

Årsrapport 2015

Innhold

- 3 - Høydepunkter og nøkkeltall
- 4 - Selskapets visjon
- 6 - Historikk 2002-2015
- 9 - Årsberetning 2015
- 12 - Resultatregnskap
- 13 - Balanse
- 14 - Kontantstrøm
- 15 - Noter
- 22 - Revisors beretning
- 24 - Historien om Nordkapp
- 26 - Våre eiendommer
- 34 - Selskapsstruktur 2015
- 36 - Styret i Rica Eiendom Holding AS
- 37 - Vedtekter
- 39 - Kart over eiendommene



Høydepunkter og nøkkeltall

HØYDEPUNKTER

2015 ble et godt år for Rica Eiendom med NOK 187 mill. i inntekter og et resultat før skatt på NOK 78 mill. Tilsvarende tall i 2014 var NOK 149 mill. og et resultat før skatt på NOK 59 mill.

I 2015 ble det solgt boliger og en tomt på Lillehammer med en samlet gevinst på ca. NOK 8 mill.

Det ble foretatt oppkjøp av en 50 % aksjepost i Havneutsikten AS i september 2015. Selskapet eier eiendommen Scandic Havet i Bodø med 237 hotellværelser. Havneutsikten AS eies nå 100 %, og en langsiktig leieavtale er inngått med Scandic Hotels.

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 avtale med Scandic Hotels om oppgradering og vedlikehold av eiendommene for perioden 2014-2018. I 2015 var beløpet til oppgradering og vedlikehold på NOK 21 mill. mot NOK 17 mill. i 2014.

NØKKELTALL

Tall i TNOK	2015	2014	2013	2012	2011
Regnskapstall					
Driftsinntekter	186 783	149 309	141 234	137 032	145 334
Driftsresultat	104 216	85 418	93 720	90 588	104 752
Netto finansposter	(26 068)	(26 757)	(33 684)	(33 500)	(26 015)
Resultat før skatt	78 148	58 661	60 035	57 088	78 737
Årsresultat	67 898	42 327	49 029	41 249	62 748
Resultat pr. aksje i NOK	50,20	31,20	44,0	36,40	56,40
Rentabilitet/soliditet					
Likviditetsreserve*	103 580	78 807	210 288	171 422	203 333
Bokført egenkapital	693 250	671 200	447 388	398 355	372 122
Egenkapitalandel	36 %	41 %	35 %	32 %	22 %
Finansiering					
Langsiktig gjeld	1 015 580	751 248	662 566	665 955	685 401
Årlige avdrag	56 161	43 488	48 389	40 750	61 662
Løpetid lån**	15	18	18	18	18
Rentesats	4,84 %	5,52 %	5,58 %	5,83 %	5,55 %
Nøkkeltall					
Investeringer	60 000	52 000	172 800	37 400	97 052
Gevinster	8 500	2 600	-	-	17 301

* Bankinnskudd o.l. + ubenyttet trekkrettighet

** Gjennomsnittlig løpetid låneporteføljen

Selskapets visjon

FORRETNINGSIDÉ

Rica Eiendoms forretningsidé er å eie, utvikle og leie ut hotell- og forretningseiendommer 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.



Historikk 2002 - 2015

FISJONEN I RICA HOTELS AS 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.

2002

2003

2005

2009



SELSKAPET ØKER SIN EIERANDEL

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.



RICA NIDELVEN HOTEL

Rica Nidelven Hotel i Trondheim åpner i september med 221 hotellværelser, restauranter, bar og konferanseavdeling. Selskapet eier 50 % av eiendommen gjennom Incentra Eiendom AS.

REGNSKAPSMESSIG GEVINST

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.



RICA HOTEL NARVIK

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

2011

2012

2014

2015

ØKER SIN EIERANDEL

Selskapet øker sin eierandel til 100 % i Havneutsikten AS, som er eierselskapet til eiendommen Scandic Havet i Bodø, gjennom kjøp av 50 % av aksjene i selskapet fra en lokal investorgruppe.



HOLMENKOLLEN PARK HOTEL RICA

Holmenkollen Park Hotel ANS ferdigstiller utvidelse av Holmenkollen Park Hotel Rica i Oslo med 115 nye hotellværelser og en utvidelse av Saga Hall.

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

SALG AV AKSJENE I RICA HOTELS AS

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. Navn på hotellene ble endret og omprofilert til Scandic.

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 på kaikanten i sentrum. 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 skjedde i oktober 2014 gjennom tingsinnskudd fra JGR Holding AS.



Årsberetning 2015

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. 31.12.15 av 27 juridiske selskaper som samlet eier 21 eiendommer, herav eies 18 eiendommer 100 %, mens eiendommen Scandic Holmenkollen Park eies med 50 %, eiendommen Scandic Nidelven i Trondheim eies med 66 %, og eiendommen Scandic Narvik eies med 60 %.

REGNSKAP 2015

Driftsinntektene i konsernet ble NOK 187 mill. i 2015 mot NOK 149 mill. i 2014. Årsresultatet ble NOK 68 mill. i 2015 mot NOK 42 mill. i 2014.

I 2015 ble det gjennomført salg av tre boliger i Hammerfest, fire fritidsboliger ved Havna og en tomt på Lillehammer som samlet ga en gevinst på NOK 9 mill.

I regnskapet for 2015 er det samlet belastet NOK 21 mill. i tråd med avtale for vedlikehold/oppgradering for perioden 2014-2018 som er inngått med Scandic Hotels. Av beløpet på NOK 21 mill. er NOK 5 mill. aktivert og NOK 16 mill. utgiftsført. Tilsvarende tall for 2014 var NOK 17 mill. hvorav NOK 10 mill. ble aktivert og NOK 7 mill. utgiftsført.

INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Konsernets investeringer i 2015 ble NOK 60 mill. mot NOK 52 mill. i 2014. Investeringer i 2015 relateres i hovedsak til kjøp av 50 % aksjepost i Havneutsikten AS.

Konsernets rentebærende gjeld var NOK 1 016 mill. pr. 31.12.15 mot NOK 734 mill. pr. 31.12.14. Økningen skyldes oppkjøp og konsolidering av Havneutsikten AS. Selskapet er til en viss grad påvirket av endringer i rentenivå. Det er inngått rentebytteavtaler for 42 % av låneporteføljen pr. 31.12.15.

Egenkapitalen pr. 31.12.15 utgjorde NOK 694 mill. som gir en egenkapitalandel på 36 % mot NOK 671 mill. i egenkapital pr. 31.12.14 og en egenkapitalandel på 42 %. Nedgangen skyldes at totalkapitalen øker som følge av oppkjøp og konsolidering av Havneutsikten AS. Verdijustert egenkapitalandel vurderes å være betydelig høyere på grunn av merverdier i eiendomsmassen.

Konsernets likviditetsbeholdning pr. 31.12.15 var NOK 104 mill. mot NOK 79 mill. pr. 31.12.14.

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.

VEDLIKEHOLDSAVTALE SCANDIC HOTELS

Det ble i forbindelse med salget av Rica Hotels AS 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. Fremdriften er i tråd med plan.

FUSJON RICA EIENDOM HOLDING AS OG RICA FASTIGHET AS

Rica Eiendom Holding AS fusjonerte med det heleide datterselskapet Rica Fastighet AS i desember 2015.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

ANSATTE

Konsernet hadde 5 ansatte pr. 31.12.15. Det er i løpet av 2015 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. 31.12.15.

MILJØRAPPORTERING

Konsernets virksomhet forurensrer ikke miljøet i nevneverdig grad. Alle eiendommene er energimerket, og hoteldriften ved de fleste av eiendommene er klassifisert og miljøgodkjent i samsvar med Svanens retningslinjer.

FREMTIDSUTSIKTER

Utsiktene for 2016 viser tegn på større usikkerhet i Norge på grunn av kraftig fall i oljeprisen gjennom 2015. Dette antas å ville gi noe lavere etterspørsel etter hoteltjenester kombinert med prispress i enkelte deler av Norge. Vi ser også tegn til økt etterspørsel fra utlandet på grunn av en svakere norsk krone som gjør Norge mer konkurransedyktig som feriemål sammenliknet med andre land.

HENDELSER ETTER REGNSKAPSÅRETS UTGANG


Konsernet Rica Eiendom Holding AS vil gjennomføre endringer i sin selskapsstruktur i 2016 med mål om å forenkle og redusere antall selskaper. Disse endringene er under gjennomføring og forventes å være endelig gjennomført og godkjent innen utgangen av første halvår.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Morselskapet Rica Eiendom Holding AS fikk et årsresultat på NOK 204 820 114. Styret foreslår følgende disponering:

Overført til annen egenkapital	204 820 114
Sum disponert	204 820 114

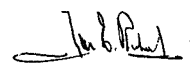
Oslo, 7. mars 2016
Styret i Rica Eiendom Holding AS



Truls Holthe
styreleder



Stein A. Føyen
styremedlem



Jan E. Rivalsrud
styremedlem



Vibeke Rivalsrud
styremedlem



Jan Erik Rivalsrud
styremedlem



Gisle Evensen
adm. direktør

Resultatregnskap

TNOK

MORSELSKAP			KONSERN	
2014	2015		2015	2014
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER				
0	0	Leieinntekter	185 550	146 690
0	5 078	Andre driftsinntekter	1 234	2 250
0	5 078	Sum driftsinntekter	186 783	148 940
DRIFTSKOSTNADER				
4 052	7 935	2 Lønnskostnad	7 978	4 130
642	2413	Eiendomskostnader	32 629	19 685
4 427	6 133	Annen driftskostnad	9 405	6 728
9 121	16 481	Sum driftskostnader	50 012	30 543
0	5 500	Gevinst/tap ved salg av eiendom	8 499	369
0	0	3 Resultatandel tilknyttet selskap	7 335	7 230
-9 121	-5 902	Driftsresultat (EBITDA)	152 605	125 996
137	431	4 Avskrivninger	41 054	29 848
0	0	Nedskrivning	0	3 500
-9 258	-6 333	DRIFTSRESULTAT II	111 551	92 648
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
27 674	213 891	Inntekt på investering i datterselskap	0	0
0	0	3 Inntekt på investering i tilknyttet selskap	0	0
9 637	5 938	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
200	399	Annen renteinntekt	2 914	1 690
145	5 259	Annen finansinntekt	0	0
2 223	2 311	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
16 371	4 830	5 Annen rentekostnad	36 317	35 677
19 062	218 347	Netto finansresultat	-33 403	-33 987
9 804	212 013	Resultat før skattekostnad	78 148	58 661
-741	7 194	6 Skattekostnad	10 250	16 334
10 545	204 820	ÅRSRESULTAT	67 898	42 327
Minoritetenes andel av årsresultatet			5 562	4 232
Majoritetens andel av årsresultatet			62 336	38 095
Resultat pr. aksje			50,2	31,3
OVERFØRINGER				
-5 680	204 820	8 Overført annen egenkapital		
0	0	8 Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		
16 225	0	8 Utbytte		
10 545	204 820	Sum overføringer		

Balanse

TNOK


MORSELSKAP

KONSERN

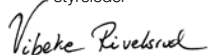
2014	2015	NOTE		2015	2014
			EIENDELER		
			Anleggsmidler		
			Varige driftsmidler		
0	0	4	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 703 702	1 398 394
0	0	4	Anlegg under utførelse	0	0
1 064	2 100	4	Inventar, kunst m.m.	10 208	10 883
1 064	2 100		Sum varige driftsmidler	1 713 910	1 409 277
			Finansielle anleggsmidler		
757 434	787 839	3	Investering i datterselskap	0	0
25 900	0	3	Investering i tilknyttet selskap	113 280	130 502
0	0	3	Investeringer i aksjer og andeler	5 775	5 348
162 884	37 780	8,12	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	12	Andre langsiktige fordringer	0	5 981
946 218	825 619		Sum finansielle anleggsmidler	119 055	141 831
947 282	827 719		Sum anleggsmidler	1 832 966	1 551 108
			Omløpsmidler		
			Fordringer		
3 563	344		Kundefordringer	377	9 051
63 071	220 731	8,12	Kortsiktige konsernfordringer	0	0
2 469	141	12	Andre fordringer	1 733	2 338
69 103	221 215		Sum fordringer	2 110	11 389
0	0	11	Prosjekt for salg	5 316	8 871
298	3 050		Bankinnskudd, kontanter o.l.	103 580	78 807
69 401	224 265		Sum omløpsmidler	111 005	99 067
1 016 683	1 051 985		SUM EIENDELER	1 943 971	1 650 175
			EGENKAPITAL OG GJELD		
			Egenkapital		
			Innskutt egenkapital		
1 352	1 352	7,9	Aksjekapital	1 352	1 352
638 453	638 453	7	Overkurs	230 025	230 025
639 805	639 805		Sum innskutt egenkapital	231 377	231 377
			Opptjent egenkapital		
-16 908	116 378	7	Annen egenkapital	397 256	377 312
-16 908	116 378		Sum opptjent egenkapital	397 256	377 312
		7	Minoritetsinteresser	64 617	62 511
622 897	756 183		Sum egenkapital	693 250	671 200
			Gjeld		
			Avsetning for forpliktelser		
2 727	2 084	6	Utsatt skatt	183 703	171 609
2 727	2 084		Sum avsetninger for forpliktelser	183 703	171 609
			Annen langsiktig gjeld		
323 996	0	5,10	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 001 046	734 083
0	0	5	Øvrig langsiktig gjeld	14 656	17 165
323 996	0		Sum annen langsiktig gjeld	1 015 702	751 248
			Kortsiktig gjeld		
600	724		Leverandørgjeld	14 485	8 346
798	0		Kortsiktig gjeld kredittinstitusjoner	0	0
0	6	6	Betalbar skatt	12 997	16 699
43	75		Skyldige offentlige avgifter	6 862	1 570
16 225	0		Utbytte	3 416	19 642
47 927	290 105	8	Kortsiktig konserngjeld	0	0
1 470	2 807		Annen kortsiktig gjeld	13 556	9 861
67 063	293 718		Sum kortsiktig gjeld	51 316	56 118
393 786	295 802		Sum gjeld	1 250 721	978 975
1 016 683	1 051 985		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 943 971	1 650 175

Oslo, 7. mars 2016

Styret i Rica Eiendom Holding AS



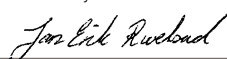
Truls Holthe
styreleder



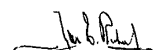
Vibeke Rivelsrud
styremedlem



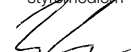
Stein A. Føyen
styremedlem



Jan Erik Rivelsrud
styremedlem



Jan E. Rivelsrud
styremedlem



Oslo Evensen
adm. direktør

Kontantstrøm

MORSELSKAP			TNOK KONSERN	
2014	2015	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2015	2014
9 804	212 013	Resultat før skattekostnad	78 148	58 661
0	6	Periodens betalte skatter	-16 699	-15 579
0	-5 500	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-8 499	0
137	431	Ordinære avskrivninger	41 054	33 348
-3 563	3 219	Endringer i kundefordringer	8 674	-7 568
588	124	Endringer i leverandørgjeld	6 139	-10 215
8 025	2 328	Endringer i andre kortsiktige fordringer	605	14 823
-20 721	209 622	Endring i konsernmellomværende	0	0
814	1 362	Endring i andre tidsavgrensninger	10 254	10 037
-4 916	423 606	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:	119 677	83 507
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
1 179	5 500	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	20 728	1 179
0	0	Innbetalinger ved salg av andeler / aksjer	16 795	0
3 110	-4 505	Utbetalinger ved kjøp av andeler / aksjer	0	-9 835
-49	-1 468	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-68 653	-57 469
-310	-473	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-31 130	-66 125
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-26 250	-323 993	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-305 546	-57 532
35 000	0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	335 000	39 985
0	0	Innbetaling ved nedbetaling av langsiktige fordringer	-5 981	-1 256
1 540	-12 558	Kontantvirkning fusjon mor/datter	0	0
0	0	Innskutt egenkapital	0	0
-30 060	-83 830	Utbetaling av utbytte	-87 247	-30 060
-19 770	-420 381	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-63 774	-48 863
-20 446	2 752	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	24 773	-31 481
20 744	298	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01	78 807	110 288
298	3 050	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12	103 580	78 807

Noter

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 TILKNYTTETE 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 LØNSKOSTNAD, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE M.M.

LØNSKOSTNAD

Morselskap			Konsern	
2014	2015		2015	2014
3 578	6 696	Lønn	6 667	3 457
421	749	Folketrygdavgift	821	602
53	72	Pensjonsytelser	72	53
0	419	Andre ytelser	419	17
4 052	7 935	Sum	7 979	4 130
3	4	Gjennomsnittlig antall årsverk	4	3

Ytelser til ledende personer	Daglig leder		Styret	
	2015	2014	2015	2014
Lønn	2 130	1 150	0	0
Styrehonorar	0	0	525	525
Pensjonsytelser	0	0	0	0
Andre ytelser	159	197	0	0
	2 289	1 346	525	525

Det er inngått avtale med daglig leder om 18 måneders etterlønn ved oppsigelse. I tillegg er det inngått en avtale om lojalitetsbonus på totalt NOK 10 mill. som opptjenes over fem år fra og med 2015. Årets forpliktelse er avsatt i morselskapet. Ved oppsigelse fra selskapets side i opptjeningsperioden er samlet ytelse til etterlønn og lojalitetsbonus begrenset oppad til NOK 10 mill. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

OBLIGATORISK TJENESTEPENSJON (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	150 000	511 497
Skatterådgivning	0	0
Teknisk bistand konsernregnskap	0	0
Teknisk utarbeidelse av ligningspapirer	12 000	12 000
Andre tjenester utenfor revisjon	70 000	73 000
Sum	232 000	596 497

NOTE 3 DATTERSELSKAPER, TILKNYTTETE 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	Oslo	100 %	16 359
Rica Nordkapp AS	01.01.06	Oslo	100 %	22 468
Rica Hammerfest AS	01.01.06	Oslo	100 %	8 856
Rica Ishavshotellet AS	01.01.06	Oslo	100 %	85 772
Rica Svolvær AS	01.01.06	Oslo	100 %	31 652
Havneutsikten AS	01.09.11	Oslo	100%	92 570
Rica Kristiansund AS	01.01.06	Oslo	100 %	33 538
Rica Havna AS	01.01.06	Oslo	100 %	28 478
Slependveien 108 AS	01.01.06	Oslo	100 %	9 594
Ishavshotellet Eiendom AS	17.01.94	Oslo	100 %	250
North Cape Hotels AS	07.01.87	Oslo	100 %	957
Incentra Eiendom AS	08.08.05	Oslo	66 %	90 283
Holmenkollen Eiendomsinvestering AS	01.07.05	Oslo	100 %	58 174
Nord Norsk Hotelldrift AS	20.05.97	Oslo	100 %	114 987
ANS Kirkenes Turisthotell	15.02.84	Oslo	99 %	2 613
Rica Alta AS	01.10.14	Oslo	100 %	62 000
Rica Göteborg AB	01.10.14	Göteborg	100 %	61 201
Rica Malmø AB	01.09.15	Stockholm	100%	46 180
Rica Narvik Eiendom AS	11.09.08	Hamar	60 %	21 906
SUM				787 839

Datterselskapene eier følgende selskaper	Eierselskap	Eierandel
ANS Rica Hotel Hammerfest	Rica Hammerfest AS / Rica Eiendom Holding AS	100 %
ANS Nordkapp 1990	Nord Norsk Hotelldrift AS / North Cape Hotels AS	100 %
ANS Parkhotellet	Nord Norsk Hotelldrift AS / North Cape Hotels AS	100 %
ANS Karasjok Hotel	Nord Norsk Hotelldrift AS / North Cape Hotels AS	100 %
ANS Storgamme Karasjok	Nord Norsk Hotelldrift AS / North Cape Hotels AS	100 %
Nordkaps Vel AS	Nord Norsk Hotelldrift AS	95,4 %

KONSERN

Tilknyttede selskap:

Investeringene i tilknyttet selskap i konsernet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

	Holmenkollen Park Hotel ANS
Merverdianalyse	
Balansført egenkapital på kjøpstidspunktet	16 614
Henførbart merverdi	83 417
Anskaffelseskost	100 032
Beregning av årets resultatandel	
Andel årets resultat	7 653
Avskrivning henførbart merverdi	-226
Årets resultatandel	7 427
Beregning av balansført verdi 31.12.	
Balansført verdi 01.01.	92 907
Tilgang/avgang i perioden	0
Årets resultatandel	7 653
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-4 000
Balansført verdi 31.12.	96 560
Uavskrevet henførbart merverdi 31.12.	11 072
Avskrivningssats henførbart merverdi	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 01.01.15	1 410
Tilgang ved kjøp	1 468
Avgang solgte driftsmidler	0
Anskaffelseskost 31.12.15	2 878
Akkumulerte avskrivninger/hedskrivning 31.12.15	778
Bokført verdi pr. 31.12.15	2 100
Årets avskrivninger	431

8 år
Lineær

Konsern	Anlegg u/ utførelse	Inventar kunst m.m.	Tomter	Boliger	Bygninger	Tekniske install.bygg	Leiligheter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.15	84	12 090	83 726	3 744	1 655 367	25 059	24 201	1 804 301
Tilgang ved oppkjøp	0	0	26 971	0	152 898	105 425	0	285 294
Tilgang ved kjøp	0	1 467	250	0	61 294	5 641	0	68 653
Avgang	-84	0	0	-962	-430	0	-6 784	-8 260
Anskaffelseskost 31.12.15	0	13 557	110 977	2 782	1 869 130	136 125	17 417	2 149 988
Akkumulerte avskrivninger 31.12.15	0	3 132	0	0	420 336	6 264	2 846	432 578
Akkumulert nedskrivning 31.12.15	0	0	0	0	3 500	0	0	3 500
Bokført verdi pr. 31.12.15	0	10 426	110 977	2 782	1 445 294	129 861	14 570	1 713 910
Årets avskrivninger	0	1 925	0	0	35 295	3 404	430	41 054

Økonomisk levetid
Avskrivningsplan

8 år
Lineær

50 år
Lineær

20 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 Havet	Bodø
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

KONSERNET

Av langsiktig rentebærende gjeld TNOK 1 015 702 forfaller TNOK 806 608 senere enn fem år etter regnskapsårets utløp.

Rentebærende gjeld med forfall senere enn fem år	2015	2014
Rica Eiendom Holding AS	0	187 746
Rica Arctic AS	8 750	0
Nord Norsk Hotelldrift AS	67 083	0
Rica Hammerfest AS	5 833	0
Rica Alta AS	72 388	0
Rica Svolvær AS	11 667	0
Rica Ishavshotellet AS	72 917	0
Havneutsikten AS	197 399	0
Rica Kristiansund AS	17 500	0
Rica Havna AS	11 677	0
Rica Göteborg AB	27 933	0
Rica Malmö AB	20 950	0
Rica Narvik Eiendom AS	82 500	87 500
Holmenkollen Eiendomsinvestering AS	4 134	5 496
Rica Alta	72 388	77 834
Incentra Eiendom AS	133 500	147 500
Totalt	806 608	506 079

FINANSIELL MARKEDSRISIKO

Konsernet er eksponert for en generell renterisiko som følge av at deler av gjelden har flytende rente. Det er inngått rentebytteavtaler for 42 % av porteføljen.

KONSERNET

Konsernet har inngått følgende rentesikringsavtaler

	Utløpsdato	Rentesats	Beløp pr. 31.12
DNB Bank (swap) Rica Ishavshotellet AS	30.12.15	4,8250 %	-
DNB Bank (swap) Nord Norsk Hotelldrift AS	30.09.22	4,6400 %	50 133
DNB Bank (swap) Nord Norsk Hotelldrift AS	30.09.22	3,9400 %	80 000
DNB Bank (swap) Incentra Eiendom	15.04.19	5,3475 %	50 325
DNB Bank (swap) Incentra Eiendom	15.04.24	5,3425 %	50 325
DNB Bank (swap) Havneutsikten AS	02.11.21	3,9800 %	150 000
SpareBank 1 (swap) Rica Narvik Eiendom	19.04.22	4,2575 %	75 000

Rentebytteavtalene har følgende markedsverdi pr. 31.12.2015

Markedsverdi		2015	2014
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Rica Narvik Eiendom AS	10 278 225	11 192 886
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Rica Eiendom Holding AS	0	22 199 262
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Rica Ishavshotel AS	0	0
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Nord Norsk Hotelldrift AS	11 225 835	0
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Nord Norsk Hotelldrift AS	7 752 984	0
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Havneutsikten AS	18 524 657	0
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Incentra Eiendom AS	20 639 211	23 354 027
Sum UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)		68 420 912	56 746 175

Markedsverdien av konsernets rentebytteavtaler angir nåverdien av avtalefestede fastrenteaftaler.

Nåverdien representerer konsernets markedsvurderte forpliktelser overfor motpart i rentebytteavtalene.

NOTE 6 SKATT

Morselskap			Konsern	
2014	2015	Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2015	2014
0	7 836	Betalbar skatt	12 798	16 699
0	0	For lite / for mye avsatt tidligere	100	0
-741	-643	Endring i utsatt skatt	-2 648	-365
-741	7 193	Skattekostnad	10 250	16 334
9 804	212 014	Resultat før skattekostnad	78 148	58 661
-12 548	-184 758	Permanente forskjeller	-5 174	1 837
0	-29 000	Avgitt konsernbidrag	0	0
0	-199	Underskudd til fremføring	-23 762	
2 574	1 962	Endring i midlertidige forskjeller	-67	8 865
-170	19	Skattegrunnlag	49 145	69 363
Fra nominell til faktisk skattesats				
9 804	212 014	Resultat før skattekostnad	78 148	58 661
2 647	57 244	Forventet inntektsskatt (27/22%)	20 736	15 838
0	-167	Skatteeffekt av endret skattesats	-9 089	0
-3 388	-49 885	Skatteeffekt av permanente forskjeller	-1 397	496
-741	7 193	Skattekostnad	10 250	16 334
-7,6 %	3,4 %	Effektiv skattesats	13,1 %	27,8 %
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
115	190	Anleggsmidler	615 970	524 309
10 182	8 145	Gevinst- og tapskonto	11 380	11 318
-198	0	Underskudd til fremføring	-19 701	-17 297
0	0	Andre forskjeller	143 379	143 186
10 099	8 336	Sum	751 029	661 516
2 727	2 084	Utsatt skatt	183 703	171 609

NOTE 7 EGENKAPITAL

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.15	1 352	638 453	-16 908	622 897
Emisjon	0	0	0	0
Fusjon datterselskap	0	0	-3 929	-3 929
Årets resultat	0	0	0	0
Utbetalt tilleggsutbytte	0	0	-67 605	-67 605
Avsatt utbytte	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.15	1 352	638 453	-88 442	551 363

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.15	1 352	229 786	377 552	62 511	671 200
Virkning ved trinnvis oppkjøp datter	0	0	19 531	0	19 531
Virkning fusjon mor/datter	0	0	3 929	0	3 929
Andre endringer	0	0	-618	0	-618
Årets resultat	0	0	62 336	5 562	67 897
Omregningsdifferanse	0	0	-1 084	0	-1 084
Utbetalt tilleggsutbytte	0	0	-67 605	0	-67 605
Avsatt utbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.15	1 352	229 786	394 040	68 072	693 250

NOTE 8 MELLOMVÆRENDE

KONSERNMELLOMVÆRENDE

Morselskap

Morselskapet	2013	2014
Langsiktige fordringer		
Fordring på Rica Eiendom AS	0	0
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	0	10 285
Fordring på Rica Arctic AS	3 842	18 943
Fordring på Rica Nordkapp AS	1 000	4 839
Fordring på Rica Hammerfest AS	0	15 829
Fordring på Rica Ishavshotellet AS	0	25 997
Fordring på Rica Svolveær AS	0	2 788
Fordring på Rica Kristiansund AS	0	19 593
Fordring på Havna AS	13 536	46 016
Fordring på Slependsveien 108 AS	18 394	18 594
Sum	36 771	162 884
Kortsiktige fordringer		
Fordring på Rica Eiendom AS	0	0
Fordring på Rica Arctic AS	2 000	2 000
Fordring på Rica Hammerfest AS	1 008	2 500
Fordring på Slependsveien 108 AS	0	200
Fordring på Rica Kristiansund AS	10 500	5 000
Fordring på Rica Svolveær AS	5 000	5 600
Fordring på Rica Nordkapp AS	0	2 000
Fordring på Rica Ishavshotellet AS	50 000	30 519
Fordring på ANS Kirkenes Turisthotell	0	1 184
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	100 000	1 000
Fordring på Rica Havna AS	0	4 801
Fordring på ANS Parkhotellet	0	84
Fordring på Rica Fastighet AS	0	1 600
Fordring på Incentra Eiendom AS	6 583	6 583
Sum	175 091	63 071
Kortsiktige gjeld		
Gjeld til Holmenkollen Eiendomsinvestering AS	-34 760	-33 134
Gjeld til ANS Hammerfest Hotel	-9 414	-10 376
Gjeld til Rica Hammerfest AS	0	-2
Gjeld til Nord Norsk Hotelldrift AS	-118 837	0
Gjeld til Rica Svolveær AS	-17 192	0
Gjeld til Rica Ishavshotellet AS	-69 542	-4 083
Gjeld til Rica Kristiansund AS	-10 377	-6
Gjeld til ANS Nordkapp 1990	-347	-38
Gjeld til North Cape Hotels AS	0	-3
Gjeld til Rica Havna AS	-435	0
Gjeld til Slependsveien 108 AS	0	-83
Gjeld til Havneutsikten AS	-29 000	0
Gjeld til Ishavshotellet Eiendom AS	-201	-203
Sum	-290 105	-47 928
Netto konsernmellomværende	-78 243	178 027

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

NOTE 9 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen består pr. 31.12.15 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. 31.12.15 var:

	(tall i NOK)	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
JGR Holding AS v/styremedlem Marius Juul Møller		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 10 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

Morselskap				Konsern	
2014	2015	Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2015	2014	
323 996	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 015 701	750 571	
323 996	0	Sum	1 015 701	750 571	
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:					
202 919	0	Bygninger m/tomt	1 295 111	813 845	
202 919	0	Totalt	1 295 111	813 845	

Bygninger til en bokført verdi på TNOK 1 211 er stilt som sikkerhet for bokført gjeld i datterselskapene. Selskapet har pr. 31.12.15 grantiansvar på TNOK 750.

NOTE 11 PROSJEKT FOR SALG

Prosjekt for salg er bokført til virkelig verdi TNOK 5 315 pr. 31.12.15.

NOTE 12 FORDRINGER

Morselskap			Konsern		
2014	2015	Fordringer med forfall senere enn ett år	2015	2014	
230 986	33 022	Andre fordringer	0	0	
230 986	33 022	Sum	0	0	

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 204 820 114, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 67 897 507. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Rica Eiendom Holding AS' finansielle stilling per 31. desember 2015 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Medlem i Den Norske Revisorforening
Kontorer i Alta og Harstad

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, 7. mars 2016
Enter Revisjon Hålogaland AS


Jon Arne Førbergesen
Statsautorisert revisor

Historien om Nordkapp - Nordkaps Vel AS ble stiftet i 1927

Tekst av Odd Holmgren



Stien fra Hornvika opp til Nordkapp ble bygget av Kong Oscar II for å transportere Kongestøtta fra Hornvika til Nordkapp-platået. Kongestøtta ble avduket den 2. juli 1873 på Nordkapp av kong Oscar II. I 1897 ble det opprettet brevhus på Nordkapp med kjøpmann W.

Stoppenbrink fra Trondheim som bestyrer. Nordkaps Vel AS overtok brevhuset i 1928 og drev dette videre. Stien fra Hornvika ble utbedret, og trapper ble laget på de vanskeligste stedene opp til Nordkapp-platået.

Da Hurtigruten regelmessig begynte å anløpe Nordkapp, ble Nordkaps Vel AS stiftet av reisebyråene og hurtigruteselskapene m.fl. Selskapet bygget kai i Hornvika i 1928 for ilandstigning av turister fra Hurtigruten og cruiseskipene. Kaia og bygningene ble brent i 1944, og bygningene på Nordkapp-platået ble delvis ødelagt og ramponert.

Nordkaps Vel AS startet med oppbyggingen av ilandstigningskaia i Hornvika og brevhuset, som også ble brent av den tyske krigsmakten. Brevhuset ble betjent av postmester fra Skarsvåg. De første turistene kunne i 1950 ta i bruk ny kai og stien opp til Nordkapp-platået som var utbedret.

På grunn av skiftende værforhold var ilandstigning av turister en stor utfordring. Nordkaps Vel AS, Nordkapp kommune og næringslivet ble enige om å stifte Honningsvåg og omegn turistforening i 1927. Turistforeningens hovedmål var å arbeide for vei fra Honningsvåg til Nordkapp.

Honningsvåg og omegn turistforening og Kjelvik/Nordkapp kommune startet arbeidet med å få bygget en turistvei til Nordkapp. Statlige myndigheter var ikke villig til å bevilge penger. Kommunen søkte om statlig bevilgning til bygging av vei til fiskeværret Kamøyvær og Skarsvåg. Veien mellom Honningsvåg og Kamøy-

vær sto ferdig før krigen, mens veien til Skarsvåg startet opp tidlig på 1950-tallet. Turistnæringen i Kjelvik/Nordkapp kommune og i Nord-Norge kom med krav om at staten måtte bevilge penger til bygging av turistvei til Nordkapp. Nordkappveien mellom Honningsvåg og Nordkapp ble offisielt åpnet 30. juni 1956 av samferdselsminister Varmann og Lord Fraser of North Cape på Nordkapp. Veien ble finansiert og bygget av Nordkapp kommune med tillatelse fra staten om innkreving av bompenger for finansiering av turistveien til Nordkapp.

I 1974 var veien fullfinansiert av Nordkapp kommune, og bompengene ble opphevet. Nordkaps Vel AS søkte om inngangsavgift/parkeringsavgift på Nordkapp som vegvesenet og kommunen godkjente med visse forbehold. Kommunens innbyggere skulle ikke betale for å besøke Nordkapp. Med veien til Nordkapp økte antall turister kraftig med den følge at fergeforbindelsen mellom Russenes og Honningsvåg ikke hadde tilstrekkelig kapasitet og skapte dermed store trafikkproblemer. Da startet Nordkapp kommune arbeidet med vei fra fastlandet til Magerøya som sto ferdig i 1999.

Nordkaps Vel AS åpnet den første Nordkapphallen i 1959 med senere etappevis utbygging. Den store utbyggingen ble ferdigstilt i 1988 med prosjektet «Nordkapp 1990». I 1997 ble siste større utvidelse foretatt ved byggingen av Panoramahallen integrert i Nordkapphallen. Nordkaps Vel AS har siden 1997 bygget opp kaianlegget og restaurert bygningene i Hornvika. I tillegg er stien opp til Nordkapp-platået i stadig utbedring for å tilrettelegge for turistutviklingen. Det er også gjennomført betydelige investeringer i selve Nordkapphallen som i dag har høy standard med bl.a. ny panoramafilm samt Grotten med ny spennende opplevelse.

Nordkapp-platåets betydning for reiselivsutviklingen både i kommunen, regionen og nasjonalt er viktig som reisemål både for norske og utenlandske turister. Dette kan illustreres ved besøksutviklingen som fra 1960-tallet og frem til i dag har økt fra ca. 50 000 besøkende til ca. 240 000 besøkende årlig.





Våre eiendommer 2015

Rica Eiendom Holding AS består av morselskapet Rica Eiendom Holding AS og 26 andre juridiske selskaper. Eiendomsporteføljen består av 21 eiendommer med totalt 164 000 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 2016.



SCANDIC KIRKENES

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 %



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 Hotelldrift AS
Eierandel: 100 %



NORDKAPPHALLEN

Sted: Nordkapp-platået
Gnr., bnr.: Gnr. 4, bnr. 1, fnr. 6 og 10
Tomt: Festet tomt
Byggeår: 1957 - 1988 - 1997
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. 25, 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: 56
Eierskap: Nord Norsk Hotell drift AS /
 ANS Storgamme
Eierandel: 100 %



SCANDIC ISHAVSHOTEL, TROMSØ

Sted: Tromsø
Gnr., bnr.: Gnr. 200, bnr. 345
Tomt: Festet tomt
Byggeår: 1995 - 2005
Antall kvadratmeter: 10 609
Antall hotellværelser: 214
Eierskap: Rica Ishavshotellet AS / IE 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: Svolvær
Gnr., bnr.: Gnr. 18, bnr. 580
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1995
Antall kvadratmeter: 4170
Antall hotellværelser: 146
Eierskap: Rica Svolvær AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC HAVET, BODØ

Sted: Bodø
Gnr., bnr.: Gnr. 138, bnr. 3817
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 2014
Antall kvadratmeter: 12 300
Antall hotellværelser: 237
Eierskap: Havneutsikten AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC NIDELVEN

Sted: Trondheim
Gnr., bnr.: Gnr. 439, bnr. 172 og 187
Tomt: Festet tomt
Byggeår: 2003 - 2009
Antall kvadratmeter: 16 278
Antall hotellværelser: 344
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: 30 900
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 %



SCANDIC No. 25, GØTEBORG

Sted: Göteborg
Gnr., bnr.: Stampen 7:12
Byggeår: 1916 - 1976
Tomt: Eiet
Antall kvadratmeter: 3610
Antall hotellværelser: 112
Eierskap: Rica Göteborg AB
Eierandel: 100 %

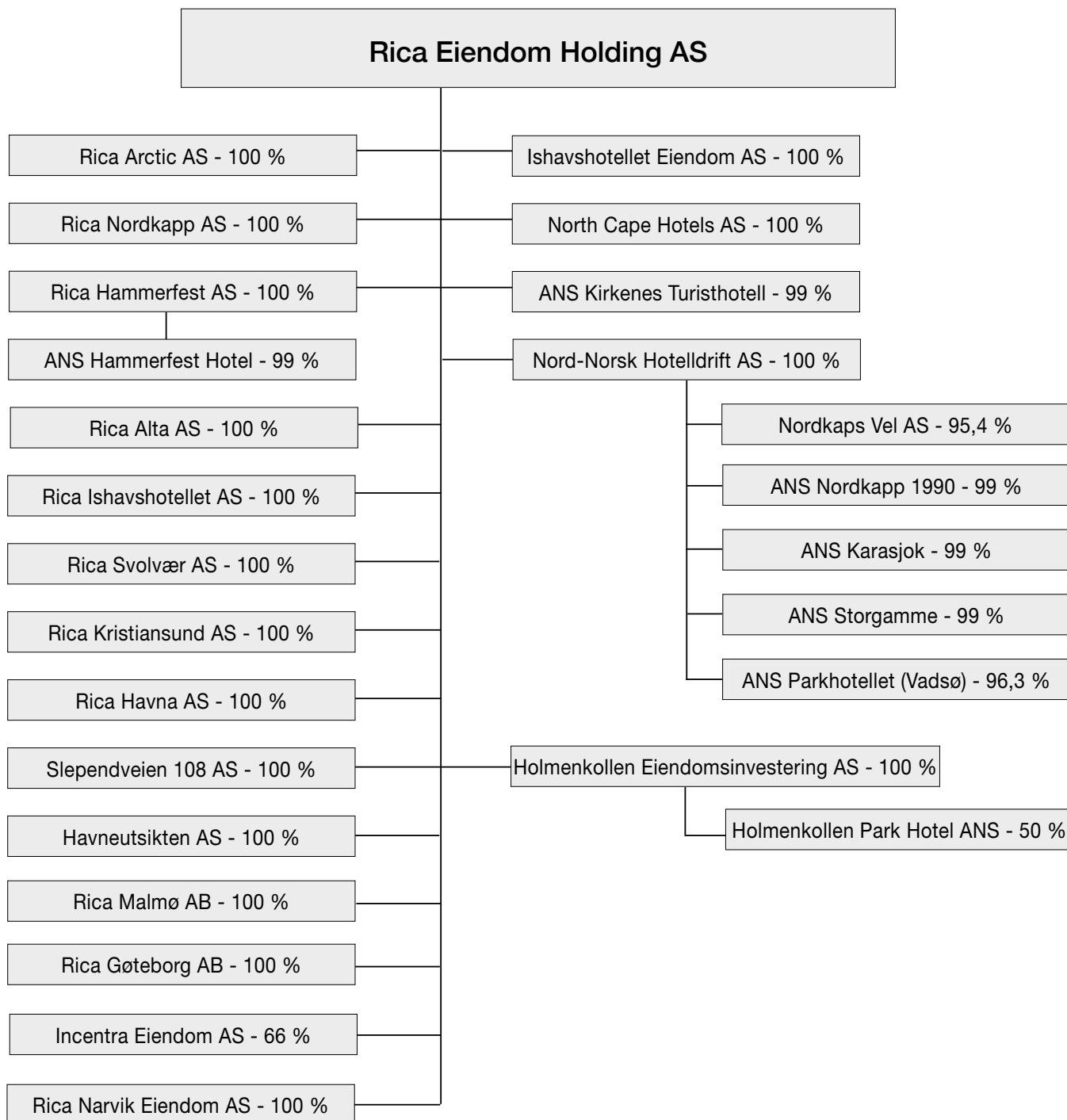


SCANDIC STORTORGET, MALMØ

Sted: Malmö
Gnr., bnr.: Malmö Lejonet*1
Byggeår: 1929
Tomt: Eiet
Antall kvadratmeter: 3849
Antall hotellværelser: 82
Eierskap: Rica Malmö AB
Eierandel: 100 %

Selskapsstruktur 2015

Rica Eiendom Holding AS Konsernet - Selskapsoversikt pr. 31. desember 2015





Scandic

Ekte
mat!

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. Rivalsrud

Styremedlem

Jan E. Rivalsrud 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 investeringselskapet 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 Rivalsrud

Styremedlem

Vibeke Rivalsrud 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 investeringselskap.

Jan Erik Rivalsrud

Styremedlem

Jan Erik Rivalsrud 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 investeringselskap.

Vedtekter

VEDTEKTER FOR RICA EIENDOM HOLDING AS

(Ajournført 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 aksjeeiere forkjøpsrett til aksjen. Slik forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende overfor erververen som er tidligere aksjeeiers slektning i rett oppstigende eller nedstigende linje.

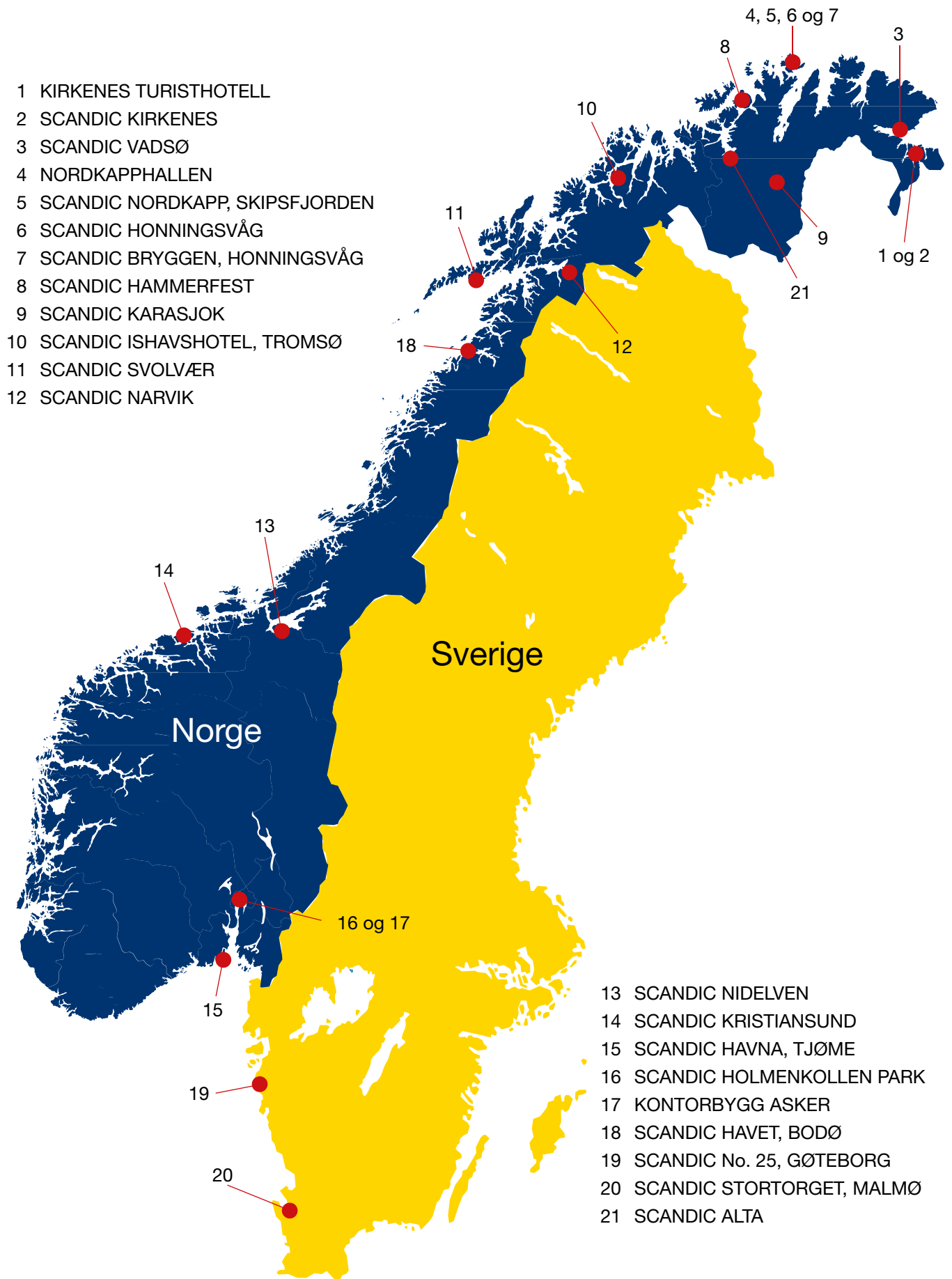
Innløsningssum for hver aksje ved utøvelse av forkjøpsrett skal være lik aksjens pålydende.

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



Kart over eiendommene

- 1 KIRKENES TURISTHOTELL
- 2 SCANDIC KIRKENES
- 3 SCANDIC VADSØ
- 4 NORDKAPPHALLEN
- 5 SCANDIC NORDKAPP, SKIPSFJORDEN
- 6 SCANDIC HONNINGSVÅG
- 7 SCANDIC BRYGGEN, HONNINGSVÅG
- 8 SCANDIC HAMMERFEST
- 9 SCANDIC KARASJOK
- 10 SCANDIC ISHAVSHOTEL, TROMSØ
- 11 SCANDIC SVOLVÆR
- 12 SCANDIC NARVIK



- 13 SCANDIC NIDELVEN
- 14 SCANDIC KRISTIANSUND
- 15 SCANDIC HAVNA, TJØME
- 16 SCANDIC HOLMENKOLLEN PARK
- 17 KONTORBYGG ASKER
- 18 SCANDIC HAVET, BODØ
- 19 SCANDIC No. 25, GØTEBORG
- 20 SCANDIC STORTORGET, MALMØ
- 21 SCANDIC ALTA



Rica Eiendom Holding AS

Besøksadresse:

Bryggegate 6, 0250 Oslo

Postadresse:

Postboks 1684 Vikå, NO-0120 Oslo

Tlf. +47 480 70 555

E-post: post@ricaeiendom.no

www.ricaeiendom.no

Organisasjonsnr. NO 990 623 864 MVA