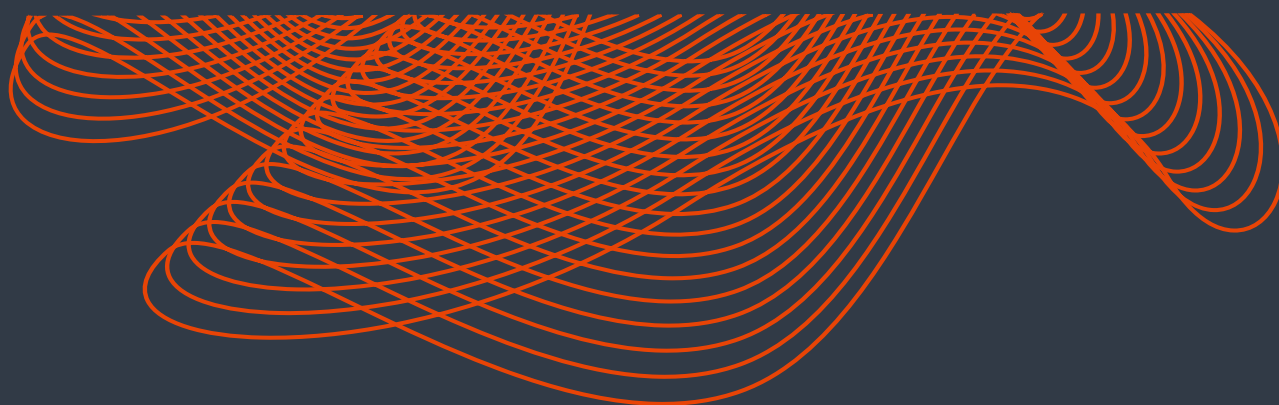


Årsrapport 2016



Rica Eiendom Holding AS

INNHold

- 3 HØYDEPUNKTER OG NØKKELTALL
- 4 SELSKAPETS VISJON
- 6 HISTORIKK 2002-2016
- 9 ÅRSBERETNING 2016
- 12 RESULTATREGNSKAP
- 13 BALANSE
- 14 KONTANTSTRØM
- 15 NOTER
- 23 REVISORS BERETNING
- 26 FORTSATT GODE UTSIKTER
- 28 VÅRE EIENDOMMER
- 36 NORDLYS
- 38 SELSKAPSSTRUKTUR 2016
- 40 STYRET I RICA EIENDOM HOLDING AS
- 42 VEDTEKTER
- 43 KART OVER EIENDOMMENE



HØYDEPUNKTER OG NØKKELTALL

HØYDEPUNKTER

2016 ble et godt år for Rica Eiendom med inntekter på NOK 214 mill. og et resultat før skatt på NOK 76 mill. Tilsvarende tall i 2015 var NOK 187 mill. og et resultat før skatt på NOK 78 mill. I 2015 ble det inntektsført en gevinst på NOK 9 mill. ved salg av tomt og boliger mot NOK 0 i 2016.

Det ble foretatt oppkjøp av en 40 % aksjepost i Rica Narvik Eiendom AS i desember 2016. Selskapet eier eiendommen Scandic Narvik med 148 hotellværelser. Selskapet Rica Narvik Eiendom AS eies nå 100 % av Rica Eiendom.

Langsiktig leieavtale er inngått med Scandic Hotels.

Det ble gjennomført et felles prosjekt med Scandic Hotels om modernisering av ca. 180 hotellværelser og bad ved Scandic Ishavshotel i Tromsø i 2016.

Selskapsstrukturen for Rica Eiendom Konsern ble endret og forenklet i 2016 gjennom omdannelser og fusjoner. Det vises til side 38 i årsrapporten.

NØKKELTALL

Tall i TNOK	2016	2015	2014	2013	2012
Regnskapstall					
Driftsinntekter	213 887	186 783	149 309	141 234	137 032
Driftsresultat	104 700	104 216	85 418	93 720	90 588
Netto finansposter	(28 450)	(26 068)	(26 757)	(33 684)	(33 500)
Resultat før skatt	76 250	78 148	58 661	60 035	57 088
Årsresultat	57 014	67 898	42 327	49 029	41 249
Resultat pr. aksje i NOK	42,20	50,20	31,20	44,00	36,40
Rentabilitet/soliditet					
Likviditetsreserve*	99 530	103 580	78 807	210 238	171 422
Bokført egenkapital	684 086	693 250	671 200	447 388	398 355
Egenkapitalandel	36 %	36 %	41 %	35 %	32 %
Finansiering					
Langsiktig gjeld	950 930	1 015 702	751 248	662 566	665 955
Årlige avdrag	69 336	56 161	43 488	48 389	40 750
Løpetid lån**	14	15	18	18	18
Rentesats	4,48 %	4,84 %	5,52 %	5,58 %	5,83 %
Nøkkeltall					
Investeringer	22 000	60 000	52 000	172 800	37 400
Gevinster	-	8 500	2 600	-	-

* 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.



Scandic

HISTORIKK 2002 - 2016

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



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.

2003

REGNSKAPSMESSIG GEVINST

Eiendommene Rica Victoria Hotel på Lillehammer og Rica Park Hotel i Drammen blir solgt med en regnskapsmessig gevinst på NOK 45 mill.

KJØP 25 % HOLMENKOLLEN PARK

Selskapet kjøper en eierandel på 25 % i eiendommen Holmenkollen Park Hotel Rica sammen med Eiendomsspar AS og Rica Hotels AS.

2005



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.

UTVIDELSE NIDELVEN

I februar ferdigstilles en utvidelse av Rica Nidelven Hotel, og etter utvidelsen har hotellet 349 hotellværelser.

2009



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.

SALG SANDNESSJØEN

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

2011



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 %.



SCANDIC NARVIK

Rica Eiendom Holding AS har inngått avtale om kjøp av 40 % av aksjene i Rica Narvik Eiendom AS med overtagelse 31. desember 2016. Selskapet eier hotelleiendommen Scandic Narvik i Narvik med 17 etasjer, ca. 7 500 kvm og 148 hotellværelser. Prisen er markedsmessig, men partene har avtalt gjensidig konfidensialitet om de kommersielle betingelser.

Etter kjøpet eier Rica Eiendom 100 % av selskapet. Selger er Utstillingsplassen Eiendom AS.

2012

2014

2015

2016

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.

TROMSØ

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

BODØ

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 EIENDOMMER

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



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.



Scandic

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. 31.12.16 av 19 juridiske selskaper som samlet eier 21 eiendommer. Av disse eies 19 eiendommer 100 %, eiendommen Scandic Holmenkollen Park eies med 50 %, og eiendommen Scandic Nidelven i Trondheim eies med 66 %.

REGNSKAP 2016

Driftsinntektene i konsernet ble NOK 214 mill. i 2016 mot NOK 187 mill. i 2015. Årsresultatet ble NOK 57 mill. i 2016 mot NOK 68 mill. i 2015. I 2015 ble det inntektsført en gevinst på NOK 9 mill. ved salg av tomt og boliger mot NOK 0 i 2016.

I regnskapet for 2016 er det samlet belastet NOK 27 mill. i tråd med avtale for vedlikehold/oppgradering for perioden 2014-2018 som er inngått med Scandic Hotels. Av beløpet på NOK 27 mill. er NOK 2 mill. aktivert og NOK 25 mill. utgiftsført. Tilsvarende tall for 2015 var NOK 21 mill. hvorav NOK 5 mill. ble aktivert og NOK 16 mill. utgiftsført.

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

INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Konsernets investeringer i 2016 ble NOK 22 mill. mot NOK 60 mill. i 2015. Investering i 2016 relateres i stor grad til kjøp av 40 % aksjepost i Rica Narvik Eiendom AS, mens investeringer i 2015 i stor grad kan henføres kjøp av 50 % aksjepost i Havneutsikten AS.

Konsernets rentebærende gjeld var NOK 946 mill. pr. 31.12.16 mot NOK 1 016 mill. pr. 31.12.15. Selskapet er til en viss grad påvirket av endringer i rentenivå. Det er inngått rentebytteavtaler for 48 % av låneporteføljen pr. 31.12.16.

Egenkapitalen pr. 31.12.16 utgjorde NOK 684 mill. som gir en egenkapitalandel på 36 % mot NOK 693 mill. i egenkapital pr. 31.12.2015 og en egenkapitalandel på 36 %. Verdijustert egenkapitalandel vurderes å være betydelig høyere på grunn av merverdier i eiendomsmassen.

Konsernets likviditetsbeholdning pr. 31.12.16 var NOK 99 mill. mot NOK 104 mill. pr. 31.12.15.

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.

SELSKAPSENDRINGER I 2016

Selskapet har i 2016 gjennomført enkelte endringer i selskapsstrukturen med mål om et lavere antall juridiske selskaper og en mer enhetlig struktur.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

ANSATTE

Konsernet hadde 4 ansatte pr. 31.12.16. Det er i løpet av 2016 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 arbeidstids-ordningene er like for kvinner og menn.

Når det gjelder rekruttering til ulike lederstillinger i konsernet, behandles både kvinner og menn i forhold til kvalifikasjoner. Styret mener selskapet har gode rutiner som sikrer en nøytral vurdering av både kvinner og menn og ser ingen grunn til å iverksette ytterligere tiltak for å fremme likestilling.

Av konsernets fire ansatte er to kvinner, og styret består av to menn og en kvinne pr. 31.12.16.

MILJØRAPPORTERING

Konsernets virksomhet forurenser ikke miljøet i nevneverdig grad. Alle eiendommene er energimerket, og hoteldriften ved de fleste av eiendommene er klassifisert og miljø-godkjent.

FREMTIDSUTSIKTER

Etterspørselen etter hotellrom er tett knyttet opp mot generelle økonomiske konjunkturer. Utsikten for 2017 viser tegn til fortsatt god etterspørsel i hotellmarkedet for de fleste segmentene. En svakere norsk krone gjør Norge mer konkurransedyktig som feriemål, og dette bidrar til økt etterspørsel fra både norske og utenlandske gjester. Enkelte steder i Norge er fortsatt påvirket av nedgang i olje og gass relatert virksomhet, og her ser man tegn til en hardere konkurranse i hotellmarkedet.

HENDELSER ETTER REGNSKAPSÅRETS UTGANG

Det er i 2017 inngått ny langsiktig leieavtale med Scandic Hotels for eiendommen Scandic Holmenkollen Park som eies av Holmenkollen Park Hotel ANS. Eiendomsspar AS og Rica Eiendom Holding AS har hver sin 50 % eierandel i Holmenkollen Park Hotel ANS.

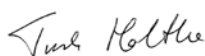
Det er også inngått avtale med Scandic Hotels om utvidelse av Scandic Nidelven i Trondheim med byggestart i 2018. Utvidelsen omfatter nye arealer for lobby- og restaurantområdet, nye møterom og nytt treningscenter for hotellgjester.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Morselskapet Rica Eiendom Holding AS fikk et årsresultat på NOK 59 301 525. Styret foreslår følgende disponering:

Avsatt til aksjeutbytte	40 563 360
Overført fond for vurderingsforskjeller	3 338 330
Overført til annen egenkapital	15 399 835
Sum disponert	59 301 525

Oslo, 8. mars 2017
Styret i Rica Eiendom Holding AS



Truls Holthe
styreleder



Jan Erik Rivalsrud
styremedlem



Vibeke Rivalsrud
styremedlem



Gisle Evensen
adm. direktør

RESULTATREGNSKAP

TNOK
KONSERN

MORSELSKAP

2015	2016	NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2016	2015
0	0		Leieinntekter	212 001	185 550
5 078	11 000		Andre driftsinntekter	1 886	1 234
5 078	11 000		Sum driftsinntekter	213 887	186 783
7 935	7 447	2	Lønnskostnad	7 495	7 979
2 413	3 127		Eiendomskostnader	44 610	32 629
6 133	6 530		Annen driftskostnad	9 125	9 405
16 481	17 104		Sum driftskostnader	61 300	50 012
5 500	0		Gevinst/tap ved salg av eiendom	0	8 499
0	9 838	3	Resultatandel tilknyttet selskap	9 838	7 335
-5 902	3 734		DRIFTSRESULTAT I	162 425	152 605
431	339	4	Avskrivninger	47 888	41 054
0	0		Nedskrivning	0	0
-6 333	3 396		DRIFTSRESULTAT II	114 538	111 551
			Finansinntekter og finanskostnader		
213 891	64 848		Inntekt på investering i datterselskap	0	0
5 938	1 998		Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
399	56		Annen renteinntekt	1 021	2 914
5 259	144		Annen finansinntekt	0	0
2 311	4 113		Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
0	783		Annen finanskostnad	783	0
4 830	191	5	Annen rentekostnad	38 526	36 317
218 347	61 958		Netto finansresultat	-38 288	-33 403
212 013	65 354		RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	76 250	78 148
7 194	6 053	6	Skattekostnad	19 236	10 250
204 820	59 302		ÅRSRESULTAT	57 014	67 898
			Minoritetenes andel av årsresultatet	6 028	5 562
			Majoritetens andel av årsresultatet	50 986	62 336
			Resultat pr. aksje	42,2	50,2
			OVERFØRINGER		
204 820	15 401	8	Overført annen egenkapital		
	3 338	8	Avsatt fond for vurderingsforskjeller		
0	0	8	Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		
0	40 563	8	Utbytte		
204 820	59 302		Sum overføringer		

BALANSE

TNOK

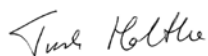
MORSELSKAP

KONSERN

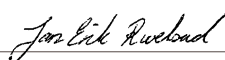
2015	2016	NOTE	EIENDELER	2016	2015
			Anleggsmidler		
			Varige driftsmidler		
0	0	4	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 655 100	1 703 702
0	0	4	Anlegg under utførelse	0	0
2 100	1 766	4	Inventar, kunst m.m.	7 965	10 208
2 100	1 766		Sum varige driftsmidler	1 663 066	1 713 910
			Finansielle anleggsmidler		
787 839	757 848	3	Investering i datterselskap	0	0
0	0	3	Investering i tilknyttet selskap	116 377	113 280
0	110 971	3	Investeringer i aksjer og andeler	5 775	5 775
37 780	55 504	8,12	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	12	Andre langsiktige fordringer	0	0
825 619	924 323		Sum finansielle anleggsmidler	122 152	119 055
827 719	926 089		Sum anleggsmidler	1 785 218	1 832 966
			Omløpsmidler		
			Fordringer		
344	82		Kundefordringer	13 568	377
220 731	61 836	8,12	Kortsiktige konsernfordringer	0	0
141	156	12	Andre fordringer	598	1 733
221 215	62 074		Sum fordringer	14 165	2 110
0	0	11	Prosjekt for salg	5 316	5 316
3 050	4 797		Bankinnskudd, kontanter o.l.	99 530	103 580
224 265	66 871		Sum omløpsmidler	119 011	111 005
1 051 985	992 959		SUM EIENDELER	1 904 229	1 943 971
			EGENKAPITAL OG GJELD		
			Egenkapital		
			Innskutt egenkapital		
1 352	1 352	7,9	Aksjekapital	1 352	1 352
638 453	638 553	7	Overkurs	230 025	230 025
639 805	639 905		Sum innskutt egenkapital	231 377	231 377
			Opptjent egenkapital		
0	43 190	7	Fond for vurderingsforskjeller	43 190	39 851
116 378	120 958	7	Annen egenkapital	403 014	357 405
116 378	164 148		Sum opptjent egenkapital	403 014	397 256
		7	Minoritetsinteresser	49 695	64 617
756 183	804 053		Sum egenkapital	684 086	693 250
			Gjeld		
			Avsetning for forpliktelseser		
2 084	43 080	6	Utsatt skatt	186 599	183 703
2 084	43 080		Sum avsetninger for forpliktelseser	186 599	183 703
			Annen langsiktig gjeld		
0	0	5,10	Gjeld til kredittinstitusjoner	933 542	1 001 046
0	12 824	5	Øvrig langsiktig gjeld	17 388	14 656
0	12 824		Sum annen langsiktig gjeld	950 930	1 015 702
			Kortsiktig gjeld		
724	1 055		Leverandørgjeld	4 875	14 485
0	0		Kortsiktig gjeld kredittinstitusjoner	0	0
6	3 109	6	Betalbar skatt	19 266	12 997
75	154		Skyldige offentlige avgifter	5 782	6 862
0	40 563		Utbytte	43 980	3 416
290 105	83 164	8	Kortsiktig konserngjeld	0	0
2 807	4 956		Annen kortsiktig gjeld	8 713	13 556
293 718	133 002		Sum kortsiktig gjeld	82 615	51 316
295 802	188 906		Sum gjeld	1 220 143	1 250 721
1 051 985	992 959		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 904 229	1 943 971

Oslo, 8. mars 2017

Styret i Rica Eiendom Holding AS



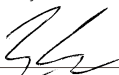
Truls Holthe
styreleder



Jan Erik Rivelsrud
styremedlem



Vibeke Rivelsrud
styremedlem


Gisle Evensen
adm. direktør

KONTANTSTRØM

MORSELSKAP

TNOK
KONSERN

2015	2016	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2016	2015
212 013	65 354	Resultat før skattekostnad	76 250	78 148
6	-6	Periodens betalte skatter	-12 997	-16 699
-5 500	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-7	-8 499
431	339	Ordinære avskrivninger	47 888	41 054
3 219	262	Endringer i kundefordringer	-13 191	8 674
124	331	Endringer i leverandørgjeld	-9 611	6 139
2 328	-15	Endringer i andre kortsiktige fordringer	1 135	605
209 622	-65 770	Endring i konsernmellomværende	0	0
1 362	2 228	Endring i andre tidsavgrensninger	283	10 254
423 606	2 722	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	89 750	119 677
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
5 500	282	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	389	20 728
0	0	Innbetalinger ved salg av andeler/aksjer	0	16 795
-4 505	-22 000	Utbetalinger ved kjøp av andeler/aksjer	-22 000	0
-1 468	-287	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-4 000	-68 653
-473	-22 005	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-25 611	-31 130
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-323 993	-1 832	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-64 772	-305 546
0	0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	0	335 000
0	0	Innbetaling ved nedbetaling av langsiktige fordringer	0	-5 981
-12 558	22 861	Kontantvirkning fusjon mor/datter	0	0
0	0	Innskutt egenkapital	0	0
-83 830	0	Utbetaling av utbytte	-3 417	-87 247
-420 381	21 029	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-68 189	-63 774
2 752	1 746	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-4 050	24 773
298	3 050	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01	103 580	78 807
3 050	4 796	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12	99 530	103 580

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 for alle selskapene i konsernet. 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.

OMDANNELSER OG FUSJONER

For å oppnå en mer rasjonell organisering i konsernet, er det i 2016 gjennomført omdannelser fra ANS til AS av enkelte datterselskap, fusjon mellom søsterselskaper og fusjon mellom mor og datterselskaper. Fusjonene er gjennomført etter felles fusjonsplaner. Regnskapsmessig er fusjonene gjennomført etter reglene om konsernkontinuitet i NRS 9. Skattemessig er fusjonene gjennomført med full skattemessig kontinuitet i henhold til skattelovens kapittel 11.

VURDERINGS- OG KLASIFISERINGSPRINSIPPER

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.

INNETKTSFØRING

Husleieinntekter i konsernet inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Leieinntektene består av en fast minimumsleie og en omsetningsbasert del. For den omsetningsbaserte husleien gjennomføres inntektsføringen på grunnlag av leietakerens rapporterte omsetning. Avregning av omsetningsleie gjennomføres i påfølgende periode basert på faktisk revisorbekreftet omsetning.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid dersom anskaffelsen er vesentlig. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer balanseres med samme avskrivningsprinsipp som tilknyttet driftsmiddel. Konsernets eiendommer og faste installasjoner tilknyttet disse avskrives lineært over 20-50 år. Byggelånsrenter aktiveres sammen med anlegg under utførelse. Anlegg under utførelse aktiveres først når anlegget gir inntjening.

OMREGNING AV UTENLANDSKE DATTERSELSKAPER

Balansposter i utenlandske datterselskaper blir omregnet til kursen på balansedagen, mens resultatet omregnes til gjennomsnittskurs for året. Omregningsdifferansen for utenlandske datterselskaper føres mot egenkapitalen.

MINORITETSINTERESSER

Minoritetsandeler er vist separat i resultatregnskapet og balansen. I resultatregnskapet beregnes og vises minoritetens andel av resultat etter skatt. Minoritetsinteresser i balansen representerer minoritetens andel av selskapenes egenkapital hensyntatt minoritetens andel av mer-/mindreverdi.

PENSJONER

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger. De fremtidige pensjonsytelsene er hovedsakelig avhengig av antall opptjeningsår, lønn samt løpende avkastning på innskuddsporteføljen.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt på eiendommene reverseres i takt med levetiden for eiendommene. Det er anvendt en skattesats på 24 % for selskap som beskattes i Norge og 22 % for selskap som beskattes i Sverige.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden.

NOTE 2 LØNSSKOSTNAD, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE M.M.

LØNSSKOSTNAD

Morselskap			Konsern	
2015	2016		2016	2015
6 696	5 987	Lønn	5 987	6 667
749	593	Folketrygdavgift	593	821
72	94	Pensjonsytelser	94	72
419	773	Andre ytelser	821	419
7 935	7 447	Sum	7 495	7 979
4	4	Gjennomsnittlig antall årsverk	4	4

Ytelser til ledende personer	Daglig leder		Styret	
	2016	2015	2016	2015
Lønn	1 800	2 130	0	0
Styrehonorar	0	0	525	525
Pensjonsytelser	0	0	0	0
Andre ytelser	171	159	0	0
	1 971	2 289	525	525

Det er inngått etterlønnsavtale 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 har etablert en tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon for sine ansatte. Årets kostnadsførte beløp er TNOK 94.

Revisor (honorar eks. mva.) (tall i NOK)	2016	2016
	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	175 000	520 032
Andre tjenester utenfor revisjon	100 000	100 000
Sum	275 000	620 032

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
North Cape Hotels AS	01.01.06	Oslo	100 %	22 468
Rica Hammerfest AS	01.01.06	Oslo	100 %	8 856
Rica Svolvær AS	01.01.06	Oslo	100 %	31 652
Havneutsikten AS	01.09.11	Oslo	100 %	95 229
Rica Kristiansund AS	01.01.06	Oslo	100 %	33 538
Rica Havna AS	01.01.06	Oslo	100 %	28 585
Slependveien 108 AS	01.01.06	Oslo	100 %	9 594
Ishavshotellet Eiendom AS	17.01.94	Oslo	100 %	89 058
Incentra Eiendom AS	08.08.05	Oslo	66 %	90 283
Nord Norsk Hotelldrift AS	20.05.97	Oslo	100 %	114 988
ANS Nordkapp 1990	01.01.16	Oslo	1 %	245
ANS Kirkenes Turisthotell AS	15.02.84	Oslo	100 %	3 706
Rica Alta AS	01.10.14	Oslo	100 %	62 000
Rica Göteborg AB	01.10.14	Göteborg	100 %	61 201
Rica Malmö AB	01.10.14	Stockholm	100 %	46 180
Rica Narvik Eiendom AS	11.09.08	Hamar	100 %	43 906
SUM				757 848

Datterselskapene eier følgende selskaper:	Eierselskap	Eierandel
ANS Nordkapp 1990	Nord Norsk Hotelldrift AS / North Cape Hotels AS	99 %
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 balansført verdi 31.12.	
Balansført verdi 01.01.	96 560
Tilgang/avgang i perioden	11 072
Årets resultatandel	9 839
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-6 500
Balansført verdi 31.12.	110 971

Uavskrevet henførbart merverdi 31.12.

11 072

AKSJER OG ANDELER I ANDRE FORETAK M.V.

	Ansk.kost	Balanseført verdi
Anleggsmidler:		
Lofoten kulturhus	40	40
Nordkapp Reiseliv AS	20	20
Nordlysbadet AS	5 000	5 000
Akr Eiendom AS	100	100
Andeler i boligbyggelag	178	178
Sum	5 338	5 338

NOTE 4 VARIGE DRIFTSMIDLER

Morselskap	Bil, inventar og utstyr
Anskaffelseskost 01.01.16	2 878
Tilgang ved kjøp	287
Avgang solgte driftsmidler	-282
Anskaffelseskost 31.12.16	2 883
Akkumulerte avskrivninger/hedskrivning 31.12.16	1 117
Bokført verdi pr. 31.12.16	1 766
Årets avskrivninger	339
	8 år Lineær

Konsern	Anlegg u/utførelse	Inventar kunst m.m.	Tomter	Boliger	Bygninger	Tekniske install.bygg	Leiligheter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.16	0	13 557	110 977	2 782	1 869 130	136 125	17 417	2 149 988
Tilgang ved oppkjøp								0
Tilgang ved kjøp	137	387			1 071	1 450		3 045
Avgang		-283				-107		-390
Anskaffelseskost 31.12.16	137	13 661	110 977	2 782	1 870 201	137 469	17 417	2 152 644
Akkumulerte avskrivninger 31.12.16		4 989			458 597	13 704	3 177	480 466
Akkumulert nedskrivning 31.12.16					3 500			3 500
Omregningsdifferanse					5 612			5 612
Bokført verdi pr. 31.12.16	137	8 673	110 977	2 782	1 402 492	123 765	14 240	1 663 066
Årets avskrivninger	0	1 857	0	0	38 261	7 440	331	47 888
Økonomisk levetid		8 år			50 år	20 år	50 år	
Avskrivningsplan		Lineær			Lineær	Lineær	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 946 forfaller TNOK 672 senere enn fem år etter regnskapsårets utløp.

Rentebærende gjeld med forfall senere enn fem år	2016	2015
Rica Eiendom Holding AS	2 302	0
Rica Arctic AS	7 500	8 750
Nord Norsk Hotelldrift AS	59 417	67 083
Rica Hammerfest AS	4 500	5 833
Rica Alta AS	66 938	72 388
Rica Svolvær AS	10 333	11 667
Ishavshotellet Eiendom AS	64 583	72 917
Havneutsikten AS	188 399	197 399
Rica Kristiansund AS	15 500	17 500
Rica Havna AS	10 333	11 677
Rica Göteborg AB	23 463	27 933
Rica Malmø AB	19 975	20 950
Rica Narvik Eiendom AS	77 400	82 500
Holmenkollen Eiendomsinvestering AS	0	4 134
Incentra Eiendom AS	121 000	133 500
Totalt	671 643	806 608

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.

KONSERNET

Konsernet har inngått følgende rentesikringsavtaler

	Utløpsdato	Rentesats	Beløp pr. 31.12
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 AS	15.04.19	5,3475 %	48 375
DNB Bank (swap) Incentra Eiendom AS	15.04.24	5,3425 %	48 375
DNB Bank (swap) Havneutsikten AS	02.11.21	3,9800 %	150 000
SpareBank 1 (swap) Rica Narvik Eiendom AS	19.04.22	4,2575 %	75 000

Rentebytteavtalene har følgende markedsverdi pr. 31.12.2016

Markedsverdi		2016	2015
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Rica Narvik Eiendom AS	7 931 969	10 278 225
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Nord Norsk Hotelldrift AS	9 339 580	11 225 835
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Nord Norsk Hotelldrift AS	6 464 894	7 752 984
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Havneutsikten AS	14 372 131	18 524 657
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Incentra Eiendom AS	16 280 550	20 639 211
Sum UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)		54 389 124	68 420 912

Markedsverdien av konsernets rentebytteavtaler angir nåverdien av avtalefestede fastrenteavtaler.

Nåverdien representerer konsernets markedsvurderte forpliktelser overfor motpart i rentebytteavtalene.

NOTE 6 SKATT

Morselskap			Konsern	
2015	2016	Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2016	2015
7 836	5 299	Betalbar skatt	18 545	12 798
0	0	For lite/for mye avsatt tidligere	0	100
-643	754	Endring i utsatt skatt	691	-2 648
7 193	6 053	Skattekostnad	19 236	10 250
212 014	65 354	Resultat før skattekostnad	76 250	78 148
-184 758	-35 468	Permanente forskjeller	-35 020	-5 174
-29 000	-19 100	Avgitt konsernbidrag	0	0
-199	0	Underskudd til fremføring	-19 818	-23 762
1 962	1 648	Endring i midlertidige forskjeller	52 768	-67
19	12 435	Skattegrunnlag	74 180	49 145
Fra nominell til faktisk skattesats				
212 014	65 354	Resultat før skattekostnad	76 250	78 148
57 244	16 339	Forventet inntektsskatt (25/22%)	19 062	20 736
-167	-1 419	Skatteeffekt av endret skattesats	8 929	-9 089
-49 885	-8 868	Skatteeffekt av permanente forskjeller	-8 755	-1 397
7 193	6 053	Skattekostnad	19 236	10 250
3,4 %	9,3 %	Effektiv skattesats	25,2 %	13,1 %
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
190	171	Anleggsmidler	625 512	615 970
8 145	6 516	Gevinst- og tapskonto	9 104	11 380
0	0	Underskudd til fremføring	-19 818	-19 701
0	172 812	Andre forskjeller	173 689	143 379
8 336	179 500	Sum	788 486	751 029
2 084	43 080	Utsatt skatt	186 599	183 703

NOTE 7 EGENKAPITAL

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurd. forskjeller	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.16	1 352	638 453	0	116 378	756 183
Fusjon datterselskap	0	0	39 851	-17 684	22 167
Årets resultat	0	0	3 338	55 963	59 302
Konsernbidrag fra døtre	0	0	0	6 965	6 965
Avsatt utbytte	0	0	0	-40 563	-40 563
Egenkapital 31.12.16	1 352	638 453	43 190	121 058	804 053

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.16	1 352	229 786	394 040	68 072	693 250
Virkning ved trinnsvis oppkjøp datter	0	0	-3 623	-18 377	-22 000
Andre endringer	0	0	-3 431	0	-3 431
Årets resultat	0	0	57 014	0	57 014
Omregningsdifferanse	0	0	-184	0	-184
Utbetalt tilleggsutbytte	0	0	0	0	0
Avsatt utbytte	0	0	-40 563	0	-40 563
Egenkapital 31.12.16	1 352	229 786	403 253	49 695	684 086

NOTE 8 MELLOMVÆRENDE

Konsernmellomværende

Morselskapet

	2016	2015
Langsiktige fordringer		
Fordring på Rica Artic AS	4 015	3 842
Fordring på Rica Alta AS	11 001	0
Fordring på Havna AS	14 401	13 536
Fordring på Slependsveien 108 AS	26 088	18 394
Fordring på ANS Kirkenes Turisthotell	0	3 135
Sum	55 504	39 907
Kortsiktige fordringer		
Fordring på Rica Artic AS		2 000
Fordring på Rica Hammerfest AS	8 000	1 008
Fordring på Rica Kristiansund AS	10 100	10 500
Fordring på Rica Svolve AS	6 500	5 000
Fordring på Rica Ishavshotellet AS	0	50 000
Fordring på Kirkenes Turisthotell I AS	4 153	0
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	25 000	100 000
Fordring på ANS Nordkapp 1990	1 500	0
Fordring på Incentra Eiendom AS	6 583	6 583
Fordring på Havneutsikten AS	0	30 000
Fordring på Rica Gøteborg AB	0	7 483
Fordring på Rica Malmø AB	0	4 730
Fordring på Rica Alta AS	0	1 300
Sum	61 836	218 604
Kortsiktige gjeld		
Gjeld til Holmenkollen Eiendomsinvestering AS	0	-34 760
Gjeld til ANS Hammerfest Hotel	0	-9 414
Gjeld til Rica Hammerfest AS	-8 066	0
Gjeld til Nord Norsk Hotelldrift AS	-33 852	-118 837
Gjeld til Rica Svolve AS	-15 732	-17 192
Gjeld til Ishavshotellet Eiendom AS	-9 741	-69 542
Gjeld til Rica Kristiansund AS	-5 393	-10 377
Gjeld til ANS Nordkapp 1990	-16	-347
Gjeld til North Cape Hotels AS	-5 207	0
Gjeld til Nordkaps Vel AS	-42	0
Gjeld til Rica Havna AS	-143	-435
Gjeld til Kirkenes Turisthotell I AS	-1 427	0
Gjeld til Havneutsikten AS	-3 546	-29 000
Gjeld til Ishavshotellet Eiendom AS	0	-201
Sum	-83 164	-290 105
Netto konsernmellomværende	34 176	-31 594

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. 31.12.16 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. 31.12.16 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

2015	2016	Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2016	2015
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	933 542	1 015 701
0	0	Sum	933 542	1 015 701
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:				
0	0	Bygninger m/tomt	1 083 096	1 295 111
0	0	Totalt	1 083 096	1 295 111

Bygninger til en bokført verdi på TNOK 1 083 er stilt som sikkerhet for bokført gjeld i datterselskapene. Selskapet har pr. 31.12.16 grantiansvar på TNOK 750.

NOTE 11 PROSJEKT FOR SALG

Prosjekt for salg er bokført til virkelig verdi TNOK 5 315 pr. 31.12.16.

NOTE 12 FORDRINGER

Morselskap

Konsern

2015	2016	Fordringer med forfall senere enn ett år	2016	2015
37 780	55 504	Andre fordringer	0	0
37 780	55 504	Sum	0	0



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

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rica Eiendom Holding AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 59 301 525 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 57 014 215. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Rica Eiendom Holding AS per 31. desember 2016 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Rica Eiendom Holding AS per 31. desember 2016 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

Medlem i Den Norske Revisorforening
Kontorer i Alta og Harstad

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger

vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav


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 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 15. mars 2017
Enter Revisjon Hålogaland AS


Jon Arne Tjøberg
Statsautorisert revisor

FORTSATT GODE UTSIKTER FOR HOTELLENE I NORGE

Tekst: Peter Wiederstrøm, Wiederstrøm Hotel Consulting.

Kilde: SSB og Statistikknett der ikke annet er oppgitt

Hotellåret 2016 var preget av god vekst i antall solgte rom, en svak prisutvikling, en solid sommer, vekst i antall utenlandske hotellgjester og en hotellstreik som rammet ulikt utover landet. Man passerte for første gang 15 millioner solgte romdøgn.



Det var 4,4 % flere overnattinger (gjestedøgn) i forhold til i 2015. Det var veksten i utenlandstrafikken som var størst, både prosentvis og i antall, sammenlignet med økningen i norske hotellgjester. Det er på det kinesiske markedet veksten er størst, men så godt som alle nasjoner har økning. Andelen utenlandske hotellgjester i Norge var i 2016 på ca. 29 %. Formålet ferie/fritid er det som øker desidert mest, men både yrkestrafikken og kurs/konferanse har vekst sammenlignet med 2015. Romfaktoren var 1,49 som vil si at det i snitt bodde ca. 1,5 personer pr. rom pr. døgn. I snitt bodde hver gjest i ca. 1,6 døgn pr. opphold.

» **54,5 %** var hotellenes gjennomsnittlige rombelegg (kapasitets-utnyttelse) i 2016. Tilsvarende for senger var 38,5 %.

Økningen i antall solgte rom er på 3,4 %, men fordi romkapasiteten økte med 1,6 %*, går beleggsprosenten opp

med 1,5 % til 54,5 %. Rundt annenhvert hotellrom stod altså i snitt tomt gjennom hele året. Romprisen økte med 0,7 %. En rekke nye hoteller ble tilført markedet i og rundt de store byene, men samtidig var det en del sentrale hoteller i disse byene som ble stengt pga. oppussing. 2017 vil by på ytterligere hotelletableringer, ikke minst i Bergen. Både der og i Oslo, Trondheim og Stavanger vil det være en del kapasitet ute av drift, men nettoeffekten utliknes av ny kapasitet. (*) Skuddår i 2016 gav 1 ekstra dag = 0,27 % høyere kapasitet.

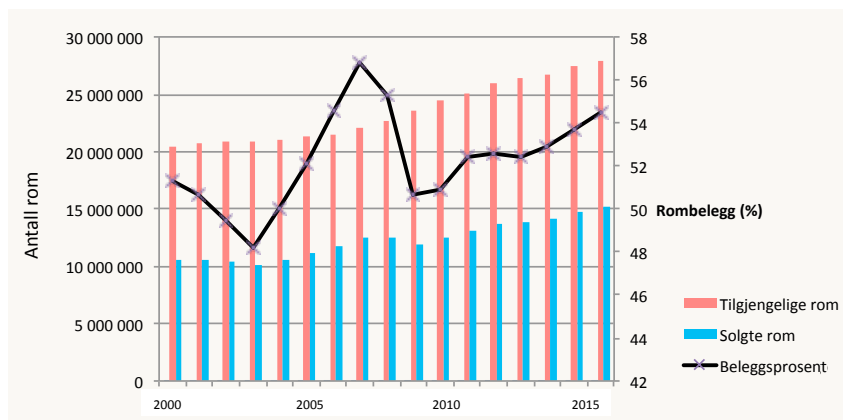
De fylkene som gjør det best når det gjelder utvikling i antall solgte rom fra 2015 til 2016, finner vi i Nord-Norge, Trøndelag og på Østlandet. Der det har gått dårligst, er på Vestlandet med unntak av i Sogn & Fjordane. Finnmark er unntaket i Nord-Norge.

De store linjene for de siste 15 årene viser at tilbud på og etterspørsel av hotellrom stor sett vokser jevnt og trutt, se diagram. Nye hoteller bygges

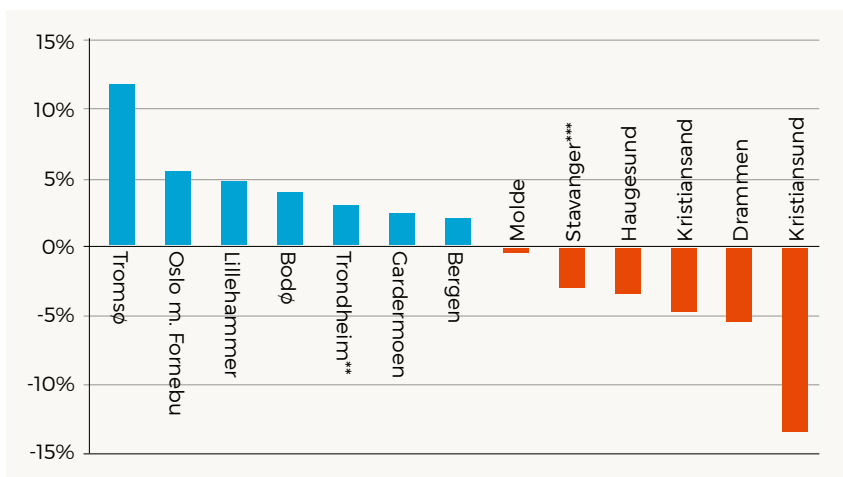
stort sett i og omkring de store byene (inklusive ved flyplassene), men også store resorts i distriktene har kommet til. Veksten i antall tilgjengelige rom (tilbud) fra år 2000 er på 36,6 %, mens økningen i antall solgte rom (etterspørsel) er på 45 %. Dermed øker kapasitetsutnyttelsen, altså rombelegget, med 6,2 %.

» **903** kroner var hotellenes gjennomsnittlige losji-inntekt eksklusive mva. pr. solgte rom i 2016.

Prisbildet er en utfordring for hotellene, for det har i realiteten ikke vært realøkning de siste 15 årene. Faktisk var romprisen lavere i 2016 enn i 2000. Det er utfordrende for hotellnæringen å øke prisene, men det har vært en betydelig sterkere fokus på revenue management i bransjen, og det er et uttalt mål å få opp prisene.



← Tabell:
HOTELLER I NORGE
Tilbud, etterspørsel og kapasitets-utnyttelse (belegg).



← Tabell:
**UTVIKLING I ANTALL
 SOLGTE HOTELLROM**
 Prosentvis fra 2015 til 2016 (hele år)

Kilde: Benchmarking Alliance, bearbejdet av Wiederström Hotel Consulting, Publisert i HRR 1 – 2017. «Dekningen» varierer fra rundt 80 til 95 % av kapasiteten.

** Trondheim er inkl. «flyplasshoteller» (Stjørdal).

*** Stavanger er inklusive Sola, Sandnes og Jæren.

UTVIKLINGEN I STORBYENE

Det siste året har etterspørselen i storbyene økt i nord, i Trondheim og sentralt på Østlandet, mens det er nedgang stort sett over hele kysten fra sør til Nord-Vestlandet (også kalt «Oljebeltet»). Diagrammet over illustrerer dette til en viss grad, men man skal være klar over at veksten i Oslo (med Fornebu) i antall rom er større enn nedgangen i Molde, Stavanger, Haugesund, Kristiansand, Drammen og Kristiansund tilsammen.

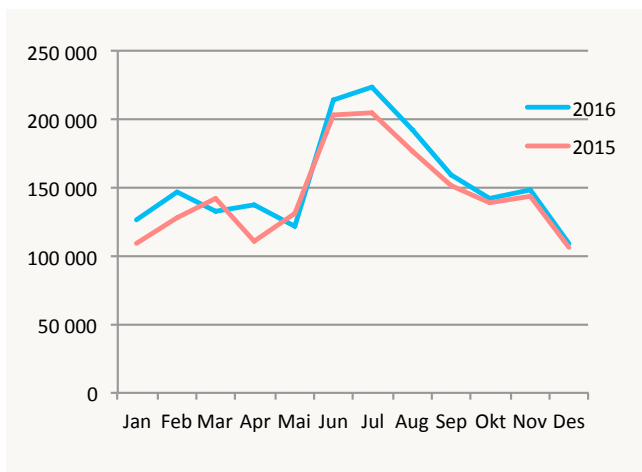
FREMTIDSUTSIKTER 2017 vil by på ytterligere hotelletableringer ikke minst i Bergen, men både der og i Oslo, Trondheim og Stavanger vil det være en del kapasitet ute av drift, og dermed utsetter man en liten «smell». Med forholdsvis lav norsk valutakurs, stabil oljepris og rente, ingen terrorhendelser samt jevn utvikling i næringslivet uten store kriser, kan man forvente vekst i antall gjester og solgte rom i 2017. Det er primært innen ferie og fritid og utenlandstrafikk veksten vil komme.

Andre faktorer som spiller inn, er markedsføring av Norge internasjonalt samt utviklingen i rutetilbudet innen fly.

Hotellstreiken våren 2016:

Streiken som varte fra 24. april til 20.mai, rammet byene og tettstedene svært ulikt. En kartlegging* viser at blant de 5 største norske byene varierte nedgangen i antall solgte rom fra tilsvarende periode i 2015 fra 4,3 % (Tromsø) til 18,4 % (Tr. heim).

(*) Wiederström Hotel Consulting/Benchmarking Alliance 1. juni 2016.



← Tabell:
SOLGTE HOTELLROM I NORD-NORGE
 (Finnmark, Troms og Nordland totalt)

NORD-NORGE hadde i 2016 en fin vekst på sommeren samt første del av vinteren («nordlysturisme»). Grafikken illustrerer på sett og vis også flere trekk ved hotellåret 2016 i landet totalt; vekst i antall solgte rom, en solid sommer og nedgang i streikeperioden (her: mai). Påsken 2016 var i sin helhet i mars, mens den i 2015 primært (helligdagene) falt på april.

Viktig å vite om hotellstatistikk

Hotellstatistikk som det refereres til i denne artikkelen, er gjennomsnittsverdier. Det kan være enorme forskjeller mellom hotellene internt i et marked f.eks. i en by. Sesongvariasjonene er også store som det går frem i diagrammet med solgte hotellrom i Nord-Norge. Forskyving av helligdager kan gi utslag fra år til år.

Et eksempel er påskens ulike plasseringer i kalenderen i 2016 og 2015. SSBs statistikk er, som «all» statistikk, usikker, og må leses med varsomhet. Det gjelder spesielt fordelingen på nasjonaliteter samt på fordelingen av formål (ferie, yrke, konferanse).

VÅRE EIENDOMMER 2016

Rica Eiendom Holding AS består av morselskapet Rica Eiendom Holding AS og 19 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
Adresse: Passvikveien 63
 9900 Kirkenes
Gnr., bnr.: Gnr. 26, bnr. 79
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1956
Antall kvadratmeter: 4773
Antall hotellværelser: 61
Eierskap: ANS Kirkenes Turisthotell I AS
Eierandel: 100 %

Langsiktig leieavtale med Rica Hotels AS ble avsluttet 31.12.13.



SCANDIC KIRKENES

Sted: Kirkenes
Adresse: Kongens gate 1-3
 9900 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
Adresse: Oscars gt. 4
 9800 Vadsø
Gnr., bnr.: Gnr. 10, bnr. 548 og 653
Tomt: Festet tomt
Byggeår: 1956 - 1978 - 2006
Antall kvadratmeter: 3300
Antall hotellværelser: 68
Eierskap: Nord Norsk Hotelldrift AS
Eierandel: 100 %



NORDKAPPHALLEN

Sted: Nordkapplatået
Adresse: 9764 Nordkapp
Gnr., bnr.: Gnr. 4, bnr. 1, fnr. 6 og 10
Tomt: Festet tomt
Byggeår: 1956 - 1988 - 1997
Antall kvadratmeter: 6113
Eierskap: ANS Nordkapp 1990 /
 Nord Norsk Hotelldrift AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC NORDKAPP

Sted: Skipsfjorden
Adresse: Skipsfjorden
 9750 Honningsvåg
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
Adresse: Nordkappgata 4
 9750 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

Sted: Honningsvåg
Adresse: Vågen 1
 9750 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
Adresse: Sørøygata 15
 9600 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
Eierandel: 100 %



SCANDIC ALTA

Sted: Alta
Adresse: Løkkeveien 61
 9509 Alta
Gnr., bnr.: Gnr. 28, bnr. 136 og 268
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1976 - 1987 - 2007
Antall kvadratmeter: 12 900
Antall hotellværelser: 241
Eierskap: Rica Alta AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC KARASJOK

Sted: Karasjok
Adresse: Leavnnjageaidnu 49
 9730 Karasjok
Gnr., bnr.: Gnr. 9, bnr. 119, 172, 173
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1983 - 1990
Antall kvadratmeter: 6206
Antall hotellværelser: 56
Eierskap: Nord Norsk Hotelldrift AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC ISHAVSHOTEL

Sted: Tromsø
Adresse: Fredrik Langesgate 2
 9008 Tromsø
Gnr., bnr.: Gnr. 200, bnr. 345
Tomt: Festet tomt
Byggeår: 1995 - 2005 - 2014
Antall kvadratmeter: 10 609
Antall hotellværelser: 214
Eierskap: Ishavshotellet Eiendom AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC NARVIK

Sted: Narvik
Adresse: Kongensgate 33,
 8514 Narvik
Gnr., bnr.: Gnr. 40, bnr. 1340
Tomt: Festet tomt
Byggeår: 2012
Antall kvadratmeter: 7500
Antall hotellværelser: 148
Eierskap: Rica Narvik Eiendom AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC SVOLLVÆR

Sted: Svollvær
Adresse: Lamholmen
 8305 Svollvær
Gnr., bnr.: Gnr. 18, bnr. 580
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1995
Antall kvadratmeter: 4170
Antall hotellværelser: 146
Eierskap: Rica Svollvær AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC HAVET

Sted: Bodø
Adresse: Tollbugaten 5
 8006 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
Adresse: Havnegata 1 - 4
 7410 Trondheim
Gnr., bnr.: Gnr. 439, bnr. 172 og 187
Tomt: Festet tomt
Byggeår: 2003 - 2009
Antall kvadratmeter: 16 278
Antall hotellværelser: 343
Eierskap: Incentra Eiendom AS
Eierandel: 66 %



SCANDIC KRISTIANSUND

Sted: Kristiansund
Adresse: Storgata 41
 6508 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

Sted: Tjøme
Adresse: Havnaveien 50
 3145 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

Adresse: Kongeveien 26
 0787 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
Adresse: Slependsveien 108
 1396 Billingstad
Gnr., bnr.: Gnr. 32, bnr. 272
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1999 - 2012
Antall kvadratmeter: 3500
Eierskap: Slependsveien 108 AS
Eierandel: 100 %



SCANDIC No. 25

Sted: Gøteborg
Adresse: Burggrevegatan 25,
 SE - 411 03 Göteborg,
 Sverige
Gnr., bnr.: Stampen 7:12
Byggeår: 1916 - 1976
Tomt: Eiet
Antall kvadratmeter: 3610
Antall hotellværelser: 112
Eierskap: Rica Gøteborg AB
Eierandel: 100 %



SCANDIC STORTORGET, MALMØ

Sted: Malmö
Adresse: Stortorget 15,
 SE - 211 22 Malmö,
 Sverige
Gnr., bnr.: Malmö Lejonet*1
Byggeår: 1929
Tomt: Eiet
Antall kvadratmeter: 3849
Antall hotellværelser: 82
Eierskap: Rica Malmö AB
Eierandel: 100 %



NORDLYS Tekst: Ole Magnus Rapp

Hadde man kunnet strekke en skjøteledning opp til nordlyset, ville verden vært forsynt med grønn energi for all fremtid. De store elektriske utladningene når gasser slynget ut fra solen treffer vår atmosfære, utløser enorme elektriske spenninger. Foreløpig lar det seg ikke gjøre å hente ned denne energien, men hva som skjer i fremtiden vet ingen.

Nordlyset har alltid fascinert og vært litt skremmende. Allerede i de første sagaene fra nord, er det spektakulære lysshowet beskrevet. I Nord-Norge lærte noen barn at nordlyset kunne komme og hente deg. Andre visste at om man vinket til nordlyset, ble det sterkere.

De spesielle elektriske utladningene høyt oppe i atmosfæren pågår hele tiden med ulik intensitet. Aktiviteten er størst sirkumpolart på 70 grader nord og gjør Troms og Finnmark til verdens mest tilgjengelige nordlysområde.

Professor Kristian Birkeland hadde på slutten av 1800-tallet en teori om at nordlyset påvirket været. I 1899 fikk han finansiering via Stortinget til å bygge et magnetisk-meteorologisk observatorium på Halddetoppen utenfor Alta. På 904 meter over havet ble det etablert forskningsstasjon samt hjem for tre forskere med deres familier. Her var gramfon, barnevogner og ei ku, og her pågikk forskning i verdensklasse.

Birkeland samarbeidet med andre nordlysforskere i flere land og kom blant

annet frem til hvor høyt lysfenomenet opptrådte. Ned til 100 kilometer over oss skjer utladningene, og aktiviteten på solen avgjør intensiteten.

Nordlys-professoren drev også med annen atmosfæreforskning og kom frem til hvordan nitrat kunne skapes. Det igjen førte til kunstgjødselproduksjon og etablering av konsernet Hydro.

Frem til 1926 ble det drevet nordlysforskning fra Haldde, og når virksomheten ble flyttet til Tromsø, ble dette den spede begynnelse på det som i dag er Universitetet i Tromsø,



Norges arktiske universitet der forskning på nordlys fortsatt er et sentralt tema.

Befolkningen i nord er blitt mer oppmerksom på fenomenet etter at landsdelen de siste vintrene er oversvømt av asiatiske turister. For et nygift kinesisk par er det viktig å se nordlyset. «Det betyr lykke», sier Jiagi Wang og kona Li Lui som i løpet av tre dager i Tromsø deltok på to nordlys-safarier.

«Vi fikk sett nordlys. Det var fantastisk» sier de. Undersøkelser Hurtigruten har gjort, viser at kinesiske turister legger igjen 8000 kroner i døgnet under sin nordlys-ferie. Det er langt mer enn «vanlige» turister forbruker.

Hoteller i Tromsø, Alta, Vadsø og Kirkenes har i løpet av kort tid opplevd endring fra å være stengt i de mørkeste

vintermånedene til å ha over 90 prosent belegg. På Rica Alta er direktør Kari Flesvik lykkelig for den økte trafikken. Her har de et tilbud om vekking om betjeningen ser det er nordlys ute. Da ringer man opp gjesten, og like etter kan store flokker av hotellgjester stå hutrende utendørs for å få med seg nordlysets lek over himmelen.

Hotellet i Alta har 241 rom, og 2016 ble deres «all time high», Bookingen tyder på at 2017 vil bli minst like god. Nordlyset går som en rød tråd gjennom det hele. Alta profilerer seg som nordlysbyen, og nærmeste nabo til Scandic-hotellet er Nordlysbadet og Nordlyskatedralen.

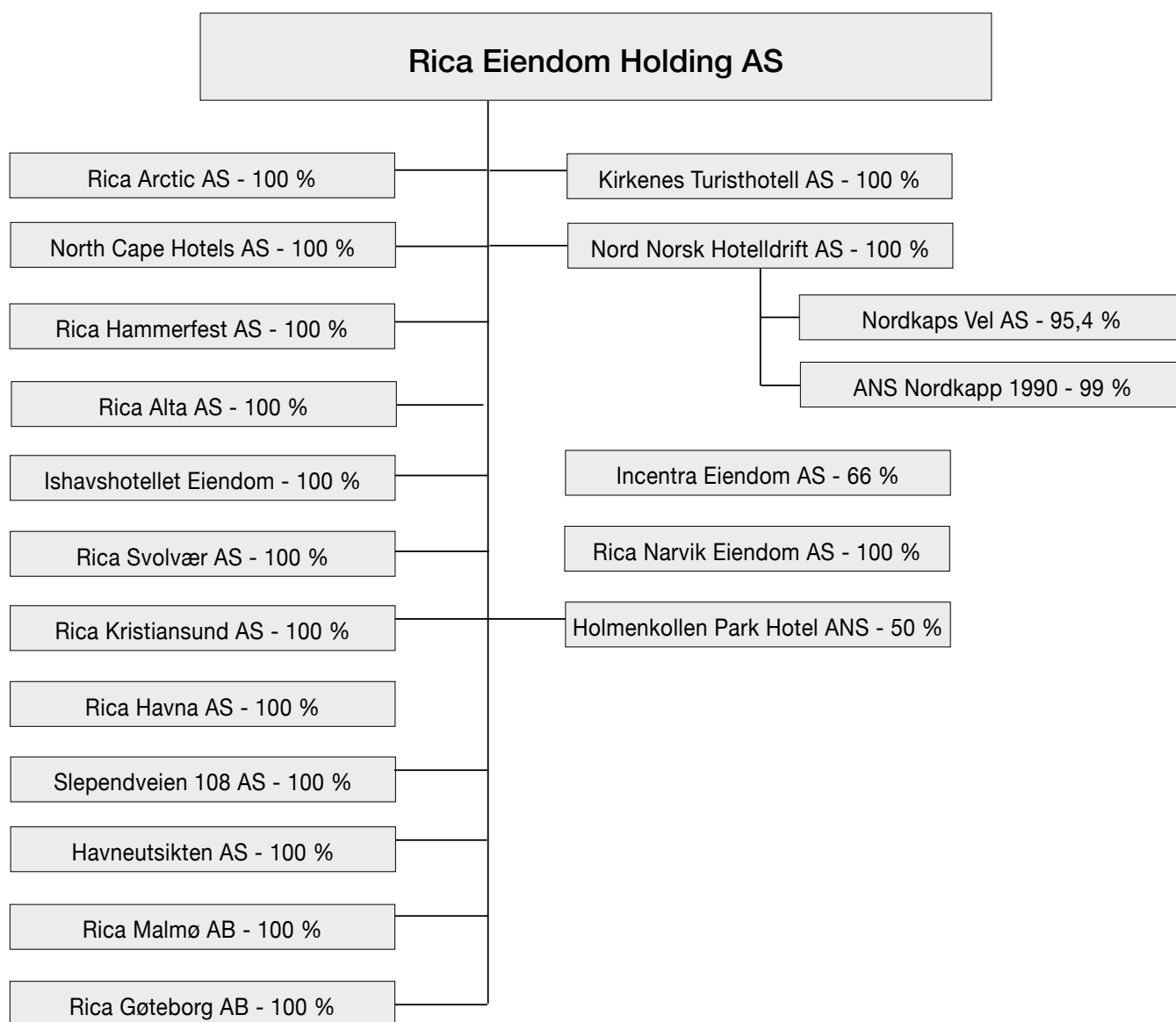
Reiselivssjef Chris Hudson i Visit Tromsø er glad for den sterke økningen i nordlysturisme. I tillegg til asiater øker

også antallet vintergjester fra USA, Tyskland og Storbritannia. Hudson påpeker at lokale arrangører er dyktige til å legge til rette for mer-omsetning. En rekke bedrifter tilbyr i tillegg til nordlys-jakt, også hvalsafari, hundekjøring, konserter i Ishavskatedralen, guidet historisk vandring gjennom byen og mye annet. Dette er med på å forlenge turistenes opphold og gir økte inntekter til næringslivet.

Reiselivssjefen har ingen problemer med å kåre nordlyset som turist-opplevelse nummer en og setter midnattssolen på andreplass. Økonomisk sett innbringer nordlyset mer for det nordnorske reiselivet, og det jobbes også nå med tiltak som skal gi mer inntekter fra midnattssola.

SELSKAPSSTRUKTUR 2016

RICA EIENDOM HOLDING AS KONSERNET SELSKAPSOVERSIKT PR. 31. DESEMBER 2016



TILLEGGSPPLYSNINGER:

1. North Cape Hotels AS er tidligere Rica Nordkapp AS (skiftet navn).
2. Rica Narvik Eiendom AS eies 100 % etter oppkjøp 31.12.16.



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.

VIBEKE RIVELSRUD

styremedlem

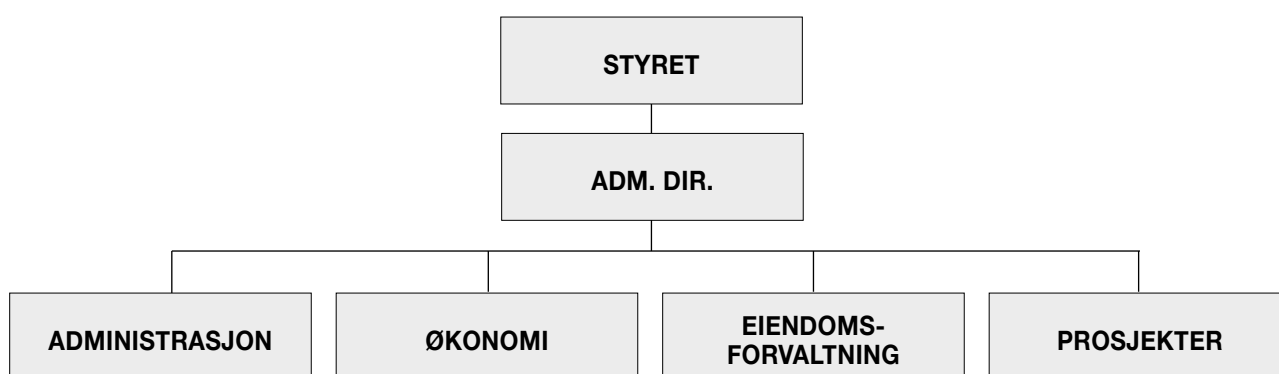
Vibeke Rivelsrud har vært styremedlem siden mai 2005. Hun har en Bachelor of Science i Hotel Management fra University of Surrey og en Master of Business Administration (MBA) fra Royal Holloway University of London. Hun har tidligere vært salgssjef i Rica Hotels. Hun eier 348 007 aksjer i Rica Eiendom Holding AS gjennom et eget investeringselskap.

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 investeringselskap.

ORGANISASJONSKART RICA EIENDOM HOLDING AS



Selskapets organisering er basert på en kombinasjon av egne ansatte og innleie av ressurser/kjøp av tjenester.



VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR RICA EIENDOM HOLDING AS

(Ajourført 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.

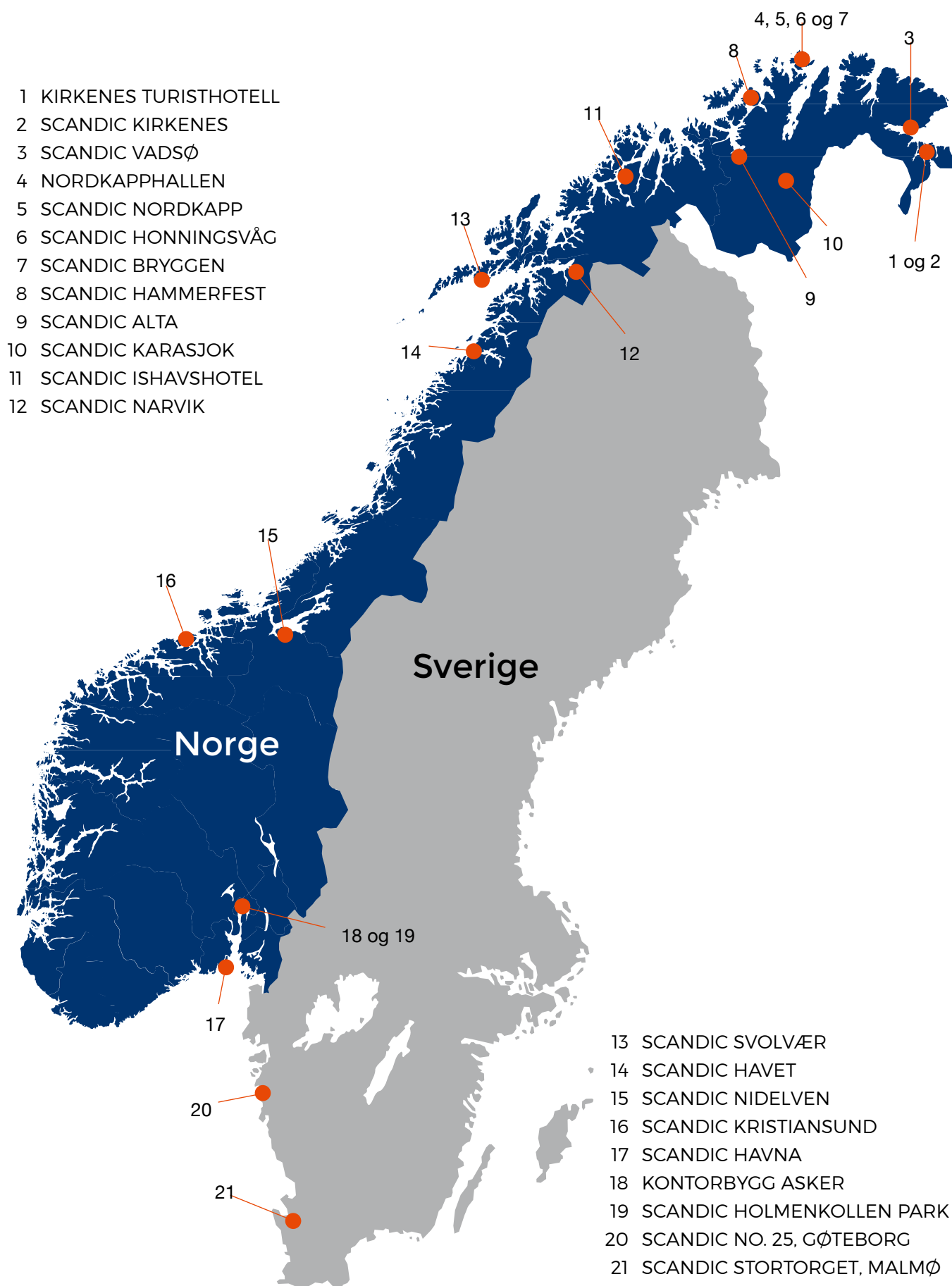
§ 9 - Forkjøpsrett

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

