



Rica Eiendom Holding AS

Årsrapport 2014



Innhold

- 3 - Høydepunkter og nøkkeltall
- 4 - Historikk 2002-2014
- 5 - Selskapets visjon
- 7 - Årsberetning 2014
- 10 - Resultatregnskap
- 11 - Balanse
- 12 - Kontantstrøm
- 13 - Noter
- 20 - Revisors beretning
- 23 - Om Scandic Hotels
- 25 - Selskapsstruktur 2014
- 27 - Selskapets eiendommer
- 36 - Styret
- 38 - Vedtekter
- 39 - Kart over eiendommene



Høydepunkter og nøkkeltall

Høydepunkter

2014 ble et begivenhetsrikt år for konsernet med NOK 149 mill. i inntekter og et resultat før skatt på NOK 59 mill.

Scandic Havet i Bodø med 237 hotellværelser åpnet i juli 2014. Hotelleiendommen eies gjennom en 50 % eierandel i Havneutsikten AS, og en langsiktig leieavtale er inngått med Scandic Hotels.

Scandic Ishavshotel i Tromsø er utvidet med 34 nye hotellværelser, og en omfattende modernisering av hotellet ble slutført i juni 2014.

Nye leieavtaler for de fleste av eiendommene ble inngått i mars 2014 med virkning fra 1. januar 2014

basert på markedsmessige betingelser og med lang løpetid på samtlige leieavtaler. I samme forbindelse ble det inngått en felles vedlikeholdsavtale med Scandic Hotels for perioden 2014-2018.

Rica Eiendom overtok 3 hotelleiendommer i henholdsvis Alta, Göteborg og Malmø fra JGR Holding AS i oktober 2014 til en «transaksjonspris» på ca. NOK 350 mill.

Leieavtalen for Kirkenes Turisthotell (tidligere Rica Hotel Kirkenes) ble avsluttet pr. 31.12.13, og fremtidsplaner for denne eiendommen vil sannsynligvis bli avklart i 2015.

Nøkkeltall

Tall i TNOK	2014	2013	2012	2011	2010
Regnskapstall					
Driftsinntekter	149 309	141 234	137 032	145 334	124 981
Driftsresultat	85 418	93 720	90 588	104 752	85 650
Netto finansposter	(26 757)	(33 684)	(33 500)	(26 015)	(27 968)
Resultat før skatt	58 661	60 035	57 088	78 737	57 682
Årsresultat	42 327	49 029	41 249	62 748	41 599
Resultat pr. aksje i NOK	31,20	44,0	36,4	56,4	37,3
Rentabilitet/Soliditet					
Likviditetsreserve*	78 807	210 288	171 422	203 333	160 844
Bokført egenkapital	671 200	447 388	398 355	372 122	334 252
Egenkapitalandel	41 %	35 %	32 %	22 %	19 %
Finansiering					
Langsiktig gjeld	751 248	662 566	665 955	685 401	642 828
Årlige avdrag	43 488	48 389	40 750	61 662	32 700
Løpetid lån**	18	18	18	18	13
Rentesats	5,52 %	5,58 %	5,83 %	5,55 %	5,41 %
Nøkkeltall					
Investeringer	52 000	172 800	37 400	97 052	74 000
Gevinster	2 600	-	-	17 301	-

* Bankinnskudd o.l. + ubenyttet trekkrettighet

** Gjennomsnittlig løpetid låneporteføljen

*** Trekkrettighet på NOK 100 mill. er avvirket pr. 31.12.14

Historikk 2002 - 2014

2002

Rica Eiendom Holding AS er et resultat av fisjonen i Rica Hotels i 2002 hvor eiendomsvirksomheten og hoteldriften blir plassert i hvert sitt aksjeselskap. Eiendomsporteføljen bestod av 17 eiendommer.

Jan E. Rivelsrud med familie kjøper samme år opp alle minoritetsaksjonærer i Rica Eiendom AS gjennom aksept på et frivillig tilbud på NOK 15 pr. aksje.

2003

Rica Nidelven Hotel i Trondheim åpner i september med 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 blir solgt med en regnskapsmessig gevinst på NOK 45 mill.

Selskapet kjøper 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, og etter utvidelsen har hotellet 349 hotellværelser.

2011

Holmenkollen Park Hotel ANS ferdigstiller utvidelse av Holmenkollen Park Hotel Rica i Oslo med 115 nye hotellværelser.

Eiendommen Rica Hotel Sandnessjøen blir solgt med en regnskapsmessig gevinst på NOK 18 mill.

2012

Rica Hotel Narvik med sine 148 hotellværelser åpner 1. mars 2012. Eiendommen eies av Rica Narvik Eiendom AS og vår eierandel er 60 %.

2014

I forbindelse med salg av 100 % av aksjene i Rica Hotels AS til Scandic Hotels AB, blir det inngått nye langsiktige leieavtaler for de fleste hotelleiendommene med virkning fra 1. januar 2014.

En utvidelse av Rica Ishavshotel i Tromsø med 34 hotellværelser og en omfattende modernisering ble ferdigstilt i juni 2014 sammen med Leietaker.

Scandic Havet med 17 etasjer og 237 hotellværelser åpnet i Bodø i juli. Rica Eiendom eier 50 % av aksjene i Havneutsikten AS som har inngått en langsiktig leieavtale med Scandic Hotels.

Overtakelse av 3 hotelleiendommer i henholdsvis Alta, Gøteborg og Malmø skjer i oktober 2014 gjennom tingsinnskudd fra JGR Holding AS.

Forretningsidé

Rica Eiendoms forretningsidé er å eie, utvikle og leie ut hotell- og forretnings-eiendommer 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 200 hotellværelser og henvende seg mot alle markedssegmenter.

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

Selskapet skal tilstrebe seg å inngå langsiktige leieavtaler.



Årsberetning 2014

VIRKSOMHETEN

Rica Eiendom Holding AS ble stiftet 28. september 2006. Selskapet har en aksjekapital på NOK 1 352 112 fordelt på 1400 A-aksjer og 1 350 712 B-aksjer uten stemmerett, hver pålydende NOK 1.

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

Selskapsstrukturen i Rica Eiendom Holding AS konsern består pr. 31.12.14 av 28 juridiske selskaper som samlet eier 21 eiendommer, herav eies 17 eiendommer 100 % mens eiendommen Scandic Holmenkollen Park eies med 50 %, eiendommen Scandic Nidelven i Trondheim eies med 66 %, eiendommen Scandic Narvik eies med 60 % og eiendommen Scandic Havet i Bodø eies med 50 %.

REGNSKAP 2014

Driftsinntektene i konsernet ble NOK 147 mill. i 2014 mot NOK 141 mill. i 2013. Årsresultatet ble NOK 42 mill. i 2014 mot NOK 49 mill. i 2013.

I regnskapet for 2014 er det samlet belastet NOK 17 mill. i tråd med ny Masteravtale for vedlikehold/oppgradering for perioden 2014-2018, inngått med Scandic Hotels. Av beløpet på NOK 17 mill. er NOK 10 mill. aktivert og NOK 7 mill. utgiftsført.

INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Konsernets investeringer i 2014 ble NOK 52 mill. mot NOK 173 mill. i 2013. Investeringene i 2014 relaterer seg først og fremst til utvidelse av Scandic Ishavshotel i Tromsø.

Konsernets rentebærende gjeld var NOK 734 mill. pr. 31.12.14 mot NOK 644 mill. pr. 31.12.13. Selskapet er til en viss grad påvirket av endringer i rentenivå. Det er inngått rentebytteavtaler for 49 % av låneporteføljen pr. 31.12.14.

Egenkapitalen pr. 31.12.14 utgjorde NOK 671 mill. som gir en egenkapitalandel på 41 % mot NOK 447 mill. i egenkapital pr. 31.12.2013 og som er en egenkapitalandel på 35 %. Verdijustert egenkapitalandel vurderes å være betydelig høyere på grunn av merverdier i eiendomsmassen.

Konsernets likviditetsbeholdning pr. 31.12.14 var NOK 79 mill. mot NOK 110 mill. pr. 31.12.13.

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

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 2015 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

SALG AV RICA HOTELS

I forbindelse med salg av selskapet Rica Hotels AS fra JGR Holding AS til Scandic Hotels AB i april 2014, ble det inngått nye langsiktige leieavtaler for et flertall av eiendommene som eies av konsernet.

Det ble i tillegg inngått en avtale med Scandic Hotels om fremtidig oppgradering og vedlikehold for perioden 2014-2018, hvor partene forplikter seg til en omforent plan for vedlikehold og utvikling av eiendommene.

KAPITALFORHØYELSE VED TINGSINNSKUDD

Konsernet ble tilført 3 hotelleiendommer gjennom en kapitalforhøyelse i oktober 2014. Hotelleiendommene som ble overtatt er Scandic Alta, Scandic No. 25 i Gøteborg og Scandic Stortorget i Malmø. Kapitalforhøyelsen medførte at JGR Holding AS økte sin eierandel i Rica Eiendom Holding AS fra 6,23 % til 22,78 %.

FUSJON RICA EIENDOM HOLDING AS OG RICA EIENDOM AS

Rica Eiendom Holding AS fusjonerte med det heleide datterselskapet Rica Eiendom AS i desember 2014.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

ANSATTE

Konsernet hadde 5 ansatte pr. 31.12.14. Det er i løpet av 2014 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 fem ansatte er to kvinner, og styret består av fire menn og en kvinne pr. 31.12.14.

MILJØRAPPORTERING

Konsernets virksomhet forurenser ikke miljøet i nevneverdig grad. Alle eiendommene 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 %.

Utsiktene for 2015 viser tegn på større usikkerhet i Norge på grunn av fall i oljeprisen og som vil få konsekvenser for norsk økonomi. Dette antas å ville gi blant annet lavere etterspørsel etter hoteltjenester kombinert med prispress. I tillegg er kapasitetsøkningen i flere norske byer blitt utvidet med i første rekke nye hoteller, noe som også vil medføre en hardere konkurransesituasjon for hotellene.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Morselskapet Rica Eiendom Holding AS fikk et årsresultat på NOK 10 544 797. Styret foreslår følgende disponering:

Aksjeutbytte	16 225 344
Overført til annen egenkapital	-5 680 547
Sum disponert	10 544 797

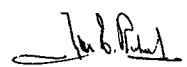
Oslo, 9. mars 2015
Styret i Rica Eiendom Holding AS



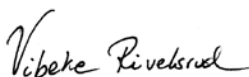
Truls Holthe
styreleder



Stein A. Føyen
styremedlem



Jan E. Rivalsrud
styremedlem



Vibeke Rivalsrud
styremedlem



Jan Erik Rivalsrud
styremedlem



Gisle Evensen
adm. direktør

Resultatregnskap

MORSELSKAP			TNOK KONSERN	
2013	2014		2014	2013
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER				
0	0	Leieinntekter	146 690	140 763
0	0	Andre driftsinntekter	2 619	471
0	0	Sum driftsinntekter	149 309	141 234
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER				
2 672	4 052	2 Lønnskostnad	4 130	2 748
107	137	4 Avskrivninger	29 848	28 168
0	0	Nedskrivning	3 500	0
3 211	5 069	Annen driftskostnad	26 413	16 598
5 990	9 258	Sum driftskostnader	63 891	47 514
-5 990	-9 258	Driftsresultat	85 418	93 720
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER				
9 800	27 674	Inntekt på investering i datterselskap	0	0
0	0	3 Inntekt på investering i tilknyttet selskap	7 230	2 207
14 553	9 637	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
279	200	Annen renteinntekt	1 690	1 770
0	145	Annen finansinntekt		
1 659	2 223	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
16 374	16 371	5 Annen rentekostnad	35 677	37 661
6 600	19 062	Netto finansresultat	-26 757	-33 684
611	9 804	Resultat før skattekostnad	58 661	60 035
-7	-741	7 Skattekostnad	16 334	11 007
617	10 545	ÅRSRESULTAT	42 327	49 029
Minoritetenes andel av årsresultatet			4 232	4 503
Majoritetens andel av årsresultatet			38 095	44 526
OVERFØRINGER				
617	-5 680	8 Overført annen egenkapital		
0	0	8 Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		
0	16 225	8 Utbytte		
617	10 545	Sum overføringer		

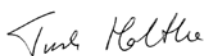
MORSELSKAP

KONSERN

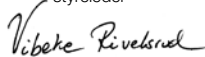
2013	2014	NOTE	2014	2013
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Varige driftsmidler				
0	0	4 Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 398 394	968 470
0	0	4 Anlegg under utførelse	0	31 598
851	1 064	4 Inventar, kunst m.m.	10 883	5 401
851	1 064	Sum varige driftsmidler	1 409 277	1 005 469
Finansielle anleggsmidler				
430 249	757 434	3 Investering i datterselskap	0	0
25 900	25 900	3 Investering i tilknyttet selskap	130 502	125 767
0	0	3 Investeringer i aksjer og andeler	5 348	248
289 921	162 884	9,13 Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	13 Andre langsiktige fordringer	5 981	4 725
746 070	946 218	Sum finansielle anleggsmidler	141 831	130 740
746 921	947 282	Sum anleggsmidler	1 551 108	1 136 209
Omløpsmidler				
Fordringer				
0	3 563	Kundefordringer	9 051	1 483
0	63 071	9,13 Kortsiktige konsernfordringer	0	0
354	2 469	13 Andre fordringer	2 338	17 161
354	69 103	Sum fordringer	11 389	18 644
0	0	12 Prosjekt for salg	8 871	17 209
20 744	298	Bankinnskudd, kontanter o.l.	78 807	110 288
21 098	69 401	Sum omløpsmidler	99 067	146 142
768 019	1 016 683	SUM EIENDELER	1 650 175	1 282 351
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
1 113	1 352	8,10 Aksjekapital	1 352	1 113
408 992	638 453	8 Overkurs	230 025	325
410 105	639 805	Sum innskutt egenkapital	231 377	1 438
Opptjent egenkapital				
10 320	-16 908	8 Annen egenkapital	377 312	384 250
10 320	-16 908	Sum opptjent egenkapital	377 312	384 250
Sum egenkapital				
420 426	622 897	Sum egenkapital	671 200	447 388
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
31	2 727	7 Utsatt skatt	171 609	113 596
31	2 727	Sum avsetninger for forpliktelser	171 609	113 596
Annen langsiktig gjeld				
315 246	323 996	5,11 Gjeld til kredittinstitusjoner	734 083	644 246
0	0	5 Øvrig langsiktig gjeld	17 165	18 320
315 246	323 996	Sum annen langsiktig gjeld	751 248	662 566
Kortsiktig gjeld				
4	600	Leverandørgjeld	8 346	18 561
0	798	Kortsiktig gjeld kredittinstitusjoner		
0	0	7 Betalbar skatt	16 699	15 579
115	43	Skyldige offentlige avgifter	1 570	3 320
0	16 225	Utbytte	19 642	0
31 383	47 927	9 Kortsiktig konserngjeld	0	0
815	1 470	Annen kortsiktig gjeld	9 861	21 342
32 317	67 063	Sum kortsiktig gjeld	56 118	58 802
347 594	393 786	Sum gjeld	978 975	834 964
768 019	1 016 683	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 650 175	1 282 351

Oslo, 9. mars 2015

Styret i Rica Eiendom Holding AS



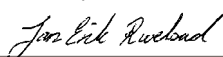
 Truls Holthe
styreleder



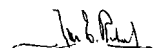
 Vibeke Rivelsrud
styremedlem



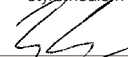
 Stein A. Føyen
styremedlem



 Jan Erik Rivelsrud
styremedlem



 Jan E. Rivelsrud
styremedlem



 Gisle Evensen
adm. direktør

Kontantstrøm

MORSELSKAP			TNOK KONSERN	
2013	2014	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2014	2013
611	9 804	Resultat før skattekostnad	58 661	60 035
-1 959	0	Periodens betalte skatter	-15 579	-13 748
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
107	137	Ordinære avskrivninger	33 348	28 168
0	-3 563	Endringer i kundefordringer	-7 568	3 982
-509	588	Endringer i leverandørgjeld	-10 215	15 316
1 937	8 025	Endringer i andre kortsiktige fordringer	14 823	-12 068
9 157	-20 721	Endring i konsernmellomværende	0	0
377	814	Endring i andre tidsavgrensninger	10 037	12 340
9 721	-4 916	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:	83 507	94 027
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	1 179	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	1 179	198
0	0	Innbetalinger ved salg av andeler / aksjer	0	0
0	3 110	Utbetalinger ved kjøp av andeler / aksjer	-9 835	-1 947
-310	-49	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-57 469	-34 993
-310	4 240	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-66 125	-36 742
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-25 563	-26 250	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-57 532	-48 389
45 000	35 000	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	39 985	45 000
0	0	Innbetaling ved nedbetaling av langsiktige fordringer	-1 256	0
0	1 540	Kontantvirkning fusjon mor/datter	0	0
0	0	Innskutt egenkapital	0	0
-15 030	-30 060	Utbetaling av utbytte	-30 060	-15 030
4 408	-19 770	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-48 863	-18 419
13 818	-20 446	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-31 481	38 866
6 925	20 744	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01	110 288	71 422
20 744	298	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12	78 807	110 288

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Alle tall er presentert i TNOK.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Rica Eiendom Holding AS med tilhørende datterselskaper. Oversikt over selskapene fremgår av note 3. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper ved at konsernselskapene følger de samme regnskapsprinsippene som morselskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskapene er eliminert.

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

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

Vurderings- og klassifiseringsprinsipper

Hovedregel for klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

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

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

Fordringer

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

Skatter

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

Inntektsføring

Husleieinntekter i konsernet inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden.

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

Lønnskostnad

Morselskap			Konsern	
2013	2014		2014	2013
1 768	3 578	Lønn	3 457	1 768
355	421	Folketrygdavgift	602	355
23	53	Pensjonsytelser	53	23
0	0	Andre ytelser	17	76
2 147	4 052	Sum	4 130	2 222
2	3	Gjennomsnittlig antall årsverk	3	2

Ytelser til ledende personer	Daglig leder		Styret	
	2014	2013	2014	2013
Lønn	1 150	1 197	0	0
Styrehonorar	0	0	525	525
Pensjonsytelser	0	0	0	0
Andre ytelser	197	52	0	0
	1 346	1 249	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 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 32.

Revisor (honorar eks. mva.) (tall i NOK)	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	111 200	394 700
Skatterådgivning	14 000	14 000
Teknisk bistand konsernregnskap	10 000	10 000
Teknisk utarbeidelse av ligningspapirer	5 000	139 500
Andre tjenester utenfor revisjon	78 500	81 000
Sum	218 700	639 200

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 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
Ishavshotellet Eiendom AS	17.01.94	Asker	100 %	250
North Cape Hotels AS	07.01.87	Asker	100 %	957
Incentra Eiendom AS	08.08.05	Asker	66 %	90 283
Holmenkollen Eiendomsinvestering AS	01.07.05	Asker	100 %	58 174
Nord Norsk Hotelldrift AS	20.05.97	Asker	100 %	114 987
ANS Kirkenes Turisthotell	15.02.84	Asker	99 %	4 460
Rica Alta AS	01.10.14	Asker	100 %	62 000
Rica Fastighet AS	01.10.14	Asker	100 %	167 700
Rica Narvik Eiendom AS	11.09.08	Hamar	60 %	21 906
SUM				757 434

Datterselskapene eier følgende selskaper	Eierselskap	Eierandel
ANS Rica Hotel Hammerfest	Rica Hammerfest 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 %
Rica Göteborg AB	Rica Fastighet AS	100,0 %
Rica Malmö AB	Rica Fastighet AS	100,0 %

Tilknyttede selskap

Firma	Anskaffelses-tidspunkt	Forr.kontor	Stemme- / eierandel	Resultat	Egenkapital	Ansk.kost/ bokført verdi
Havneutsikten AS	2011	Bodø	50 %	1 114	50 945	25 900

Konsern

Tilknyttede selskap:

Investeringene i tilknyttet selskap i konsernet 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	557	6 673
Avskrivning henførbart merverdi	0	0
Årets resultatandel	557	6 673
Beregning av balansført verdi 31.12.		
Balansført verdi 01.01.	25 739	100 032
Tilgang/avgang i perioden	0	0
Årets resultatandel	557	6 673
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0	-2 500
Balansført verdi 31.12.	26 296	104 205
Uavskrevet henførbart merverdi 31.12.	-256	11 298
Avskrivningsprosent 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
Nordlysbadet AS	5 000	5 000
AKR Eiendom AS	100	100
Andeler i boligbyggelag	178	178
Sum	5 348	5 348

Note 4 Varige driftsmidler

Morselskap	Bil, inventar og utstyr
Anskaffelseskost 01.01.14	1 061
Tilgang ved fusjon	1 480
Tilgang ved kjøp	49
Avgang solgte driftsmidler	-1 180
Anskaffelseskost 31.12.14	1 410
Akkumulerte avskrivninger/hedskrivning 31.12.14	347
Bokført verdi pr. 31.12.14	1 063
Årets avskrivninger	137
	8 år Lineær

Konsern	Anlegg u/ utførelse	Inventar kunst m.m.	Tomter	Boliger	Bygninger	Tekniske install.bygg	Leiligheter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.14	31 682	6 250	83 726	3 744	1 218 738		24 201	1 368 341
Tilgang ved emisjon	0	0	0	0	384 231	0	0	384 231
Tilgang ved kjøp		5 840	30	0	52 398	25 059	0	83 327
Avgang	-31 598	0		0	0		0	-31 598
Anskaffelseskost 31.12.14	84	12 090	83 756	3 744	1 655 367	25 059	24 201	1 804 301
Akkumulerte avskrivninger 31.12.14	0	1 207	0	0	385 041	2 860	2 416	391 523
Akkumulert nedskrivning 31.12.14					3 500			3 500
Bokført verdi pr. 31.12.14	84	10 883	83 756	3 744	1 266 827	22 199	21 785	1 409 277
Årets avskrivninger	0	358	0	0	29 647	2 860	483	33 348

Økonomisk levetid
Avskrivningsplan

8 år
Lineær

50 år
Lineær

50 år
Lineær

Konsernets eiendommer	Sted
Kirkenes Turisthotell	Kirkenes
Scandic Kirkenes	Kirkenes
Scandic Vadsø	Vadsø
Nordkapphallen	Nordkapp
Scandic Nordkapp	Nordkapp
Scandic Honningsvåg	Honningsvåg
Scandic Bryggen	Honningsvåg
Scandic Hammerfest	Hammerfest
Scandic Karasjok	Karasjok
Scandic Ishavshotel	Tromsø
Scandic Svolvær	Svolvær
Scandic Narvik	Narvik
Scandic Nidelven	Trondheim
Scandic Kristiansund	Kristiansund
Scandic Havna	Tjøme
Scandic Holmenkollen Park	Oslo
Scandic Alta	Alta
Scandic No.25	Göteborg, Sverige
Scandic Stortorget, Malmö	Malmö, Sverige
Slependveien 108	Asker

Note 5 Gjeld og finansiell markedsrisiko

Morselskapet

Av langsiktig rentebærende gjeld TNOK 323 996 forfaller TNOK 187 746 senere enn fem år etter regnskapsårets utløp.

Konsernet

Av langsiktig rentebærende gjeld TNOK 750 571 forfaller TNOK 506 079 senere enn fem år etter regnskapsårets utløp.

Rentebærende gjeld med forfall senere enn fem år	2014	2013
Rica Eiendom Holding AS	187 746	178 996
Rica Narvik Eiendom AS	87 500	92 500
Holmenkollen Eiendomsinvestering AS	5 496	9 160
Rica Alta AS	77 837	0
Incentra Eiendom AS	147 500	166 500
Totalt	506 079	447 156

Finansiell markedsrisiko

Konsernet er eksponert for en generell renterisiko som følge av at deler av gjelden har flytende rente. Det er inngått rentebytteavtaler for 48 % av porteføljen.

Morselskapet

Selskapet har inngått følgende rentesikringsavtale:

	Utløpsdato	Rentesats	Beløp pr. 31.12
DNB Bank (swap) Rica Eiendom Holding	30.12.15	4,8250 %	60 000
DNB Bank (swap) Rica Eiendom Holding	30.09.22	3,7500 %	50 133
DNB Bank (swap) Rica Eiendom Holding	30.09.22	3,5325 %	80 000

Konsernet

Konsernet har inngått følgende rentesikringsavtaler

	Utløpsdato	Rentesats	Beløp pr. 31.12
DNB Bank (swap) Rica Eiendom Holding	30.12.15	4,8250 %	60 000
DNB Bank (swap) Rica Eiendom Holding	30.09.22	4,6400 %	50 133
DNB Bank (swap) Rica Eiendom Holding	30.09.22	3,9400 %	80 000
DNB Bank (swap) Incentra Eiendom	15.04.19	5,3475 %	52 763
DNB Bank (swap) Incentra Eiendom	15.04.24	5,3425 %	52 763
SpareBank 1 (swap) Rica Narvik Eiendom	19.04.22	4,2575 %	75 000

Rentebytteavtalene har følgende markedsverdi pr. 31.12.2014

Markedsverdi	2014
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Rica Narvik Eiendom AS
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Rica Eiendom Holding AS
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Incentra Eiendom AS
Sum UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	56 746 175

Markedsverdien av konsernets rentebytteavtaler angir nåverdien av avtalefestede fastrenteutløp. Nåverdien representerer konsernets markedsvurderte forpliktelser overfor motpart i rentebytteavtalene.

Note 6 Nærstående parter

Rica Hotels AS leier lokaler av Rica Eiendom Holding AS' datterselskaper. Leieforholdene omfatter 19 eiendommer pr. 31.12.14, er basert på normale forretningsmessige vilkår og omfatter et årlig leibeløp på ca. MNOK 160.

Rica Hotels AS var nærstående selskap inntil 08.04.14, da selskapet ble solgt til Scandic Hotels AB.

Note 7 Skatt

Morselskap

2013	2014	Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2014	2013
0	0	Betalbar skatt	16 699	15 579
0	0	For lite / for mye avsatt tidligere	0	25
-7	-741	Endring i utsatt skatt	-365	-4 597
-7	-741	Skattekostnad	16 334	11 007
611	9 804	Resultat før skattekostnad	58 661	60 035
-631	-12 548	Permanente forskjeller	1 837	-3 005
0	0	Avgitt konsernbidrag	0	0
20	2 574	Endring i midlertidige forskjeller	8 865	-1 391
0	-170	Skattegrunnlag	69 363	55 639
Fra nominell til faktisk skattesats				
611	9 804	Resultat før skattekostnad	58 661	60 035
171	2 647	Forventet inntektsskatt (28%)	15 838	16 810
-1	0	Skatteeffekt av endret skattesats	0	-4 961
-177	-3 388	Skatteeffekt av permanente forskjeller	496	-841
-7	-741	Skattekostnad	16 334	11 007
-1,1 %	-7,6 %	Effektiv skattesats	27,8 %	18,3 %
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
114	115	Anleggsmidler	524 309	282 239
12 727	10 182	Gevinst- og tapskonto	11 318	12 727
0	-198	Underskudd til fremføring	-17 297	-13 188
0	0	Andre forskjeller	143 186	138 949
12 841	10 099	Sum	661 516	420 727
3 467	2 727	Utsatt skatt	171 609	113 596

Konsern

Note 8 Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.14	1 113	408 992	10 320	420 425
Emisjon	239	229 461	0	229 700
Fusjon datterselskap	0	0	8 511	8 511
Årets resultat	0	0	10 545	10 545
Utbetalt tilleggsutbytte	0	0	-30 059	-30 059
Avsatt utbytte	0	0	-16 225	-16 225
Egenkapital 31.12.14	1 352	638 453	-16 908	622 897

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.14	1 113	325	384 251	61 699	447 388
Emisjon	239	229 461	0	0	229 700
Andre endringer	0	0	1 168	0	1 168
Årets resultat	0	0	41 518	812	42 330
Omregningsdifferanse	0	0	316	0	316
Utbetalt tilleggsutbytte	0	0	-30 059	0	-30 059
Avsatt utbytte	0	0	-19 642	0	-19 642
Egenkapital 31.12.14	1 352	229 786	377 552	62 511	671 200

Note 9 Mellomværende

Konsernmellomværende

Morselskap

Morselskapet	2014	2013
Langsiktige fordringer		
Fordring på Rica Eiendom AS	0	79 582
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	10 285	13 562
Fordring på Rica Arctic AS	18 943	20 116
Fordring på Rica Nordkapp AS	4 839	5 182
Fordring på Rica Hammerfest AS	15 829	16 819
Fordring på Rica Ishavshotellet AS	25 997	24 997
Fordring på Rica Svolvær AS	2 788	3 070
Fordring på Rica Kristiansund AS	19 593	22 863
Fordring på Havna AS	46 016	49 325
Fordring på Slependsveien 108 AS	18 594	18 468
Sum	162 884	253 983
Kortsiktige fordringer		
Fordring på Rica Eiendom AS	0	9 470
Fordring på Rica Arctic AS	2 000	541
Fordring på Rica Hammerfest AS	2 500	450
Fordring på Slependsveien 108 AS	200	491
Fordring på Rica Kristiansund AS	5 000	5 414
Fordring på Rica Svolvær AS	5 600	3 885
Fordring på Rica Nordkapp AS	2 000	640
Fordring på Rica Ishavshotellet AS	30 519	13 297
Fordring på ANS Kirkenes Turisthotell	1 184	0
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	1 000	413
Fordring på Rica Havna AS	4 801	1 336
Fordring på ANS Parkhotellet	84	0
Fordring på Rica Fastighet AS	1 600	0
Fordring på Incentra Eiendom AS	6 583	0
Sum	63 071	35 938
Kortsiktige gjeld		
Gjeld til Holmenkollen Eiendomsinvestering AS	-33 134	-31 383
Gjeld til ANS Hammerfest Hotel	-10 376	0
Gjeld til Rica Hammerfest AS	-2	0
Gjeld til Rica Ishavshotellet AS	-4 083	0
Gjeld til Rica Kristiansund AS	-6	0
Gjeld til ANS Nordkapp 1990	-38	
Gjeld til North Cape Hotels AS	-3	
Gjeld til Slependsveien 108 AS	-83	0
Gjeld til Ishavshotellet Eiendom AS	-203	0
Sum	-47 928	-31 383
Netto konsernmellomværende	178 027	258 538

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. 31.12.14 av følgende aksjeklasser:

	(tall i NOK)	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer		1 400	1	1 400
B-aksjer		1 350 712	1	1 350 712
Sum		1 352 112		1 352 112

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.14 var:

	(tall i NOK)	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
JGR Holding AS v/styremedlem Jan E. Rivelsrud		1 400	306 691	308 091	22,79 %
KRJM AS v/Kristin Rivelsrud Juul Møller		0	348 007	348 007	25,74 %
VRAS AS v/styremedlem Vibeke Rivelsrud		0	348 007	348 007	25,74 %
Mephesto AS v/ styremedlem Jan Erik Rivelsrud		0	348 007	348 007	25,74 %
Totalt antall aksjer		1 400	1 350 712	1 352 112	100,0 %

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

Note 11 Pantstillelser og garantier

Morselskap				Konsern	
2013	2014	Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2014	2013	
315 246	323 996	Gjeld til kredittinstitusjoner	750 571	644 246	
315 246	323 996	Sum	750 571	644 246	
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:					
202 919	202 919	Bygninger m/tomt	813 845	781 437	
202 919	202 919	Totalt	813 845	781 437	

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 31.12.14 selvskyldnerkausjoner pålydende MNOK 50 fra samtlige datterselskaper. Selskapet har pr 31.12.14 grantiansvar på TNOK 750.

Note 12 Prosjekt for salg

Prosjekt for salg er bokført til virkelig verdi TNOK 8 787 pr. 31.12.14.

Note 13 Fordringer

Morselskap			Konsern	
2013	2014	Fordringer med forfall senere enn ett år	2014	2013
290 275	230 986	Andre fordringer	0	4 725
290 275	230 986	Sum	0	4 725

Revisors beretning



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 10 544 797, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 42 326 640. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 2014 og av

Medlem i Den Norske Revisorforening
Kontorer i Alta og Harstad

deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Harstad, 9. mars 2015
Enter Revisjon Hålogaland AS



Jon Arne Tørbjergsen
Statsautorisert revisor



Om Scandic Hotels

ved administrerende direktør Svein Arild Steen-Mevold
Scandic Hotels AS

SCANDIC ER NORDENS STØRSTE HOTELL- AKTØR ETTER OPPKJØPET AV RICA HOTELS

11. februar 2014 var en historisk dag i norsk og nordisk hotellbransje. Scandic Hotels kjøpte Rica Hotels' 72 hoteller og ble den ubestridte største hotellaktøren i Norden med nærmere 230 hoteller i syv land.

Rica Hotels' seks svenske hoteller ble rebrandet til Scandic allerede innen sommeren 2014, og 10. september gikk startskuddet for Norgeshistoriens største rebrandingsprosess i hotellbransjen. Aldri har flere hoteller blitt rebrandet på så kort tid i Norge. Høsten 2014 var en svært hektisk, utfordrende, men ikke minst morsom periode der vi på det meste rebrandet ikke mindre enn fire hoteller pr. uke. Scandic har i løpet av 2014 gått fra å ha 19 hoteller i Norge ved årets begynnelse til hele 84 hoteller ved årets slutt. I tillegg har vi ytterligere to hotellprosjekter på trappene. Scandic er nå representert fra Kristiansand i sør til Nordkapp og Svalbard i nord. Ingen andre hotellkjeder har den samme geografiske dekningen i Norge eller Norden som det Scandic nå har fått med oppkjøpet av Rica.

DET GODE MØTET MED GJESTEN

I tillegg til å fysisk omprofilere alle Ricas norske hoteller til Scandic, har vi jobbet med å få Ricas medarbeidere om bord i det nye selskapet og å få alle til å føle seg som en del av Scandic-familien. En god hotellopplevelse handler først og fremst om det gode møtet med gjesten. Våre medarbeidere er de som vil sørge for at gjestene opplever det beste ved Scandic, og velger oss fremfor andre hotellkjeder også neste gang de skal bestille hotellrom. Våre medarbeideres ferdigheter er heller ikke mulig å kopiere i motsetning til mye annet i hotellbransjen. De er derfor vår viktigste ressurs for at vi skal fortsette å levere de beste gjesteopplevelsene.

SCANDICS FIRE VERDIER

Scandic har fire verdier som våre ca. 13.000 medarbeidere etterlever hver eneste dag for på en best mulig måte ta vare på gjestene; *Caring*, *Casual*, *Creative* og *Competitive*. Selv om Ricas verdier hadde en noe annen ordlyd, har det vært gledelig å oppleve at



Administrerende direktør Svein Arild Steen-Mevold

forskjellene i praksis har vært små. Dette støttes også av en stor medarbeiderundersøkelse som ble foretatt blant medarbeidere med fortid fra både Rica og Scandic innen integrasjonen.

Med verdien *Caring* mener vi å tenke på alle detaljene, lytte til våre gjester og finne smarte løsninger som gjør deres opphold bedre og mer behagelig. Vi tror denne verdien er noe svært mange av tidligere Rica-medarbeidere kjenner seg igjen i med Ricas leveregel Det Gode Vertskapet.

For oss betyr *Casual* å være seg selv. Vi tror våre gjester setter mer pris på en uformell atmosfære hvor de føler seg som hjemme og blant venner enn unødvendig luksus. *Casual* skal imidlertid aldri misforstås med slurvete.

Creative spiller på det uforutsette som oppstår hver eneste dag i møtet mellom gjest og hotellansatt. Ingen manual i verden kan forberede våre medarbeidere på

alle de uventede situasjoner som oppstår, og det er derfor viktig å tørre å ta ansvar og være kreativ slik at vi løser slike situasjoner til det beste for våre gjester.

Competitive er den siste verdien i Scandic. Det handler om hvordan vi sammen kan drive Scandic sin virksomhet et steg lenger og ta markedsandeler. Vi skal være sultne og ha et ønske om å styrke vår markedsposisjon. Vi skal gå den ekstra mila for våre gjester når andre kanskje velger å ta den enkle løsningen.

HOTELLVANER I ENDRING

Scandic har over 50 års erfaring i hotellbransjen, og vi kan slå fast at hotellgjestenes ønsker og vaner er i endring. Dagens hotellgjest ønsker valgfrihet samt moderne og digitale løsninger kombinert med tidløse servicetilbud.

Room-service og minibar er tilbud stadig færre gjester etterspør. Scandic fokuserer på å være nytenkende for å gi gjestene det de faktisk vil ha. Et eksempel på dette er vår mobile utsjekkingsløsning, online check-out. Via sin egen pc, nettbrett eller mobil kan gjestene enkelt sjekke ut i ro og mak og på den måten unngå eventuelle køer ved utsjekk. Og hvem har ikke glemt igjen tannbørsten eller ønsker seg en liten matbit før leggetid? Med Scandics døgnåpne lobbysjop kan gjestene få tak i nødvendige toalettartikler, kaffe eller noe å bite i uansett tid på døgnet.

Som en del av omprofileringen har de tidligere Rica-hotellene blitt tilført Scandic konsepter som gym, enklere Wi-Fi-tilkobling og allerede nevnte online check out og shop. Scandic har vært en pionér innen hotellbransjen når det kommer til miljøarbeid og bærekraftig hoteldrift. Dette jobber vi kontinuerlig med å forbedre og det samme med vårt engasjement for at hotellene skal være tilgjengelige for alle. Alle Scandics hoteller er i tillegg røykfrie.

DET BESTE FRA TO SELSKAPER

Noen kvaliteter innen hoteldrift er likevel tidløse så som service og god mat og drikke. Dette er områder hvor Rica var dyktige og som vi i Scandic med ydmykhet har fått en unik mulighet til å ta det beste fra to selskaper. Ricas fokus på mat og vertskapsrollen ønsker vi å ta med oss videre, og høsten 2014 ble det blant annet iverksatt et større prosjekt for å lansere en ny frokost i Scandic Norge. Ledet av en arbeidsgruppe bestående hovedsakelig av tidligere Rica kjøkkensjefer og hotelldirektører, er en ny frokost lansert i 2015 til svært gode reaksjoner fra så vel egne medarbeidere som gjester. Presentasjon, kvalitet og smak har vært de viktigste premissene for den nye frokosten. Vi tror at gjestene er enige med oss i at den nye frokosten er et av flere bevis på at Scandic med oppkjøpet av Rica har tatt det beste fra to selskaper for å skape et enda bedre hotellprodukt for våre gjester.

Slik er Scandic enda bedre rustet for å møte fremtidens hotellgjester og kan styrke sin posisjon som Nordens ledende og største hotellkjede!

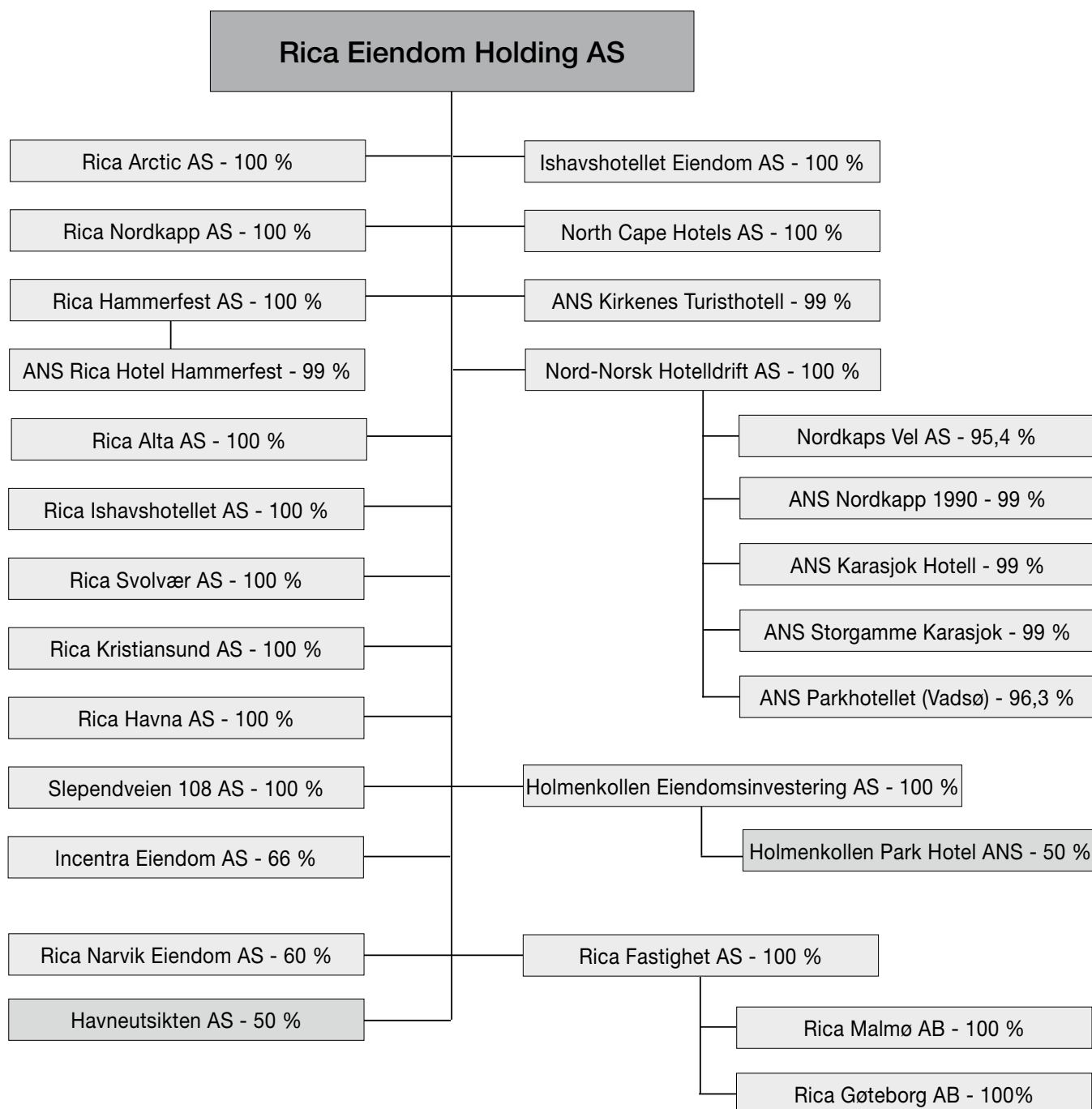
Scandic

FAKTA OM SCANDIC HOTELS

- I 1963 åpner forløperen til Scandic, Esso Motor Hotel i Laxå i Midt-Sverige
- Scandic åpner de første hotellene i Norge og Danmark i 1972
- Scandic kjøpte 11. februar 2014 100 % av aksjene i Rica Hotels AS med totalt 72 hoteller i Norge og Sverige
- I dag er Scandic representert med 226 hoteller i 7 land og har nesten 42.000 hotellrom
- 13.500 medarbeidere sørger hver dag for at Scandic er Nordens ledende hotellaktør
- Scandic Friends er Nordens største lojalitetsprogram for hoteller med ca. 1,5 millioner medlemmer
- Som Nordens mest bærekraftige hotellkjede fokuserer vi alltid på miljøet, samfunnsansvar og tilgjengelighet
- Scandic hadde i 2014 en omsetning på 10.825,9 MSEK

Selskapsstruktur 2014

Rica Eiendom Holding AS Konsernet - Selskapsoversikt pr. 31. desember 2014





Selskapets eiendommer

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

Eiendomsporteføljen består av 21 eiendommer med totalt 126 000 kvm, og alle eiendommene er utleid 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 2015.



SCANDIC KIRKENES

Sted: Kirkenes
Gnr., bnr.: Gnr. 27, bnr. 3, fnr. 367
Tomt: Festet tomt
Byggeår: 1988
Antall kvadratmeter: 5826
Antall hotellværelser: 90
Eierskap: Rica Arctic AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC 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 Hotelldrift AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC NORDKAPP, SKIPSFJORDEN

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 %



SCANDIC 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 %



SCANDIC BRYGGEN HONNINGSVÅG

Sted: Honningsvåg
Gnr., bnr.: Gnr. 7, bnr. 5 og 351
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1990
Antall kvadratmeter: 1400
Antall hotellværelser: 42
Eierskap: Nord Norsk Hotell drift AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC 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: Rica Hammerfest AS / ANS Rica Hotel Hammerfest
Eierandel: 100 %



SCANDIC 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 %



SCANDIC KARASJOK

Sted: Karasjok
Gnr., bnr.: Gnr. 9, bnr. 119, 172, 173
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1983 - 1990
Antall kvadratmeter: 6206
Antall hotellværelser: 66
Eierskap: Nord Norsk Hotell drift AS / ANS Karasjok / ANS Storgamme
Eierandel: 100 %



SCANDIC ISHAVSHOTEL, TROMSØ

Sted: Tromsø
Gnr., bnr.: Gnr. 200, bnr. 345
Tomt: Festet tomt
Byggeår: 1995
Antall kvadratmeter: 8869
Antall hotellværelser: 214
Eierskap: Rica Ishavshotellet AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC NARVIK

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 %



SCANDIC SVOLVÆR

Sted: Svoldvær
Gnr., bnr.: Gnr. 18, bnr. 580
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1995
Antall kvadratmeter: 4170
Antall hotellværelser: 146
Eierskap: Rica Svoldvær AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC HAVET, BODØ

Sted: Bodø
Gnr., bnr.: Gnr. 138, bnr. 3817
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 2014
Antall kvadratmeter: 12300
Antall hotellværelser: 237
Eierskap: Havneutsikten AS
Eierandel: 50 %



SCANDIC NIDELVEN

Sted: Trondheim
Gnr., bnr.: Gnr. 439, bnr. 172 og 187
Tomt: Festet tomt
Byggeår: 2003 - 2009
Antall kvadratmeter: 14800
Antall hotellværelser: 343
Eierskap: Incentra Eiendom AS
Eierandel: 66 %



SCANDIC 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 %



SCANDIC HAVNA, TJØME

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 %



SCANDIC HOLMENKOLLEN PARK

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: Sjøpendveien 108 AS
Eierandel: 100 %



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 STORTORGET, MALMÖ

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

Scandic

SCANDIC NARVIK

Informational sign with a circular logo and text.

Styret i Rica Eiendom Holding AS

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. Han kontrollerer i dag 306 691 aksjer gjennom deleierskap i investeringsselskapet JGR Holding AS.

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 salgsjef i Rica Hotels. Hun eier 348 007 aksjer i Rica Eiendom Holding AS gjennom et 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 tidligere Rica Hotel G20 i Oslo og arbeider i dag som prosjektleder i Rica Eiendom Holding AS. Han eier 348 007 aksjer i Rica Eiendom Holding AS gjennom et eget investeringsselskap.



BROEN
LUNCH
&
PIANO BAR

VEDTEKTER FOR RICA EIENDOM HOLDING AS

(Ajournert 9. mars 2015)

§ 1 - Firma

Selskapets navn er Rica Eiendom Holding AS.

§ 2 - Forretningskontor

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

§ 3 - Virksomhet

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

§ 4 - Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er NOK 1 352 112, fordelt på 1 400 A-aksjer med stemmerett og 1 350 713 B-aksjer uten stemmerett, hver 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.

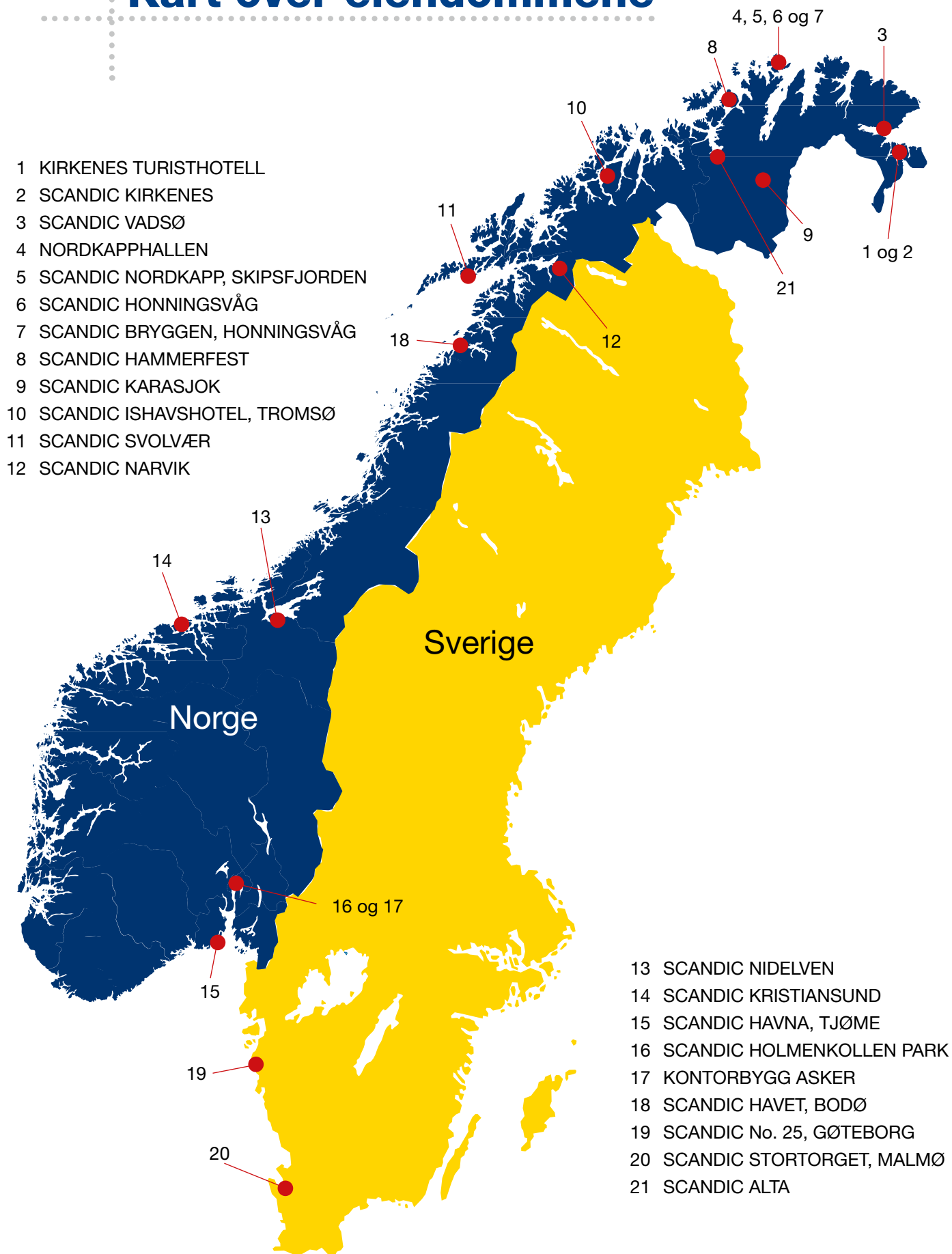
§ 9 - Forkjøpsrett

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

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

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

Kart over eiendommene





Rica Eiendom Holding AS

Besøksadresse:

Bryggegate 6, 0250 Oslo

Postadresse:

Postboks 1684 Vika, NO-0120 Oslo

Tlf. +47 480 70 555

E-post: post@ricaeiendom.no

www.ricaeiendom.no

Organisasjonsnr. NO 990 623 864 MVA