Med slike reguleringer kan utleier ha en større grad av kontroll mht. når "fordelen" skal beskattes, eller om den i det hele tatt skal tilflyte utleier. Det bør i denne sammenheng alltid foretas en konkret vurdering av leiekontraktens ordlyd og de ønskede virkninger.

Vi ser ofte at løsningen blir at utleier dekker kostnadene ved leietakertilpasninger, mot en tilsvarende høyere leie. Det er i denne sammenheng viktig å huske at den økte leien som skal finansiere leietakertilpasningene vil bli beskattet med 28 %. Skattefradraget for kostnadene skjer derimot over lang tid i form av avskrivninger. Differansen er en likviditetsmessig ulempe som bør hensyntas ved beregning av merleien som skal kreves.

Husk også at påkostninger som leietaker foretar, kan utgjøre en potensiell justeringsforpliktelse for utleier dersom det ikke er avtalt at leietaker beholder eventuelle justeringsforpliktelser knyttet til egne byggetiltak.

Et tema som ofte kan skape utfordringer i større utviklingsprosjekter, er den skattemessige behandlingen av kostnader til infrastruktur som er nødvendige for å få utviklet eiendommen. Spørsmålet er normalt om disse kan fradragsføres direkte eller skal aktiveres. Dersom kostnadene aktiveres, oppstår spørsmålet om kostnadene skal aktiveres på tomt eller bygg. Temaet var nylig oppe i Oslo tingrett i forbindelse med utbyggingen av Bjørvika. Det ble i denne saken konkludert med at infrastrukturkostnadene skulle aktiveres på tomten. Dette temaet er et uklart farvann og en bør derfor alltid foreta en konkret og begrunnet vurdering av hvorledes kostnadene skal behandles. Som alltid når det gjelder skatt, er det også viktig å gi tilstrekkelige opplysninger i vedlegg til selvangivelsen for å redusere risiko for endring av ligning og tilleggs�katt.

Grønne bygg

Vi ser et stadig økende fokus på grønne bygg fra både leietakere, eiere og utviklere. Det er flere ulike sertifiseringsmetoder tilgjengelig for sertifisering av næringseiendom i dag, herunder eksempelvis LEED og BREEAM-NOR. BREEAM-NOR er en norsktilpasset versjon av BREEAM som ble lansert i Norge i 2011, som kan benyttes for enkelte typer nybygg, større rehabiliteringer eller tilbygg. Relevant for sertifiseringen er både byggeprosessen, bygget, beliggenhet m.m., og det er derfor viktig å tenke på sertifisering tidlig i byggeprosessen dersom sertifisering er ønskelig. For bygg som allerede er leid ut og tatt i bruk forventes det at en norsktilpasset BREEM-In Use, snart vil komme. Det har vært hevdet at miljøsertifisering etter disse standardene kan medføre lavere driftskostnader, høyere husleie og høyere eiendomsverdi.

Vi nevner også at Norsk Eiendom, Forum for Næringsmeglere og Huseiernes Landsforbund i 2011 lanserte et såkalt "grønt bilag" til leiekontrakter. Bilaget er ment å regulere et nærmere samarbeid mellom leietaker og utleier for å søke å få gjennomført miljøtiltak i leieperioden, herunder regulere hvorledes kostnader og besparelser som følge av slike tiltak skal fordeles.

Husleierett – konkurransebegrensninger

Betydningen av gode leiekontrakter er ofte undervurdert. Leiekontrakten er en sentral byggesten i utviklingen av en eiendom, og er en viktig verdiskaper for eiendomsselskapet ettersom den er grunnlaget for inntjeningen og fordelingen av kostnader tilknyttet eiendommen.

Det er mange juridiske spørsmål av betydning som i så måte er interessante. Et tema som både har praktisk og rettslig betydning er såkalte konkurranseklausuler. Dels kan det være leietakeren som ønsker en klausul om at utleier ikke kan leie ut til konkurrerende virksomhet (på eiendommen). Dels kan det være utleieren som ønsker en klausul om at leietaker ikke kan drive konkurrerende virksomhet (i nærheten) – spesielt i tilfeller hvor leien er omsetningsbasert. Begge tilfeller kan være problematiske konkurranserettslig, ettersom klausulene medfører en uttrykkelig beskyttelse mot etablering av konkurrerende virksomhet. I mange tilfeller vil imidlertid en slik beskyttelse være en nødvendig forutsetning for leieforholdet eller for investeringer som gjøres på eiendommen, eller en forutsetning for å avtale en omsetningsbasert leie. I slike tilfeller vil det normalt være tillatt å benytte konkurranseklausuler. Slike klausuler er da også svært utbredt.

I tilfeller hvor det er vanskeligere å forklare hvorfor leieforholdet krever en konkurranseklausul, kan det være grunn til å få klausulen vurdert konkurranserettslig. Ikke minst gjelder dette dersom avtalepartene er konkurrenter. Ved siden muligheten for overtredelsesgebyr fra Konkurransetilsynet, bør man være oppmerksom på at dersom en konkurranseklausul skulle bli ansett ulovlig, vil den ikke kunne håndheves mellom partene. Jo større økonomisk betydning konkurransebeskyttelsen har for den aktuelle leietakeren eller utleieren, jo viktigere er det derfor å ha oversikt over en eventuell konkurranserettslig risiko.

Truls Holthe

Styreleder

Truls Holthe har vært styremedlem fra 2002 og driver privat konsulentpraksis. Han innehar også en rekke andre styreverv i andre selskaper. Han har sin utdannelse fra Norges Handelshøyskole som siviløkonom og statsautorisert revisor.

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 69 312 aksjer gjennom et eget investeringsselskap.

Stein A. Føyen

Styremedlem

Stein 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/entrepise og økonomiforvaltning.

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 mv. Hun er i dag bosatt i London og eier 348 007 aksjer i Rica Eiendom Holding AS gjennom eget investeringsselskap.

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 hotelldirektør 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 investeringsselskap.

Rica Bryggen Hotel,
Honningsvåg



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.

Nye prosjekter

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 237 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

