

Rica Eiendom
Holding AS

ÅRSRAPPORT
2013



Innhold:

Høydepunkter	3
Nøkkeltall	3
Historikk	4
Selskapets visjon	5
Årsberetning	6
Resultatregnskap	8
Balanse	9
Kontantstrøm	10
Noter	11
Revisors beretning	17
Selskapskart	19
Selskapets eiendommer	20
Kart over eiendommene	26
Styret	27
Vedtakter	28
Nye prosjekter som ferdigstilles i 2014	30
Nye eiendommer i 2014	31

Rica Hotel Narvik

Høydepunkter og nøkkeltall

Høydepunkter 2013

- 2013 ble nok et godt år for konsernet med NOK 141 mill. i inntekter og et resultat før skatt på NOK 60 mill.
- Fremdriften for hotellprosjektet Rica Havet i Bodø ligger i tråd med alle planer og økonomiske rammer. Hotellet vil åpne i juli 2014 og skifter navn til Scandic Havet.
- Det ble påbegynt en utvidelse av Rica Ishavshotel i Tromsø med 37 nye hotellværelser og en omfattende modernisering av hotellet. Prosjektet er et felles prosjekt med leietaker Rica Hotels AS og vil være ferdig i løpet av juni 2014. Hotellet skifter navn til Scandic Ishavshotel i løpet av 2014.
- Det ble påbegynt i 2013 reforhandling av 12 leieavtaler med Rica Hotels AS med markedsmessige betingelser og med en ny løpetid på samtlige leieavtaler over 20 år, samt en felles vedlikeholdsplan med leietaker Rica Hotels AS for perioden 2014-2018. Nye leieavtaler ble endelig signert i 2014 med virkning fra 1. januar 2014.
- Leieavtalen for Rica Hotel Kirkenes ble avsluttet pr. 31.12.13, og fremtidsplaner for denne eiendommen vil bli avklart i 2014.

Nøkkeltall

Tall i TNOK	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Regnskapstall						
Driftsinntekter	141 234	137 032	145 334	124 981	149 619	108 207
Driftsresultat	93 720	90 588	104 752	85 650	115 004	75 746
Netto finansposter	(33 684)	(33 500)	(26 015)	(27 968)	(35 556)	(25 964)
Resultat før skatt	60 035	57 088	78 737	57 682	79 448	49 781
Årsresultat	49 029	41 249	62 748	41 599	57 906	36 051
Resultat pr. aksje	44,0	36,4	56,4	37,3	52,0	32,4
Rentabilitet/Soliditet						
Likviditetsreserve*	210 288	171 422	203 333	160 844	195 763	234 351
Bokført egenkapital	447 388	398 355	372 122	334 252	310 795	267 109
Egenkapitalandel	35 %	32 %	22 %	19 %	27 %	23 %
Finansiering						
Langsiktig gjeld	662 566	665 955	685 401	642 828	665 537	657 603
Årlige avdrag	48 389	40 750	61 662	32 700	32 400	18 300
Løpetid lån**	18	18	18	13	14	11
Rentesats	5,58 %	5,83 %	5,55 %	5,41 %	4,69 %	5,97 %
Nøkkeltall						
Investeringer	172 800	37 400	97 052	74 000	177 000	138 000
Gevinster	-	-	17 301	-	29 000	-

* Bankinnskudd o.l. + ubenyttet trekkrettighet

** Gjennomsnittlig løpetid låneporteføljen

Forsidebilde: Rica Ishavshotel i Tromsø

Historikk 2002 - 2013

- 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.
- 2003** Rica Nidelven Hotel i Trondheim åpnet i september. Hotellet har 221 hotellværelser, restauranter, bar og konferanseavdeling. Selskapet eier 50 % av eiendommen gjennom Incentra Eiendom AS.
- 2005** Eiendommene Rica Victoria Hotel på Lillehammer og Rica Park Hotel i Drammen ble solgt med en regnskapsmessig gevinst på NOK 45 mill.
- Selskapet kjøpte en eierandel på 25 % i eiendommen Holmenkollen Park Hotel Rica sammen med Eiendomsspar AS og Rica Hotels AS.
- 2006** 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 %.
- 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. Hotellet vil være klart for åpning i juli 2014 med 234 hotellværelser.
- Eiendommen Rica Hotel Sandnessjøen ble solgt med en regnskapsmessig gevinst på NOK 18 mill.
- 2012** Rica Hotel Narvik med sine 148 hotellværelser åpner 1. mars 2012.
- 2013** En utvidelse av Rica Ishavshotel i Tromsø med 37 hotellværelser og en omfattende modernisering av hotellet ble påbegynt i 2013 sammen med leietaker Rica Hotels AS. Investeringsrammen er på ca. NOK 100 mill. og vil bli ferdigstilt i juni 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. 31.12.13 av 25 juridiske selskaper som samlet eier 17 eiendommer som er 100 % utleiet på langsiktige vilkår, med unntak av eiendommen Rica Hotel Kirkenes hvor man avsluttet leieavtalen pr. 31.12.13. 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 budsjetter for 2014 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

REGNSKAP 2013

Driftsinntektene i konsernet ble NOK 141 mill. i 2013 mot NOK 138 mill. i 2012. Årsresultatet ble NOK 49 mill. i 2013 mot NOK 41 mill. i 2012.

INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Konsernets investeringer i 2013 ble NOK 172,8 mill. mot NOK 37 mill. i 2012. Investeringene i 2013 relaterer seg først og fremst til oppføring av eiendommen Rica Havet Hotel som er under oppføring i Bodø. I tillegg har det påløpt investeringer pr. 31.12.13 knyttet til utvidelse ved Rica Ishavshotel som samlet utgjør NOK 31,6 mill.

Konsernets rentebærende gjeld var NOK 644 mill. pr. 31.12.13 mot NOK 646 mill. pr. 31.12.12. Selskapet er til en viss grad påvirket av endringer i rentenivå. Det er inngått rentebytteavtaler for 65 % av låneporteføljen pr. 31.12.13.

Rica Eiendom Holding AS har pr. 31.12.13 en ubenyttet trekkrettighet på NOK 100 mill.

Egenkapitalen pr. 31.12.13 utgjorde NOK 447 mill. som gir en egenkapitalandel på 35 % mot NOK 398 mill. i egenkapital pr. 31.12.2012 og en egenkapitalandel på 32 %. Verdijustert egenkapitalandel vurderes å være betydelig høyere på grunn av merverdier i eiendomsmassen.

Konsernets likviditetsbeholdning pr. 31.12.13 var NOK 110 mill. mot NOK 71 mill. pr. 31.12.12. Konsernets kundesammensetning tilsier at både kreditt- og likviditetsrisiko vurderes som liten.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Ansatte

Konsernet hadde 4 ansatte pr. 31.12.13. Det er i løpet av 2013 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 2014 viser fortsatt tegn til et godt hotellmarked selv om man ser tegn til en mer differensiert utvikling. Det er klare tegn på en hardere konkurransesituasjon gjennom nye hotelletableringer både i Oslo, Tromsø og Trondheim.

HENDELSER ETTER REGNSKAPSÅRETS UTGANG

Det er inngått avtale om salg av alle aksjer i Rica Hotels AS til Scandic Hotels AB og overtakelse skjer i løpet av 1. halvår 2014, men er betinget av godkjenning av konkurransemyndigheter i både Sverige og Norge.

I den forbindelse er det kommet til enighet om nye langsiktige leieavtaler med Rica Hotels AS for 12 eiendommer.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Morselskapet Rica Eiendom Holding AS fikk et årsresultat på TNOK 617.

Styret foreslår følgende disponering:

Overført til annen egenkapital	617
Sum disponert	617

Billingsstad, 4. mars 2014
Styret i Rica Eiendom Holding AS

Truls Holthe
styreleder

Stein A. Føyen
styremedlem

Jan E. Rivelsrud
styremedlem

Vibeke Rivelsrud
styremedlem

Jan Erik Rivelsrud
styremedlem

Gisle Evensen
adm. direktør

Resultatregnskap

MORSELSKAP			TNOK KONSERN	
2012	2013		2013	2012
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER				
0	0	Leieinntekter	140 763	137 726
0	0	Andre driftsinntekter	471	-94
0	0	Sum driftsinntekter	141 234	137 632
DRIFTSKOSTNADER				
2 796	2 672	2 Lønnskostnad	2 748	2 873
82	107	4 Avskrivninger	28 168	27 612
3 048	3 211	Annen driftskostnad	16 598	16 560
5 927	5 990	Sum driftskostnader	47 514	47 045
-5 927	-5 990	Driftsresultat	93 720	90 588
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER				
33 270	9 800	Inntekt på investering i datterselskap	0	0
0	0	3 Inntekt på investering i tilknyttet selskap	2 207	3 808
8 999	14 553	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
364	279	Annen renteinntekt	1 770	2 085
892	1 659	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
18 927	16 374	5 Annen rentekostnad	37 661	39 393
22 815	6 600	Netto finansresultat	-33 684	-33 500
16 888	611	Resultat før skattekostnad	60 035	57 088
2 912	-7	7 Skattekostnad	11 007	15 839
13 976	617	ÅRSRESULTAT	49 029	41 249
Minoritetenes andel av årsresultatet			4 503	4 134
Majoritetens andel av årsresultatet			44 526	37 115
OVERFØRINGER				
-3 488	617	8 Overført annen egenkapital		
2 434	0	8 Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		
15 030	0	8 Utbytte		
13 976	617	Sum overføringer		

Balanse

TNOK

MORSELSKAP

KONSERN

2012	2013	NOTE	2013	2012
		EIENDELER		
		Anleggsmidler		
		Varige driftsmidler		
0	0	4 Tomter, bygninger og annen fast eiendom	968 470	993 469
0	0	4 Anlegg under utførelse	31 598	0
649	851	4 Inventar, kunst m.m.	5 401	5 373
649	851	Sum varige driftsmidler	1 005 469	998 842
		Finansielle anleggsmidler		
430 249	430 249	3 Investering i datterselskap	0	0
25 900	25 900	3 Investering i tilknyttet selskap	125 767	123 560
0	0	3 Investeringer i aksjer og andeler	248	498
264 260	289 921	9,13 Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	13 Andre langsiktige fordringer	4 725	4 735
720 409	746 070	Sum finansielle anleggsmidler	130 740	128 793
721 058	746 921	Sum anleggsmidler	1 136 209	1 127 635
		Omløpsmidler		
		Fordringer		
0	0	Kundefordringer	1 483	5 465
37 677	0	9,13 Kortsiktige konsernfordringer	0	0
2 291	354	13 Andre fordringer	17 161	5 094
39 968	354	Sum fordringer	18 644	10 559
0	0	12 Prosjekt for salg	17 209	17 209
6 925	20 744	Bankinnskudd, kontanter o.l.	110 288	71 422
46 893	21 098	Sum omløpsmidler	146 142	99 190
767 951	768 019	SUM EIENDELER	1 282 351	1 226 825
		EGENKAPITAL OG GJELD		
		Egenkapital		
		Innskutt egenkapital		
1 113	1 113	8,10 Aksjekapital	1 113	1 113
408 992	408 992	8 Overkurs	325	325
410 105	410 105	Sum innskutt egenkapital	1 438	1 438
		Opptjent egenkapital		
9 703	10 320	8 Annen egenkapital	384 250	339 700
9 703	10 320	Sum opptjent egenkapital	384 250	339 700
		8 Minoritetsinteresser	61 699	57 197
419 808	420 426	Sum egenkapital	447 388	398 335
		Gjeld		
		Avsetning for forpliktelser		
38	31	7 Utsatt skatt	113 596	118 193
38	31	Sum avsetninger for forpliktelser	113 596	118 193
		Annen langsiktig gjeld		
295 808	315 246	5,11 Gjeld til kredittinstitusjoner	644 246	645 803
0	0	5 Øvrig langsiktig gjeld	18 320	20 152
295 808	315 246	Sum annen langsiktig gjeld	662 566	665 955
		Kortsiktig gjeld		
513	4	Leverandørgjeld	18 561	3 245
1 959	0	7 Betalbar skatt	15 579	13 748
27	115	Skyldige offentlige avgifter	3 320	3 608
15 030	0	Utbytte	0	15 030
34 242	31 383	9 Kortsiktig konserngjeld	0	0
526	815	Annen kortsiktig gjeld	21 342	8 712
52 297	32 317	Sum kortsiktig gjeld	58 802	44 342
348 143	347 594	Sum gjeld	834 964	828 490
767 951	768 019	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 282 351	1 226 825

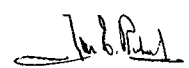
Oslo, 4. mars 2014
Styret i Rica Eiendom Holding AS



Truls Holthe
styreleder



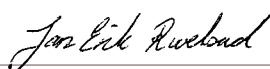
Stein A. Føyen
styremedlem



Jan E. Rivelsrud
styremedlem



Vibeke Rivelsrud
styremedlem



Jan Erik Rivelsrud
styremedlem



Gisle Evensen
adm. direktør

Kontantstrøm

MORSELSKAP			TNOK KONSERN	
2012	2013	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2013	2012
16 888	611	Resultat før skattekostnad	60 035	57 088
-4 816	-1 959	Periodens betalte skatter	-13 748	-14 607
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
82	107	Ordinære avskrivninger	28 168	27 612
0	0	Endringer i kundefordringer	3 982	-2 518
-15	-509	Endringer i leverandørgjeld	15 316	-2 404
1 645	1 937	Endringer i andre kortsiktige fordringer	-12 068	6 379
43 583	9 157	Endring i konsernmellomværende	0	0
-252	377	Endring i andre tidsavgrensninger	12 340	6 710
57 115	9 721	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:	94 027	78 260
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	198	0
0	0	Innbetalinger ved salg av andeler / aksjer	0	0
-25 000	0	Utbetalinger ved kjøp av andeler / aksjer	-1 947	-28 808
0	-310	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-34 993	-37 400
-25 000	-310	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-36 742	-66 208
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-25 000	-25 563	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-48 389	-42 582
0	45 000	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	45 000	23 136
0	0	Innbetaling ved nedbetaling av langsiktige fordringer	0	0
0	0	Innskutt egenkapital	0	0
-24 493	-15 030	Utbetaling av utbytte	-15 030	-24 493
-49 493	4 408	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-18 419	-43 939
-17 378	13 818	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	38 866	-31 887
24 303	6 925	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01	71 422	103 309
6 925	20 744	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12	110 288	71 422

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 tilknyttede selskaper

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

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

Fordringer

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

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt 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			Konsern	
2012	2013		2013	2012
1 878	1 768	Lønn	1 768	1 878
371	355	Folketrygdavgift	355	371
23	23	Pensjonsytelser	23	23
0	0	Andre ytelser	76	76
2 272	2 147	Sum	2 222	2 348
2	2	Gjennomsnittlig antall årsverk	2	2

Ytelser til ledende personer	Daglig leder		Styret	
	2013	2012	2013	2012
Lønn	1 197	1 145	0	0
Styrehonorar	0	0	525	525
Pensjonsytelser	0	0	0	0
Andre ytelser	52	53	0	0
	1 249	1 198	525	525

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 tjenestepensjon (OTP)

Rica Eiendom Holding AS er, etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon, ikke pliktig til å ha en tjenestepensjonsordning for sine ansatte. Selskapet har likevel etablert en tjenestepensjonsordning, og årets kostnadsførte beløp er TNOK 23.

Revisor (honorar eks. mva.)	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	100	264
Skatterådgivning	8	12
Teknisk utarbeidelse av ligningspapirer	8	140
Andre tjenester utenfor revisjon	52	52
Sum	168	468

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 Arctic 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 %	-45	50 945	25 900
Holmenkollen Park Hotel ANS	2008	Oslo	50 %	4 458	109 055	100 032

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

	Havneutsikten AS	Holmenkollen Park Hotel ANS
Merverdianalyse		
Balansført egenkapital på kjøpstidspunktet	26 162	16 614
Henførbart merverdi	-262	83 417
Anskaffelseskost	25 900	100 032
Beregning av årets resultatandel		
Andel årets resultat	-22	2 229
Avskrivning henførbart merverdi	0	0
Årets resultatandel	-22	2 229
Beregning av balansført verdi 31.12.		
Balansført verdi 01.01.	25 761	97 803
Tilgang/avgang i perioden	0	0
Årets resultatandel	-22	2 229
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0	0
Balansført verdi 31.12.	25 739	100 032
Uavskrevet henførbart merverdi 31.12.	-262	11 298
Avskrivningssats henførbart merverdi	2 %	2 %

Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Ansk.kost	Balansført verdi
Anleggsmidler:		
Lofoten Kulturhus	40	40
Nordkapp Reiseliv AS	20	20
Stiftelsen FIDUS	10	10
Andeler i boligbyggelag	178	178
Sum	248	248

Note 4 Varige driftsmidler

Morselskap	Bil, inventar og utstyr
Anskaffelseskost 01.01.13	751
Tilgang ved kjøp	310
Avgang solgte driftsmidler	0
Anskaffelseskost 31.12.13	1 061
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivning 31.12.13	210
Bokført verdi pr. 31.12.13	851
Årets avskrivninger	107

8 år
Lineær

Konsern	Anlegg under utførelse	Inventar kunst m.m.	Tomter	Boliger	Bygninger	Leiligheter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.13	0	5 840	56 756	3 744	1 215 951	24 201	1 306 492
Tilgang ved kjøp	31 598	608	0	0	2 787	0	34 993
Avgang ved salg datterselskap	0	-198	0	0	0	0	-198
Anskaffelseskost 31.12.13	31 598	6 250	56 756	3 744	1 218 738	24 201	1 341 287
Akkumulerte avskrivn. 31.12.13	0	849	0	0	333 036	1 933	335 818
Bokført verdi pr. 31.12.13	31 598	5 401	56 756	3 744	885 702	22 268	1 005 469
Årets avskrivninger	0	382	0	0	27 303	483	28 168

Økonomisk levetid
Avskrivningsplan

8 år
Lineær

50 år
Lineær

50 år
Lineær

Konsernets eiendommer	Sted
Rica Hotel Kirkenes	Kirkenes
Rica Arctic 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 315 246 forfaller TNOK 178 996 senere enn fem år etter regnskapsårets utløp.

Konsernet

Av langsiktig rentebærende gjeld TNOK 662 566 forfaller TNOK 447 156 senere enn fem år etter regnskapsårets utløp.

Rentebærende gjeld med forfall senere enn fem år	2013	2012
Rica Eiendom Holding AS	178 996	170 808
Rica Narvik Eiendom AS	92 500	101 562
Holmenkollen Eiendomsinvestering AS	9 160	10 992
Incentra Eiendom AS	166 500	188 995
Totalt	447 156	472 357

Finansiell markedsrisiko

Konsernet er eksponert for en generell renterisiko som følge av at deler av gjelden har flytende rente.

Det er inngått rentebytteavtaler for 66 % av porteføljen.

Note 6 Nærstående parter

Rica Hotels AS leier lokaler av Rica Eiendom Holding AS' datterselskaper. Leieferholdene omfatter 15 eiendommer pr. 31.12.13, er basert på normale forretningsmessige vilkår og omfatter et årlig leibeløp på ca. MNOK 140.

Note 7 Skatt

Morselskap			Konsern	
2012	2013	Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2013	2012
1 959	0	Betalbar skatt	15 579	13 748
0	0	For lite / for mye avsatt tidligere	25	0
953	-7	Endring i utsatt skatt	-4 597	2 091
2 912	-7	Skattekostnad	11 007	15 839
16 888	611	Resultat før skattekostnad	60 035	57 088
-6 488	-631	Permanente forskjeller	-3 005	-520
-3 380	0	Avgitt konsernbidrag	0	0
-23	20	Endring i midlertidige forskjeller	-1 391	-7 468
6 997	0	Skattegrunnlag	55 639	49 100
Fra nominell til faktisk skattesats				
16 888	611	Resultat før skattekostnad	60 035	57 088
4 729	171	Forventet inntektsskatt (28%)	16 810	15 985
0	-1	Skatteeffekt av endret skattesats	-4 961	0
-1 817	-177	Skatteeffekt av permanente forskjeller	-841	-146
2 912	-7	Skattekostnad	11 007	15 839
17,2 %	-1,1 %	Effektiv skattesats	18,3 %	27,7 %
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
134	114	Anleggsmidler	282 239	272 280
0	0	Gevinst- og tapskonto	12 727	15 909
0	0	Underskudd til fremføring	-13 188	-8 629
0	0	Andre forskjeller	138 949	142 558
134	114	Sum	420 727	422 118
38	31	Utsatt skatt	113 596	118 193

Note 8 Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.13	1 113	408 992	9 703	419 808
Årets resultat	0	0	617	617
Avsatt utbytte	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.13	1 113	408 992	10 320	420 426

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.13	1 113	325	339 700	57 197	398 335
Andre endringer	0	0	24	0	24
Årets resultat	0	0	44 527	4 502	49 029
Avsatt utbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.13	1 113	325	384 251	61 699	447 388

Note 9 Mellomværende

Konsernmellomværende

Morselskap

Morselskapet	2013	2012
Langsiktige fordringer		
Fordring på Rica Eiendom AS	79 582	76 435
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	13 562	16 840
Fordring på Rica Arctic AS	20 116	21 289
Fordring på Rica Nordkapp AS	5 182	5 525
Fordring på Rica Hammerfest AS	16 819	17 809
Fordring på Rica Ishavshotellet AS	24 997	26 996
Fordring på Rica Svolvær AS	3 070	3 351
Fordring på Rica Kristiansund AS	22 863	24 132
Fordring på Havna AS	49 325	52 634
Fordring på Slepndveien 108 AS	18 468	19 249
Sum	253 983	264 260
Kortsiktige fordringer		
Fordring på Rica Eiendom AS	9 470	11 970
Fordring på Rica Arctic AS	541	1 240
Fordring på Rica Hammerfest AS	450	2 000
Fordring på Slepndveien 108 AS	491	505
Fordring på Rica Kristiansund AS	5 414	4 960
Fordring på Rica Svolvær AS	3 885	2 500
Fordring på Rica Nordkapp AS	640	600
Fordring på Rica Ishavshotellet AS	13 297	10 318
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	413	3 584
Fordring på Rica Havna AS	1 336	
Sum	35 938	37 677
Kortsiktige gjeld		
Gjeld til Holmenkollen Eiendomsinvestering AS	-31 383	-30 616
Gjeld til Rica Havna AS	0	-3 380
Gjeld til Nord Norsk Hotelldrift AS	0	-246
Sum	-31 383	-34 242
Netto konsernmellomværende	258 538	267 696

Det er inngått avtaler om avdrag og renter mellom konsernselskaper som er basert på normale forretningsmessige vilkår.

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består pr. 31.12.13 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. 31.12.13 var:

	(tall i NOK)	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
JGR Holding AS v/styremedlem Jan E. Rivelsrud		1 400	67 912	69 312	6,23 %
KRJM AS v/Kristin Rivelsrud Juul Møller		0	348 007	348 007	31,26 %
VRAS AS v/styremedlem Vibeke Rivelsrud		0	348 007	348 007	31,26 %
Mephesto AS v/ styremedlem Jan Erik Rivelsrud		0	348 007	348 007	31,26 %
Totalt antall aksjer		1 400	1 111 933	1 113 333	100,0 %

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

Note 11 Pantstillelser og garantier

Morselskap			Konsern	
2012	2013	Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2013	2012
295 808	315 246	Gjeld til kredittinstitusjoner	644 246	645 803
295 808	315 246	Sum	644 246	645 803

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:				
212 880	202 919	Bygninger m/tomt	781 437	646 053
212 880	202 919	Totalt	781 437	646 053

Bygninger til en bokført verdi på TNOK 202.919 er stilt som sikkerhet for bokført gjeld i morselskap. Bygningene er bokført i datterselskap. Selskapet har pr. 31.12.13 selvskyldnerkausjoner pålydende MNOK 50 fra samtlige datterselskaper. Selskapet har pr. 31.12.13 garantiansvar på TNOK 750.

Note 12 Prosjekt for salg

Prosjekt for salg er bokført til anskaffelseskost TNOK 17 209 pr. 31.12.13.

Note 13 Fordringer

Morselskap			Konsern	
2012	2013	Fordringer med forfall senere enn ett år	2013	2012
249 780	240 586	Andre fordringer	4 725	4 735
249 780	240 586	Sum	4 725	4 735



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 617 339, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 49 028 555. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 2013 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.

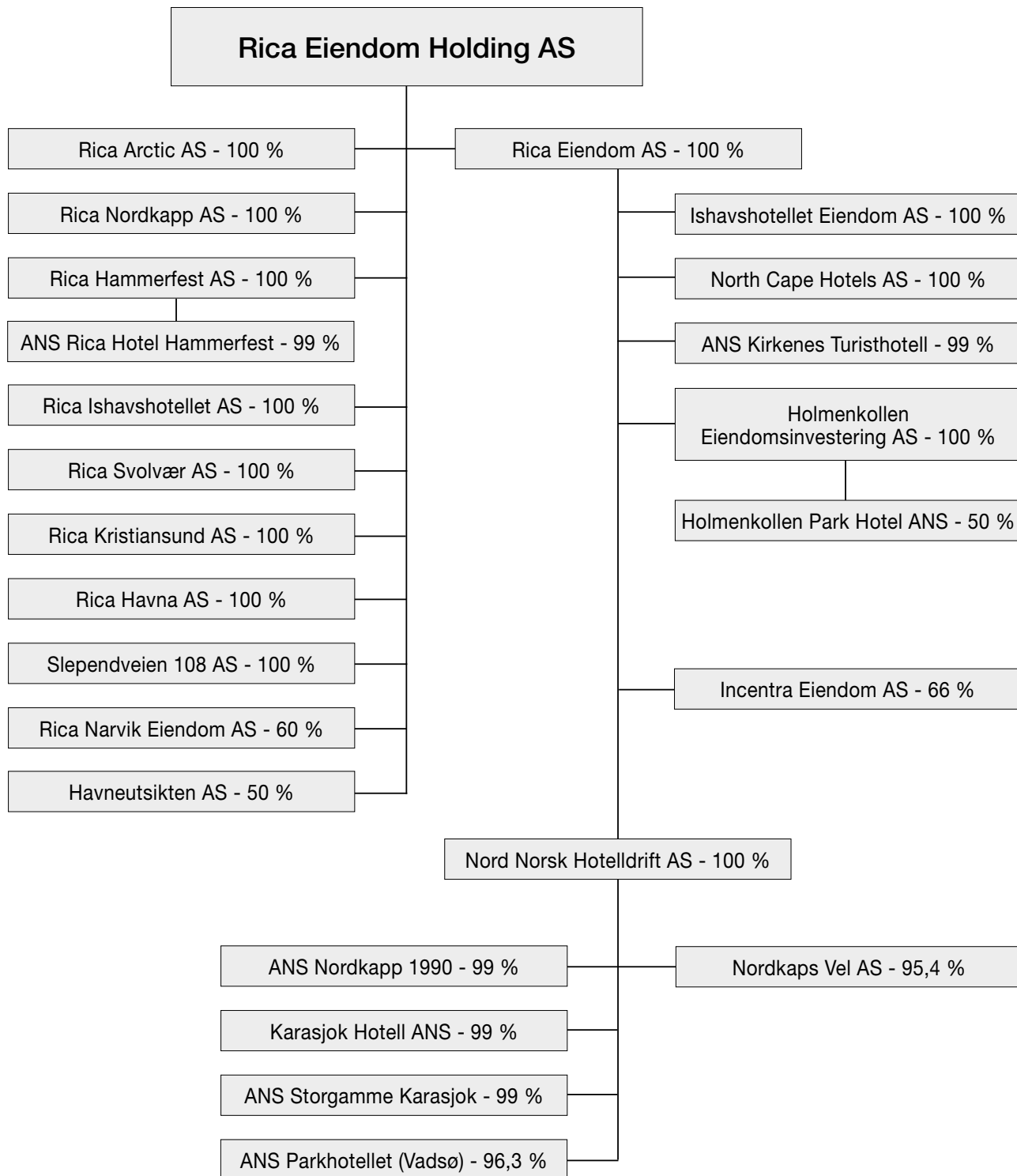
Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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, 4. mars 2014
Enter Revisjon Hålogaland AS


Jon Arne Torbergsen
Statsautorisert revisor

Rica Eiendom Holding AS Konsernet - Selskapsoversikt pr. 31. desember 2013



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 126 000 kvm, og alle eiendommer er utleiet på langsiktige vilkår med unntak av Kirkenes Turisthotell.



KIRKENES TURISTHOTELL

Sted: Kirkenes
Gnr, bnr: Gnr 26, bnr 79
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1956
Antall kvadratmeter: 4773
Antall hotellværelser: 61
Eierskap: ANS Kirkenes Turisthotell
Eierandel: 100 %

Langsiktig leieavtale med Rica Hotels AS ble avsluttet 31.12.13. Fremtidsplaner for eiendommen vil bli avklart i løpet av 2014.



RICA ARCTIC HOTEL

Sted: Kirkenes
Gnr, bnr: Gnr 27, bnr 3, frn 367
Tomt: Festet tomt
Byggeår: 1988
Antall kvadratmeter: 5826
Antall hotellværelser: 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 hotellværelser: 68
Eierskap: ANS Parkhotellet / Nord Norsk Hotell drift AS
Eierandel: 100 %



NORDKAPPHALLEN

Sted: Nordkapp-platået
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 hotellværelser: 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 hotellværelser: 174
Eierskap: Nord Norsk Hotelldrift 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 hotellværelser: 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 hotellværelser: 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 hotellværelser: 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 hotellværelser: 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 hotellværelser: 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 hotellværelser: 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 hotellværelser: 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 hotellværelser: 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 hotellværelser: 159
Eierskap: Rica Havna AS
Eierandel: 100 %



HOLMENKOLLEN PARK HOTEL RICA

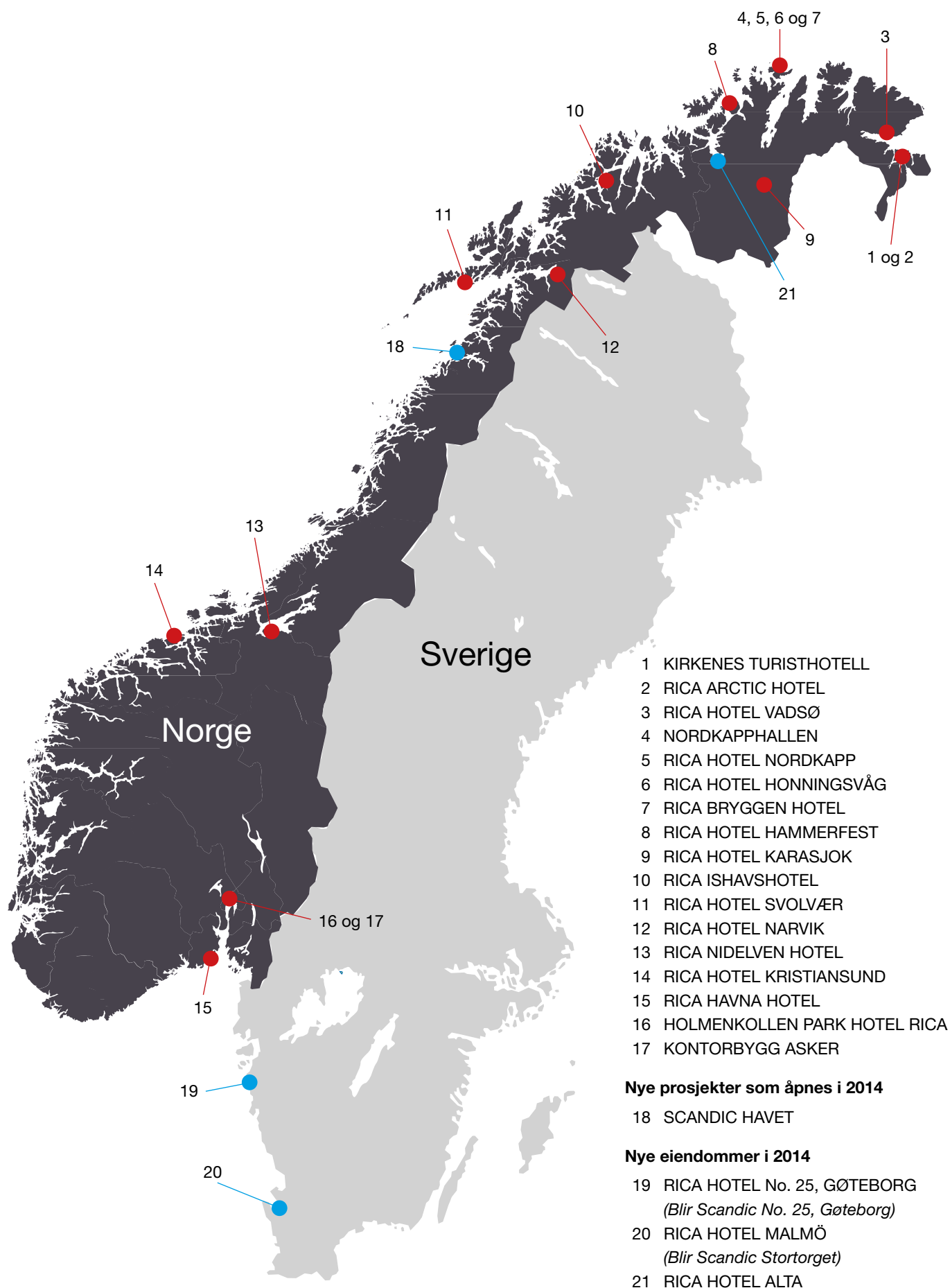
Sted: Oslo
Gnr, bnr: Gnr 33, bnr 5
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1894 - 1982 - 1991 - 1995 - 2011
Antall kvadratmeter: 26000
Antall hotellværelser: 336
Eierskap: Holmenkollen Park Hotel ANS
Eierandel: 50 %



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 %

Kart over eiendommene



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 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 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. 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.

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.

Holmenkollen Park Hotel Rica



Nye prosjekter som ferdigstilles i 2014

Scandic Havet



Scandic Havet i Bodø åpner i juli 2014, og hotellet vil bli på ca. 12 300 kvm og bestå av 237 hotellværelser, 2 restauranter, bar og gode møte- og konferansefasiliteter. Det er inngått en langsiktig leieavtale med Rica Hotels AS.



Resepsjon



Restaurant

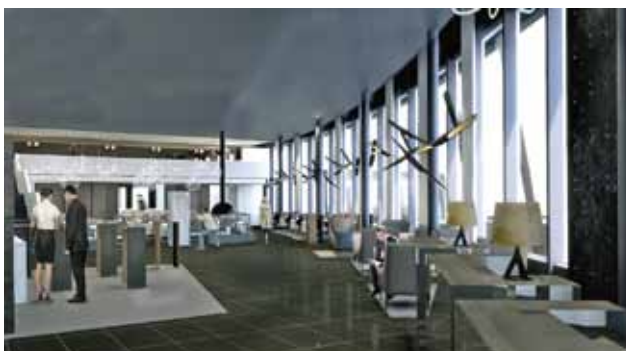
Rica Ishavshotel i Tromsø



En utvidelse og en modernisering av Rica Ishavshotel i Tromsø vil ferdigstilles i løpet av juni i 2014. Hotellet utvides med 37 nye hotellværelser og får en omfattende modernisering av første og andre etasje samt oppgradering av utendørsområder. Hotellet vil skifte navn til Scandic Ishavshotel i løpet av 2014.



Restaurant



Lobby

Nye eiendommer i 2014

I forbindelse med salg av 100 % av aksjene i Rica Hotels AS fra familien Rivelsrud til Scandic Hotels AB 8. april 2014, så planlegges 3 nye hotelleiendommer overtatt av Rica Eiendom Holding AS Konsern i løpet av 2014.

Disse eiendommene er:



Scandic No. 25, Göteborg

Sted: Burggrevegatan 25, Göteborg
Gnr/ Bnr: Stampen 7:12
Byggeår: 1976
Tomt: Eiet
Antall kvadratmeter: 3 610
Antall hotellværelser: 112
Eierskap: Rica Göteborg AB
Eierandel: 100 %

Scandic No. 25, Göteborg har en sentral beliggenhet i hjertet av byen. Det er nylig renoveret og har en avslappet atmosfære der fotografen Christer Strömsholms "kloke ord" pryder veggene i lobbyen og restauranten.



Scandic Stortorget

Sted: Malmö
Gnr, Bnr: Malmö Lejonet*1
Byggeår: 1929
Tomt: Eiet
Antall kvadratmeter: 3 849
Antall hotellværelser: 82
Eierskap: Rica Malmö AB
Eierandel: 100 %

Scandic Stortorget i Malmö er et førsteklasses hotell bygget ved århundredkiftet og ligger i sentrum av byen. Hotellet ligger i byens eldste del mellom Lilla Torg og Stortorget. Hotellets genuine miljø og sentrale beliggenhet innbyr til et opphold i trivelige omgivelser.



Rica Hotel Alta

Sted: Alta
Gnr, Bnr: Gnr. 28, Bnr 136 og 268
Tomt: Eiet tomt
Antall kvadratmeter: 12 900
Antall hotellværelser: 241
Eierskap: Rica Alta AS
Eierandel: 100 %

Rica Hotel Alta er et av Nord-Norges største og mest moderne hoteller og ligger i hjertet av Finnmark. Hotellet ligger kun 1 time og 50 minutter fra Oslo med direktefly og 10 minutter fra Alta lufthavn.



Rica Eiendom Holding AS

Besøksadresse:

Slependveien 108, 1396 Billingstad

Postadresse:

Postboks 173, N-1300 Sandvika

Tlf. +47 48 07 05 55

E-post: post@ricaeiendom.no

www.ricaeiendom.no

Organisasjonsnr. NO 990 623 864 MVA