



Årsrapport 2017

Rica Eiendom Holding AS

Innhold

Høydepunkter og nøkkeltall	3
Selskapets visjon	5
Historikk	6
Årsberetning 2017	8
Resultatregnskap	10
Balanse	11
Kontantstrøm	12
Noter	13
Revisors beretning	22
Selskapsstruktur	25
Investering i hotelleiendom	26
Våre eiendommer 2017	30
Styret og Administrasjon	39
Vedtekter	40
Kart over eiendommene	41



Høydepunkter og nøkkeltall

- 2017 ble et godt år for Rica Eiendom med inntekter på NOK 232 mill. og et resultat før skatt på NOK 111 mill. Tilsvarende tall i 2016 var NOK 214 mill. og et resultat før skatt på NOK 76 mill.
- En liten utvidelse av eiendommen Scandic Nidelven ble påbegynt i 2017 med mål om større og bedre fasiliteter innen restaurant, møterom og et bedre Fitness senter.
- Det ble foretatt oppkjøp av selskapet Jakvi AS i desember 2017. Selskapet har en eierandel i eiendommen Rosenkrantz gate 13 i Oslo.

Nøkkeltall for Rica Eiendom Holding AS konsern

Tall i TNOK	2017	2016	2015	2014	2013
Regnskapstall					
Driftsinntekter	232 128	213 887	186 783	149 309	141 234
Driftsresultat	146 419	114 538	111 551	92 648	95 927
Netto finansposter	(34 959)	(28 450)	(26 068)	(26 757)	(33 684)
Resultat før skatt	111 460	76 250	78 148	58 661	60 035
Årsresultat	90 881	57 014	67 898	42 327	49 029
Resultat pr. aksje i NOK	67,21	42,20	50,20	31,20	44,00
Rentabilitet/Soliditet					
Likviditetsreserve*	79 909	99 530	103 580	78 807	210 238
Bokført egenkapital	598 512	684 086	693 250	671 200	447 388
Egenkapitalandel	32 %	36 %	36 %	41 %	35 %
Finansiering					
Langsiktig gjeld	1 045 617	950 930	1 015 702	751 248	662 566
Årlige avdrag	50 209	69 336	56 161	43 488	48 389
Løpetid lån**	13	14	15	18	18
Rentesats	4,21 %	4,48 %	4,84 %	5,52 %	5,58 %
Nøkkeltall					
Investeringer	27 680	22 000	60 000	52 000	172 800
Gevinster	(975)	-	8 500	2 600	-

* Bankinnskudd o.l. + ubenyttet trekkrettighet

** Gjennomsnittlig løpetid låneporteføljen





SCANDIC HAVNA, TJØME

HOTELLET LIGGER IDYLLISK TIL MED VAKKER UTSIKT OVER SJØEN. SCANDIC HAVNA KAN ORGANISERE MØTER, KONFERANSER OG ARRANGEMENTER I VAKRE LOKALER SOM KAN TA IMOT OPPTIL 200 DELTAKERE. HOTELLET HAR 73 ROM OG KAN BLANT ANNET TILBY TRENINGSROM, SVØMMEBASSENG, TENNIS, UTENDØRSTERRASSE, STRAND OG SYKLER TIL UTLÅN.



Selskapets visjon

FORRETNINGSIDÉ

Rica Eiendoms forretningsidé er å eie, utvikle og leie ut hotell- og forretningseiendommer i det nordiske markedet.

MÅLSETTING

Målsettingen for selskapet er at avkastningen til aksjonærene skal være konkurransedyktig sammenliknet med andre plasseringsalternativer.

Det finansielle målet er at konsernet til enhver tid skal ha en verdijustert egenkapital som overstiger 30%.

Det er ikke fastsatt egen utbyttepolitikk for selskapet. Utdelinger fra selskapet vil fortløpende vurderes sett i forhold til konsernets 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

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.

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.



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.

2002

2003

2005

2009



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.

KJØP 25 % HOLMENKOLLEN PARK

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



NORDKAPPHALLEN

NORDKAPPHALLEN OPPLEVELSESSENTER LIGGER 307 METER OVER HAVET PÅ SELVE NORDKAPP-PLATAËT. SENTERET TILBYR I TILLEGG TIL UTSIKTSPUNKTET EN RESTAURANT MED ARKTISK KJØKKEN MED RÅVARER RETT FRA HAVET, PANORAMAFILM OG EN EKSKLUSIV GAVEBUTIKK. KUN 30 KM UNNA FINNER VI DE TRE HOTELLENE SCANDIC NORDKAPP, SCANDIC BRYGGEN OG SCANDIC HONNINGSVÅG MED TIL SAMMEN OVER 500 ROM.



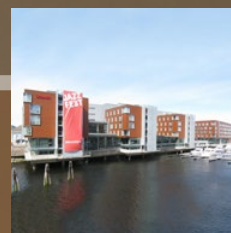
RICA HOTEL NARVIK

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



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.



UTVIDELSE AV SCANDIC NIDELVEN

Ytterligere utvidelse av Scandic Nidelven er påbegynt i 2017

KJØP AV AKSJER

Selskapet har i 2017 kjøpt 100 % av aksjene i Jakvi AS.

2011

2012

2014

2015

2016

2017

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.

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.



Årsberetning 2017

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. 31.12.17 av 20 juridiske selskaper som samlet eier 22 eiendommer. Av disse eies 19 eiendommer 100 %, eiendommen Scandic Holmenkollen Park eies med 50 %, eiendommen Scandic Nidelven i Trondheim eies med 66 % og eiendommen Scandic Victoria i Oslo eies med 6,25 % (Rosenkrantzgt. 13 DA).

REGNSKAP 2017

Driftsinntektene i konsernet ble NOK 232 mill. i 2017 mot NOK 214 mill. i 2016. Årsresultatet ble NOK 91 mill. i 2017 mot NOK 57 mill. i 2016.

I regnskapet for 2017 er det samlet belastet NOK 17 mill. til vedlikehold/oppgradering i samsvar med avtale for perioden 2014-2018 som er inngått med Scandic Hotels. Av beløpet på NOK 17 mill. er NOK 5,5 mill. aktivert og NOK 11 mill. utgiftsført. Tilsvarende tall for 2016 var NOK 27 mill. hvorav NOK 2 mill. ble aktivert og NOK 25 mill. utgiftsført.

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

INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Konsernets investeringer i 2017 ble NOK 60 mill. mot NOK 22 mill. i 2016. Investering i 2017 relateres i stor grad til kjøp av 100 % aksjepost i Jakvi AS og byggeprosjekt utvidelse av Scandic Nidelven, mens investeringer i 2016 i stor grad kan henføres til kjøp av 40 % aksjepost i Rica Narvik Eiendom AS.

Konsernets rentebærende gjeld var NOK 1 035 mill. pr.

31.12.17 mot NOK 934 mill. pr. 31.12.16. Selskapet er til en viss grad påvirket av endringer i rentenivå. Det er inngått rentebytteavtaler for 33 % av låneporteføljen pr. 31.12.17.

Egenkapitalen pr. 31.12.17 utgjorde NOK 599 mill. som gir en egenkapitalandel på 31 % mot NOK 684 mill. i egenkapital pr. 31.12.2016 og en egenkapitalandel på 36 %. Verdijustert egenkapitalandel vurderes å være betydelig høyere på grunn av merverdier i eiendomsmassen.

Konsernets likviditetsbeholdning pr. 31.12.17 var NOK 80 mill. mot NOK 99 mill. pr. 31.12.16.

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 2018 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

VEDLIKEHOLDSAVTALE MED 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 2017

Selskapet har i 2017 kjøpt 100 % av aksjeposten i Jakvi AS.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

ANSATTE

Konsernet hadde 4 ansatte pr. 31.12.17. Det er i løpet av 2017 ikke rapportert om vesentlig sykefravær eller arbeidsuhell av noen art. Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

LIKESTILLING

Konsernet arbeider kontinuerlig med å tilrettelegge arbeidsmiljøet for både kvinner og menn med tanke på å oppnå en god likestilling på arbeidsplassen. Konsernet praktiserer lik lønn for likt arbeid, og arbeidstidsordningene er like for kvinner og menn.

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

Av konsernets fire ansatte er to kvinner, og styret består av to menn og en kvinne pr. 31.12.17.

MILJØRAPPORTERING

Konsernets virksomhet forurenses ikke miljøet i nevneverdig grad. Alle eiendommene er energimerket, og hoteldriften ved de fleste av eiendommene er klassifisert og miljøgodkjent.

FREMTIDSUTSIKTER

Etterspørselen etter hotellrom er tett knyttet opp mot generelle økonomiske konjunkturer, og utsiktene for 2018 viser tegn til fortsatt god etterspørsel i hotellmarkedet i Norge for de fleste markedssegmentene.

En svakere norsk krone gjør Norge mer konkurranse-dyktig som feriemål, og dette bidrar til økt etterspørsel fra både norske og utenlandske gjester. Det er tegn til en hardere konkurranse i hotellmarkedet på noen steder på grunn av nye hoteller. I Sverige forventes en markedsutvikling på linje med 2017.

HENDELSER ETTER REGNSKAPSÅRETS UTGANG

Det er inngått ny langsiktig leieavtale med virkning fra 1. januar 2018 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 foretatt kjøp av totalt 18,75 % eierandel i eiendommen Rosenkrantz gate 13 i Oslo med overtakelse 1. februar 2018.

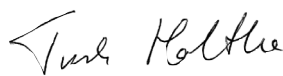
ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Morselskapet Rica Eiendom Holding AS fikk et årsresultat på NOK 132 106 287. Styret foreslår følgende disponering:

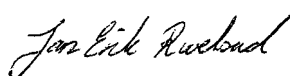
Overført fond for vurderingsforskjeller	3 304 433
Overført til annen egenkapital	128 801 854
<u>Sum disponert</u>	<u>132 106 287</u>

Oslo, 14. februar 2018

Styret i Rica Eiendom Holding AS



Truls Holthe
styreleder



Jan Erik Rivalsrud
styremedlem



Vibeke Rivalsrud
styremedlem



Gisle Evensen
adm. direktør

MORSELSKAP (TNOK)			KONSERN (TNOK)		
2016	2017	NOTE	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2017	2016
0	0		Leieinntekter	230 712	212 001
11 000	12 169		Andre driftsinntekter	1 416	1 886
11 000	12 169		Sum driftsinntekter	232 128	213 887
7 447	7 219	2	Lønnskostnad	7 230	7 495
3 127	3 336		Eiendomskostnader	28 619	44 610
6 530	6 971		Annen driftskostnad	9 945	9 195
17 104	17 526		Sum driftskostnader	45 794	61 300
0	0		Gevinst/tap ved salg av eiendom	-974	0
9 838	9 304	3	Resultatandel tilknyttet selskap	9 304	9 838
3 734	3 947		DRIFTSRESULTAT I (EBITDA)	194 664	162 425
339	419	4	Avskrivninger	48 245	47 888
0	0		Nedskrivning	0	0
3 396	3 528		DRIFTSRESULTAT II	146 419	114 538
Finansinntekter og finanskostnader					
64 848	133 162		Inntekt på investering i datterselskap	0	0
1 998	1 330		Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
56	77		Annen renteinntekt	652	1 021
144	174		Annen finansinntekt	174	0
4 113	1 295		Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
783	495		Annen finanskostnad	0	783
191	0	5	Annen rentekostnad	35 785	38 526
61 958	132 953		Netto finansresultat	-34 959	-38 288
65 354	136 481		RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	111 460	76 250
6 053	4 375	6	Skattekostnad	20 579	19 236
59 302	132 106		ÅRSRESULTAT	90 881	57 014
			Minoritetenes andel av årsresultatet	6 660	6 028
			Majoritetens andel av årsresultatet	84 221	50 986
			Resultat pr. aksje	67,2	42,2
OVERFØRINGER					
15 401	128 802	7	Overført annen egenkapital		
3 338	3 304	7	Avsatt fond for vurderingsforskjeller		
0	0	7	Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		
40 563	0	7	Utbytte		
59 302	132 106		Sum overføringer		

MORSELSKAP (TNOK)

KONSERN (TNOK)

2016	2017	NOTE	EIENDELER	2017	2016
			Anleggsmidler		
			Varige driftsmidler		
0	0	4	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 610 481	1 654 963
0	0	4	Anlegg under utførelse	24 657	137
1 766	1 512	4	Inventar, kunst m.m.	6 159	7 965
1 766	1 512		Sum varige driftsmidler	1 641 297	1 663 066
			Finansielle anleggsmidler		
757 848	806 497	3	Investering i datterselskap	0	0
0	0	3	Investering i tilknyttet selskap	114 275	111 039
110 971	114 275	3	Investeringer i aksjer og andeler	31 057	6 613
55 504	31 735	8,12	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	12	Andre langsiktige fordringer	4 500	4 500
924 323	952 507		Sum finansielle anleggsmidler	149 832	122 152
926 089	954 019		Sum anleggsmidler	1 791 128	1 785 218
			Omløpsmidler		
			Fordringer		
82	0		Kundefordringer	13 358	13 568
61 836	133 163	8,12	Kortsiktige konsernfordringer	0	0
156	431	12	Andre fordringer	1 853	598
62 074	133 594		Sum fordringer	15 210	14 165
0	0	11	Prosjekt for salg	2 262	5 316
4 797	2 704		Bankinnskudd, kontanter o.l.	79 909	99 530
66 871	136 298		Sum omløpsmidler	97 381	119 011
992 959	1 090 316		SUM EIENDELER	1 888 509	1 904 229
			EGENKAPITAL OG GJELD		
			Egenkapital		
			Innskutt egenkapital		
1 352	1 352	7,9	Aksjekapital	1 352	1 352
638 553	638 553	7	Overkurs	230 025	230 025
639 905	639 905		Sum innskutt egenkapital	231 377	231 377
			Opptjent egenkapital		
43 190	46 494	7	Fond for vurderingsforskjeller	46 494	43 190
120 958	81 078	7	Annen egenkapital	319 151	403 014
164 148	127 572		Sum opptjent egenkapital	319 151	403 014
804 053	767 478		Sum egenkapital	598 512	684 086
			Gjeld		
			Avsetning for forpliktelses		
43 080	41 083	6	Utsatt skatt	184 874	186 599
43 080	41 083		Sum avsetninger for forpliktelses	184 874	186 599
			Annen langsiktig gjeld		
0	150 000	5,10	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 034 625	933 542
12 824	10 992	5	Øvrig langsiktig gjeld	10 992	17 388
12 824	160 992		Sum annen langsiktig gjeld	1 045 617	950 930
			Kortsiktig gjeld		
1 055	3 531		Leverandørgjeld	6 926	4 875
0	0		Kortsiktig gjeld kredittinstitusjoner	0	0
3 109	509	6	Betalbar skatt	22 149	19 266
154			Skyldige offentlige avgifter	5 677	5 782
40 563	0		Utbytte	8 372	43 980
83 164	110 260	8	Kortsiktig konserngjeld	0	0
4 956	6 463		Annen kortsiktig gjeld	16 381	8 713
133 002	120 763		Sum kortsiktig gjeld	59 506	82 615
188 906	322 838		Sum gjeld	1 289 997	1 220 143
992 959	1 090 316		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 888 509	1 904 229

Oslo, 14. februar 2018
Styret i Rica Eiendom Holding AS

Truls Holthe
styreleder

Jan Erik Riveksrud
styremedlem

Vibeke Riveksrud
styremedlem

Gisle Evensen
adm. direktør



MORSELSKAP (TNOK)

KONSERN (TNOK)

2016	2017	KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	2017	2016
65 354	136 481	Resultat før skattekostnad	111 460	76 250
-6	-3 109	Periodens betalte skatter	-19 266	-12 997
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	974	-7
339	419	Ordinære avskrivninger	48 245	47 888
262	8	Endringer i kundefordringer	210	-13 191
331	2 476	Endringer i leverandørgjeld	2 052	-9 611
-15	-275	Endringer i andre kortsiktige fordringer	-1 255	1 135
-65 770	-20 462	Endring i konsernmellomværende	0	0
2 228	-4 436	Endring i andre tidsavgrensninger	8 522	283
2 722	111 102	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:	150 942	89 750
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
282	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	4 850	389
0	0	Innbetalinger ved salg av andeler / aksjer	0	0
-22 000	-51 953	Utbetalinger ved kjøp av andeler / aksjer	-27 680	-22 000
-287	-166	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-30 609	-4 000
-22 005	-52 119	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-53 439	-25 611
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-1 832	-1 832	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-55 313	-64 772
0	150 000	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	150 850	0
0	0	Innbetaling ved nedbetaling av langsiktige fordringer	0	0
22 861	0	Kontantvirkning fusjon mor/datter	0	0
0	0	Innskutt egenkapital	0	0
0	-209 244	Utbetaling av utbytte	-212 661	-3 417
21 029	-61 076	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-117 124	-68 189
1 746	-2 093	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-19 621	-4 050
3 050	4 796	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	99 530	103 580
4 796	2 704	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	79 909	99 530

Note 1

Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Rica Eien- dom Holding AS med tilhørende datterselskaper. Over- sikt over selskapene fremgår av note 3. Konsernregn- skapet utarbeides etter ensartede prinsipper for alle selskapene i konsernet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskapene er eliminert.

Selskaper hvor konsernet alene har bestemmen- de innflytelse (datterselskaper), er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet. Minoritetens 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 merverdier knytter seg til innenfor markedsverdien av disse eiendelene. Den delen av kostpris som ikke kan tillegges spesifikke eiendeler, er presentert som goodwill.

Vurderings- og klassifiseringsprinsipper

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING AV EIEDELER 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 klassifi- sering 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 anskaffel- seskost og virkelig verdi. Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp. Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Investeringer i datterselskaper er vurdert til anskaf- felseskost. Investeringer som har et varig verdifall, nedskrives til virkelig verdi. Mottatt utbytte og konsern- bidrag inntektsføres som annen finansinntekt.

Investeringer i tilknyttede selskaper vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet og kostmeto- den 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 fordringer.

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 inntektsfø- ringen på grunnlag av leietakerens rapporterte omset- ning.

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 ve- sentlig. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer balanseføres med samme avskriv- ningsprinsipp som tilknyttet driftsmiddel. Konsernets eiendommer og faste installasjoner tilknyttet disse avskrives lineært over 20-50 år. Byggelånsrenter aktive- res sammen med anlegg under utførelse. Anlegg under utførelse aktiveres først når anlegget gir inntjening.

OMREGNING AV UTENLANDSKE DATTERSELSKAPER

Balanseposter i utenlandske datterselskaper blir omregnet til kursen på balansedagen, mens resultatet omregnes til gjennomsnittskurs for året. Omregnings- differansen 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 23 % for selskap som beskattes i Norge og 22 % for selskap som beskattes i Sverige.

KONTANTSTRØMOPPSTILLINGEN

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden.

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

MORSELSKAP (TNOK)			KONSERN (TNOK)		
2016	2017		2017	2016	
5 987	5 988	Lønn	5 988	5 987	
593	635	Folketrygdavgift	635	593	
94	119	Pensjonsytelser	119	94	
773	477	Andre ytelser	488	821	
7 447	7 219	Sum	7 230	7 495	
4	4	Gjennomsnittlig antall årsverk	4	4	

Ytelser til ledende personer	Daglig leder		Styret	
	2017	2016	2017	2016
Lønn	1 795	1 800	0	0
Styrehonorar	0	0	325	525
Pensjonsytelser	0	0	0	0
Andre ytelser	242	171	0	0
	2 037	1 971	325	525

Det er inngått etterlønsavtale med daglig leder om minimum 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.

Utover styrehonorar er det ikke utbetalt andre ytelser til styrets medlemmer.

OBLIGATORISK TJENSTEPENSJON (OTP)

Rica Eiendom Holding AS har etablert en tjenstepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenstepensjon for sine ansatte. Årets kostnadsførte beløp er TNOK 119.

Revisor (honorar eks. mva. / TNOK)	2017	2017
	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	175	522
Skatterådgiving	3	3
Andre tjenester utenfor revisjon	35	35
Sum	213	560

Note 3 Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer

Morselskapet

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskaper

FIRMA	ANSKAFSELSES- TIDSPUNKT	FORR. KONTOR	STEMME- / EIERANDEL	RESULTAT	EGENKAP.	ANSK. KOST/ BOKFØRT VERDI
Rica Artic AS	01/01/2006	Oslo	100 %	957	19 201	16 359
North Cape Hotels AS	01/01/2006	Oslo	100 %	2 062	3 603	22 468
Rica Hammerfest AS	01/01/2006	Oslo	100 %	906	8 432	8 856
Rica Svolvær AS	01/01/2006	Oslo	100 %	5 700	4 226	31 652
Havneutsikten AS	01/09/2011	Oslo	100 %	2 791	37 949	96 179
Rica Kristiansund AS	01/01/2006	Oslo	100 %	4 521	10 351	33 538
Rica Havna AS	01/01/2006	Oslo	100 %	1 291	29 094	28 585
Slependveien 108 AS	01/01/2006	Oslo	100 %	492	13 048	9 594
Ishavshotellet Eiendom AS	17/01/1994	Oslo	100 %	16 353	34 412	89 058
Incentra Eiendom AS	08/08/2005	Oslo	66 %	20 209	82 471	90 283
Nord Norsk Hotelldrift AS	20/05/1997	Oslo	100 %	22 119	9 151	114 988
ANS Nordkapp 1990	01/01/2016	Oslo	1 %	118	16 599	245
Kirkenes Turisthotell I AS	15/02/1984	Oslo	100 %	-2 082	2 378	5 632
Rica Alta AS	01/10/2014	Oslo	100 %	7 154	25 114	62 000
Rica Gøteborg AB	01/09/2015	Gøteborg	100 %	6 031	1 738	61 201
Rica Malmö AB	01/09/2015	Stockholm	100 %	2 847	2 875	46 181
Jakvi AS	14/12/2017	Oslo	100 %	-	5 353	30 078
Rica Narvik Eiendom AS	11/09/2008	Hamar	100 %	1 806	40 887	59 600
SUM						806 497

Datterselskapene eier følgende selskaper	Eierselskap	Eierandel
ANS Nordkapp 1990 (eies 100 % av konsernet)	Nord Norsk Hotelldrift AS / North Cape Hotels AS	99 %
Nordkaps Vel AS	Nord Norsk Hotelldrift AS	95,4 %

Konsern

Tilknyttede selskaper:

Investeringene i tilknyttede selskaper i konsernet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Merverdianalyse Holmenkollen Park Hotel ANS

Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	16 614
Henførbart merverdi	83 417
Anskaffelseskost	100 032

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	110 971
Tilgang/avgang i perioden	0
Årets resultatandel	9 304
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-6 000
Balanseført verdi 31.12.	114 275

Note 3 fortsetter >

Note 3 (forts.)

Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Ansk.kost	Balansført verdi
Anleggsmidler:		
Rosenkrantzg 13 DA	24 444	24 444
Lofoten Kulturhus	40	40
Nordkapp Reiseliv AS	20	20
Nordlysbadet AS	5 000	5 000
AKR Eiendom AS	100	100
Andeler Havna Skjærgårdspark	1 275	1 275
Andeler i boligbyggelag	178	178
Sum	31 057	31 057

Andre langsiktige fordringer

	Balansført verdi
Fordringer	
Lån til AKR Eiendom AS	4 500
Sum	4 500

(Fordringen har i sin helhet forfall senere enn 1 år etter balansedagen)

Note 4 Varige driftsmidler

Morselskap

Bil, inventar og utstyr

Anskaffelseskost 01.01.17	2 883
Tilgang ved kjøp	166
Avgang solgte driftsmidler	
Anskaffelseskost 31.12.17	3 048
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivning 31.12.17	1 536
Bokført verdi pr. 31.12.17	1 512
Årets avskrivninger	419

8 år / Lineær

KONSERN	ANLEGG U/ UTFØRELSE	INVENTAR KUNST M.M	TOMTER	BOLIGER	BYGNINGER	TEKN. INST. BYGG	LEILIGHETER	SUM
Anskaffelseskost 01.01.17	137	13 661	110 977	2 782	1 869 024	137 469	17 417	2 151 467
Tilgang ved oppkjøp								0
Tilgang ved kjøp	24 520	166			361	5 562		30 609
Avgang							-5 824	-5 824
Anskaffelseskost 31.12.17	24 657	13 827	110 977	2 782	1 869 385	143 031	11 593	2 176 252
Akkumulerte avskr. 31.12.17		6 927			496 962	21 213	3 428	528 530
Akkumulert nedskr. 31.12.17					3 500			3 500
Omregningsdifferanse					2 925			2 925
Bokført verdi pr. 31.12.17	24 657	6 900	110 977	2 782	1 365 999	121 818	8 165	1 641 297
Årets avskrivninger	0	1 938	0	0	38 547	7 509	251	48 245
Økonomisk levetid		8 år			50 år	20 år	50 år	
Avskrivningsplan		Lineær			Lineær	Lineær	Lineær	

Note 4 (forts.)

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	Gøteborg, Sverige
Scandic Stortorget	Malmö, Sverige
Slependveien 108	Asker

Note 5 Gjeld og finansiell markedsrisiko

Konsernet

Av langsiktig rentebærende gjeld TNOK 1 046 forfaller TNOK 705 senere enn fem år etter regnskapsårets utløp.

Rentebærende gjeld med forfall senere enn fem år	2017	2016
Rica Eiendom Holding AS	101 832	2 302
Rica Arctic AS	6 750	7 500
Nord Norsk Hotelldrift AS	51 750	59 417
Rica Hammerfest AS	3 333	4 500
Rica Alta AS	61 488	66 938
Rica Svolvær AS	9 000	10 333
Ishavshotellet Eiendom AS	56 250	64 583
Havneutsikten AS	178 600	188 399
Rica Kristiansund AS	13 500	15 500
Rica Havna AS	9 000	10 333
Rica Gøteborg AB	13 328	10 780
Rica Malmö AB	8 663	10 463
Rica Narvik Eiendom AS	70 125	77 400
Incentra Eiendom AS	121 000	121 000
Totalt	704 619	671 643

Note 5 fortsetter >

Note 5 (forts.)

Finansiell markedsrisiko

Konsernet er eksponert for en generell renterisiko som følge av at deler av gjelden har flytende rente. Det er inngått rentebytteavtaler for 33 % av porteføljen.

Konsernet

Konsernet har inngått følgende rentesikringsavtaler

	Utløpsdato	Rentesats	Beløp pr. 31.12.
DNB Bank (swap) Nord Norsk Hotelldrift AS	30/09/2022	4,6400 %	50 133
DNB Bank (swap) Nord Norsk Hotelldrift AS	30/09/2022	3,9400 %	80 000
DNB Bank (swap) Incentra Eiendom AS	15/04/2019	5,3475 %	46 425
DNB Bank (swap) Incentra Eiendom AS	15/04/2024	5,3425 %	46 425
DNB Bank (swap) Havneutsikten AS	02/11/2021	3,9800 %	150 000
SpareBank 1 Nord-Norge (swap) Rica Narvik Eiendom AS	19/04/2022	4,2575 %	75 000

Rentebytteavtalene har følgende markedsverdi pr. 31.12.2017

Markedsverdi		2017	2016
UB markedsverdi av forpliktelse (+) / fordring (-)	Rica Narvik Eiendom AS	7 060 876	7 931 969
UB markedsverdi av forpliktelse (+) / fordring (-)	Nord Norsk Hotelldrift AS	8 038 320	9 339 580
UB markedsverdi av forpliktelse (+) / fordring (-)	Nord Norsk Hotelldrift AS	5 547 705	6 464 894
UB markedsverdi av forpliktelse (+) / fordring (-)	Havneutsikten AS	11 606 970	14 372 131
UB markedsverdi av forpliktelse (+) / fordring (-)	Incentra Eiendom AS	12 922 781	16 280 550
Sum UB markedsverdi av forpliktelse (+) / fordring (-)		45 176 652	54 389 124

Markedsverdien av konsernets rentebytteavtaler angir nåverdien av avtalefestede fastrentebytteavtaler.

Nåverdien representerer konsernets markedsvurderte forpliktelser overfor motpart i rentebytteavtalene.

Note 6 Skatt

MORSELSKAP (TNOK)

KONSERN (TNOK)

2016	2017	Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2017	2016
5 299	6 373	Betalbar skatt	22 300	18 545
0	-1 997	For lite / for mye avsatt tidligere	3	0
754	0	Endring i utsatt skatt	-1 725	691
6 053	4 376	Skattekostnad	20 579	19 236
65 354	136 482	Resultat før skattekostnad	111 460	76 250
-35 468	-111 373	Permanente forskjeller	2 969	-35 020
-19 100	-24 435	Avgitt konsernbidrag	0	0
0	0	Underskudd til fremføring	-19 699	-19 818
1 648	1 448	Endring i midlertidige forskjeller	-1 723	52 768
12 435	2 122	Skattegrunnlag	93 007	74 180
		Oversikt over midlertidige forskjeller:		
171	32	Anleggsmidler	631 687	625 512
6 516	5 213	Gevinst- og tapskonto	6 253	9 104
0	0	Underskudd til fremføring	-121	-19 818
172 812	173 377	Andre forskjeller	171 616	173 689
179 500	178 622	Sum	809 435	788 486
43 080	41 083	Utsatt skatt	184 874	186 599

Note 7 Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurd. forskjeller	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.17	1 352	638 453	43 190	121 058	804 053
Årets resultat	0	0	3 304	128 802	132 106
Utbetalt tilleggsutbytte	0	0		-168 682	-168 682
Egenkapital 31.12.17	1 352	638 453	46 494	81 178	767 477

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.17	1 352	229 786	403 253	49 695	684 086
Årets resultat	0	0	84 332	6 660	90 992
Omregningsdifferanse	0	0	488		488
Utbetalt tilleggsutbytte	0	0	-168 682		-168 682
Avsatt utbytte	0	0	-8 372		-8 372
Egenkapital 31.12.17	1 352	229 786	311 018	56 356	598 512

Note 8 Mellomværende

Konsernmellomværende

Morselskapet	2017	2016
Langsiktige fordringer		
Fordring på Rica Artic AS	4 175	4 015
Fordring på Rica Alta AS	0	11 001
Fordring på Havna AS	0	14 401
Fordring på Slepndveien 108 AS	22 045	26 088
Fordring på ANS Kirkenes Turisthotell	5 515	0
Sum	31 735	55 504
Kortsiktige fordringer		
Fordring på North Cape Hotels AS	7 300	0
Fordring på Rica Hammerfest AS	3 000	8 000
Fordring på Rica Kristiansund AS	6 000	10 100
Fordring på Rica Svolvær AS	5 500	6 500
Fordring på Rica Ishavshotellet AS	19 600	0
Fordring på Kirkenes Turisthotell I AS	0	4 153
Fordring på Nord Norsk Hotell drift AS	23 000	25 000
Fordring på ANS Nordkapp 1990	0	1 500
Fordring på Incentra Eiendom AS	16 128	6 583
Fordring på Havneutsikten AS	15 000	0
Fordring på Rica Gøteborg AB	9 988	0
Fordring på Rica Malmø AB	2 996	0
Fordring på Rica Alta AS	4 000	0
Fordring på Rica Narvik Eiendom AS	20 650	0
Sum	133 162	61 836

Note 8 fortsetter >

Note 8 Mellomværende (forts.)

Kortsiktige gjeld

Gjeld til Rica Hammerfest AS	0	-8 066
Gjeld til Nord Norsk Hotell drift AS	-33 427	-33 852
Gjeld til Rica Svolvær AS	-17 943	-15 732
Gjeld til Ishavshotellet Eiendom AS	-19 516	-9 741
Gjeld til Rica Kristiansund AS	0	-5 393
Gjeld til ANS Nordkapp 1990	0	-16
Gjeld til North Cape Hotels AS	-4 286	-5 207
Gjeld til Rica Narvik Eiendom AS	-20 650	-42
Gjeld til Rica Havna AS	0	-143
Gjeld til Kirkenes Turisthotell I AS	-2 535	-1 427
Gjeld til Havneutsikten AS	-11 903	-3 546
Sum	-110 260	-83 164
Netto konsernmellomværende	54 637	34 176

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. 31.12.17 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. 31.12.17 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
JGR Holding AS	1 400	306 691	308 091	22,79 %
KRJM AS	0	348 007	348 007	25,74 %
VRAS AS (100 % eid av styremedlem Vibeke Rivelsrud)	0	348 007	348 007	25,74 %
Mephesto AS (100 % eide av 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

MØSELSKAP (TNOK)			KONSERN (TNOK)	
2016	2017	Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2017	2016
0	150 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 034 605	933 542
0	150 000	Sum	1 034 605	933 542
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:				
0	0	Bygninger m/tomt	1 250 568	1 083 096
0	0	Totalt	1 250 568	1 083 096

Bygninger til en bokført verdi på MNOK 1 251 er stilt som sikkerhet for bokført gjeld i datterselskapene.

Selskapet har pr. 31.12.17 garantiansvar på TNOK 750.

Note 11 Prosjekt for salg

Prosjekt for salg er bokført til virkelig verdi TNOK 2 262 pr. 31.12.17.

Note 12 Fordringer

MØSELSKAP			KONSERNET	
2016	2017	Fordringer med forfall senere enn ett år	2017	2016
55 504	31 375	Andre fordringer	0	0
55 504	31 375	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 132 106 287 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 90 881 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Rica Eiendom Holding AS per 31. desember 2017 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 det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Rica Eiendom Holding AS per 31. desember 2017 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.

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 avvirket.

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 internkontroll.
- 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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 modifiserer 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 rettviseende 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

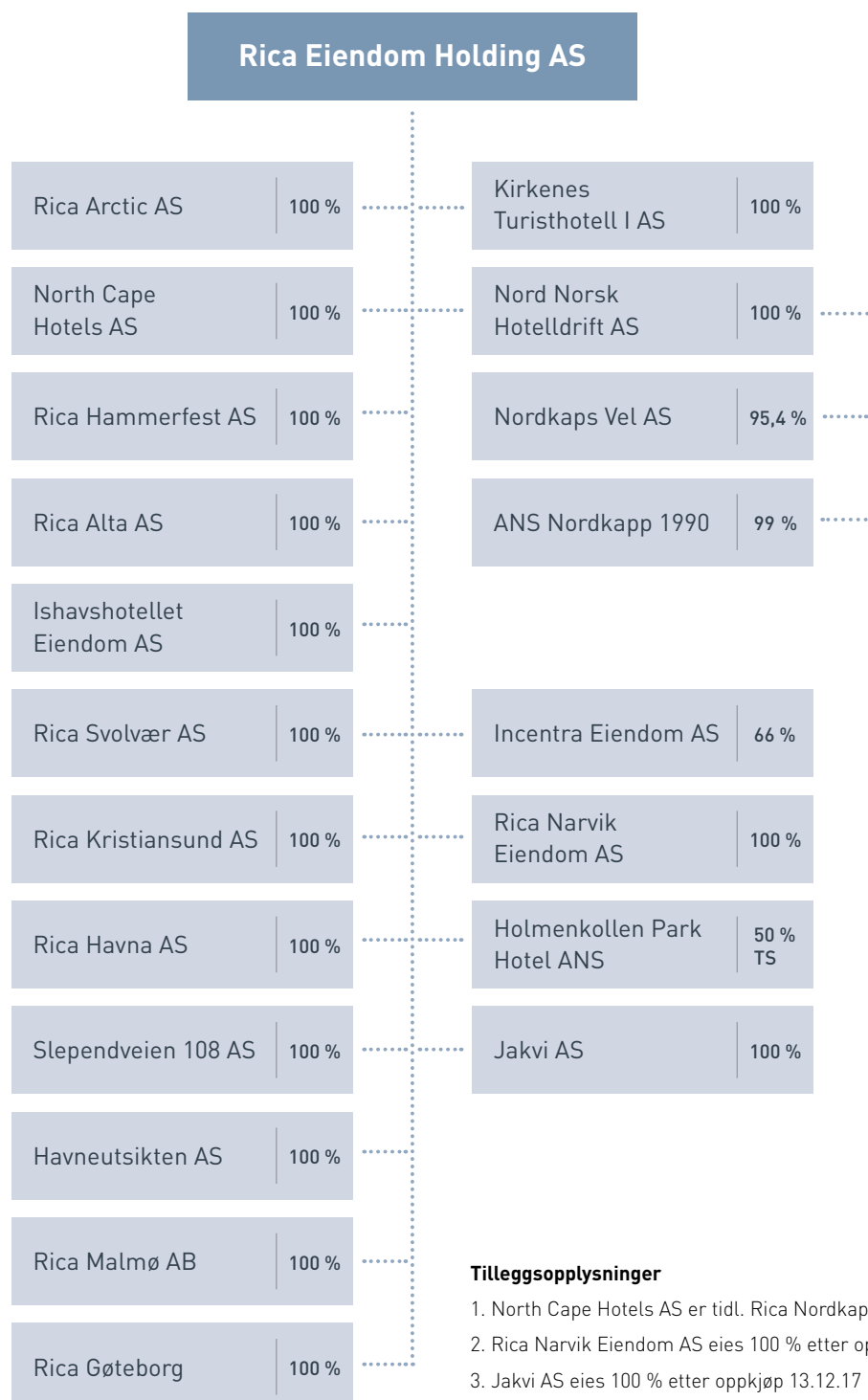
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi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

Harstad, 1. mars 2018
Enter Revisjon Hålogaland AS


Jon Arne Torbergsen
Statsautorisert revisor

Rica Eiendom Holding AS — Konsernet

Selskapsoversikt pr. 31.12.17



Investering i hotelleiendom

TEKST: BÅRD BJØLGERUD, ADM. DIR. OG PARTNER, PANGEA PROPERTY PARTNERS

KILDE: PANGEA RESEARCH, BENCHMARKING ALLIANCE, SSB

Stadig flere ser på hotell som et viktig eiendomssegment, og konkurransen om de beste hotelleiendommene har blitt betydelig skarpere.

Tidligere har investeringer i hotellsektoren vært begrenset til relativt få aktører, særlig de som har forstått både risiko, eiendom og hoteldrift. Økt interesse for reiseliv, økt forståelse for hotellbransjen, konsolideringer blant operatørene og et generelt behov for diversifisering har økt interessen for hotell betraktelig. I tillegg har kjente næringslivsprofiler vist at de har lykkes svært godt i hotellmarkedet.

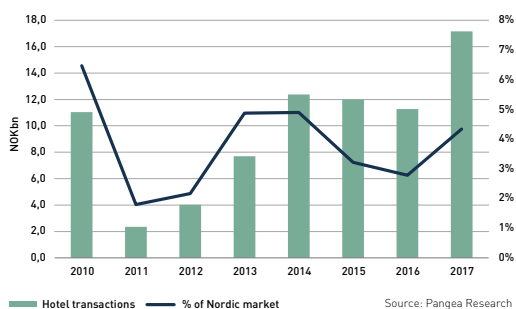
Markedet har blitt mer modent, og stadig bredere investorinteresse gjør hotelleiendomsmarkedet mer likvid. Hotellbransjen går imidlertid i sykler parallelt med den generelle makroøkonomiske utviklingen. Muligens er vi nær en ny syklisk topp – etter flere år med økt belegg, høyere rompriser og høyere leie.

DET NORDISKE HOTELLMARKEDET

La oss først ta en titt på markedet. 2017 var et sterkt år i Norden, der RevPar (omsetning per tilgjengelige rom) økte i samtlige hovedsteder utenom Stockholm. Grunnen til at Stockholm skiller seg ut, er at antall hotellrom økte med 6,2 prosent bare i 2017 samtidig som antall solgte hotellrom «bare» steg 5,1 prosent. Gjennomsnittsprisene i Stockholm har ligget stabilt, mens belegget gikk ned 1,1 prosent. I de andre nordiske hovedstedene er situasjonen annerledes: I København har andelen tilgjengelige rom minket med 1,9 prosent i 2017, og byen har sitt høyeste belegg på svært lenge. I fjor ble antall tilgjengelige rom i Oslo redusert med 3,5 prosent på grunn av oppgraderinger av flere hoteller. Finland har hatt en langvarig svak økonomisk utvikling, til og med resesjon, men finsk økonomi er i ferd med å snu. Helsinki har ligget langt bak hotellutviklingen i Norden forøvrig, men opplever nå sterk vekst. I 2017 har hotellkapasiteten økt betydelig, men byen har likevel hatt en sterk utvikling både i belegg og RevPar, som økte med hele 9,1 prosent i 2017.

Etter flere år med sterk vekst i hotellmarkedet kommer det normalt en periode med tilførsel av ny kapasitet, ofte når hotellmarkedet er nær en topp eller til og med

NORDIC PROPERTY MARKET:
HOTEL REAL ESTATE TRANSACTIONS (2010-2017)



HOTEL MARKET PERFORMANCES CORRELATION:
OSLO REVPAR VS. GDP GROWTH (1998-2017)



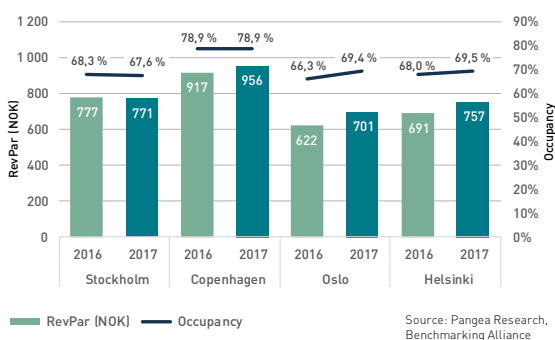
på vei nedover. Selv om investeringsbeslutninger gjerne kommer som en følge av økt lønnsomhet og bedre leievilkår, tar det 2-4 år fra beslutningen tas til hotellet faktisk står der, nytt eller oppgradert og utvidet. Tilbudet av hotellrom i de største byene i Norden er forventet å øke betydelig de neste årene, bare i Stockholm planlegges det for 1 600 nye rom innen 2020, noe som tilsvarer en kapasitetsøkning på 4,5 prosent. I Oslo er det planlagt eller under bygging over 2 000 nye hotellrom, mens det i København planlegges ikke mindre enn 6 000-8 000 nye rom! Vår prognose er at RevPar frem til 2020 vil ligge på omtrent samme nivå som i dag, men med en risiko for noe fall. Underliggende rom-etterspørsel viser jevn og god vekst, men tilbudet av nye rom øker mange steder enda mer, som i Bergen i fjor hvor antall solgte rom økte med hele 7 prosent, mens beleggsgraden falt med omtrent 6 prosentpoeng.

DOMINERES AV NORDISKE AKTØRER

Det nordiske hotellmarkedet domineres av nettopp nordiske aktører, og få internasjonale kjeder er representert. Dette skyldes først og fremst at vi har et ganske lite og svært «lokalt» hotellmarkedet i vår del av Europa, hvor 75-80 prosent av alle overnattinger er innenlandstrafikk. Det er også krevende for internasjonale kjeder å få fotfeste i Norden, særlig i konkurranse med de lokale operatørene. De største nordiske kjedene er simpelthen bedre posisjonert gjennom eksisterende nettverk og relasjoner.

De store aktørene har de største organisasjonene, mest ressurser, billigst kapital og dermed best forutsetninger for å vokse og å være ledende i utviklingen av ny teknologi og nye konsepter. Mindre kjeder vil slite med å henge med i denne utviklingen, hvis de ikke fokuserer på nisjer og unike konsepter.

**NORDIC HOTEL PERFORMANCES:
REVPAR AND OCCUPANCY (2016-2017)**



EN NISJE MED BETYDELIG OPPMERKSOMHET

Hotellsegmentet har gjennom det siste tiåret seilt opp som et av de mest interessante og attraktive segmentene for investorer i eiendomsmarkedet – både lokalt og internasjonalt. De som allerede er store i dette markedet, ønsker å vokse samtidig som nye aktører, gjerne med institusjonell kapital i ryggen, ønsker seg inn i dette segmentet. Hotell har blitt et naturlig tilleggssegment for mange investorer.

I påfallende stor grad er det norsk kapital som står bak de store hotelltransaksjonene i Norden de siste årene, for eksempel børsnoteringen av Pandox på Stocholmsbørsen (Eiendomsspar/Ringnes/Sundt), Strawberry's (Stordalen) nye JV på Kastrup flyplass, KLPs kjøp av Stockholm Waterfront, Wenaasgruppens kjøp av Hotel Bella Sky Copenhagen, Pandox' salg av 14 hoteller til Balder og Strawberry Brothers' (Stordalen og Varner) kjøp av Clari-on Hotel Royal Christiania i Oslo – Norges største hotell, som nå gjennomgår en total rehabilitering og betydelig utvidelse.

På operatørsiden har det også skjedd en hel del. Børsnoteringen av Scandic, Scandics kjøp av henholdsvis Rica Hotels (Norge og Sverige) og Restel i Finland, og Nordic Choice betydelige organiske ekspansjon gjennom nye prosjekter, særlig i de største byene og på flyplasser i hele regionen, er eksempler på at de største kjedene blir enda større.

NYE TRENDER I ET HETT SEGMENT

En annen trend er at tradisjonelle eiendomsselskaper i økende grad fokuserer på utvikling, både av bydeler og nye grupper, herunder utvikling av hoteller. Kontor, handel og bolig har vært kjerneområdene for disse selskapene. Hotell er imidlertid stigende grad en naturlig og viktig del av bybildet. For å beherske hele bybildet og å kunne tilby et komplett tilbud av eiendommer, må disse selskapene lære seg hotellsektoren og investere i hotellprosjekter. Vi ser allerede resultatet av denne vridningen hos flere store eiendomsselskaper og institusjoner.

I konkurransen om hotellgjestene ser vi at alle aktørene, også nykommere, satser på ulike typer nye konsepter slik som Scandics satsing på Haymarket by Scandic i Stockholm og Nordic Choices åpning av At Six og Hobo i Stockholm og The Thief i Oslo.

Et hotellprodukt er i dag mer enn bare overnatting og bespisning. Gjestene stiller krav til nyteknologier og

valgmuligheter; unike opplevelser, ikke bare god beliggenhet, design, kunst, musikk, sunn mat og drikke, trening, velvære, underholdning og ny mobilteknologi har blitt viktig for å gjøre hotellproduktet enda mer moderne og kundevennlig. I tillegg endrer reservasjonssystemene og salgskanalene seg enormt, i takt med utviklingen innenfor netthandel og delingsøkonomi.

Det blir også stadig viktigere å være tilstede på flyplassene. Flere reiser, særlig privat, og antall reisende vil bare øke. De større operatørene konkurrerer derfor intenst om å få tilgang til de mest attraktive hotelleiendommene på de største flyplassene i Norden. I dag er Nordic Choice den ledende operatøren ved de største hovedstedsflyplassene med to store hoteller på Arlanda, ett på Kastrup og med ytterligere ett som åpner i 2020, i tillegg har Nordic Choice en ledende posisjon på Vantaa i Helsinki. På Gardermoen er de fleste store nordiske kjedene representert, uten at noen har en dominerende rolle, enda.

LAVERE AVKASTNINGSKRAV

Tidligere har det vært høyere risikopremie på hotell, sammenlignet med risikopremien på kontoreiendommer. Imidlertid har denne forskjellen bortimot forsvunnet i takt med at flere og flere investorer har økt sin innsikt i hotellbransjen. De siste 24 månedene har de fleste store hotelltransaksjonene i de nordiske hovedstedene hatt et direkteavkastningskrav på rundt 4,0-4,5 prosent, som er på linje med kontoreiendommer med tilsvarende beliggenhet. I flere tilfeller kan et hotellbygg generere høyere netto leie enn kontor, særlig over tid.

At avkastningskravene reduseres, kan delvis forklares slik: Historisk har det vært mangel på gode hotellbelig-

genheter fordi kontor, bolig og handel har blitt ansett som mest relevant for de beste beliggenhetene. Dette er imidlertid i ferd med å endre seg – flere selskaper flytter sine hovedkontor ut av sentrum, og handelssegmentet er også mer ustabil som følge av økt netthandel og nye handelsplasser utenfor bykjernen. Dermed har flere fått øynene opp for hotellets fordeler: lange leiekontrakter, ofte minimumsleie som inflasjonsjusteres årlig, relativt lave løpende kostnader for eier av bygget, og lite eller ingen ledighet. Dessuten har hotelloperatørens (leietakers) betalingsvillighet økt i takt med egen lønnsomhet og markedsvekst. Bedre forståelse for fordelene med hotell er tydelig for eksempel i Stockholm, hvor antallet hotellkonverteringer fra kontor og handel nå er rekordhøyt.

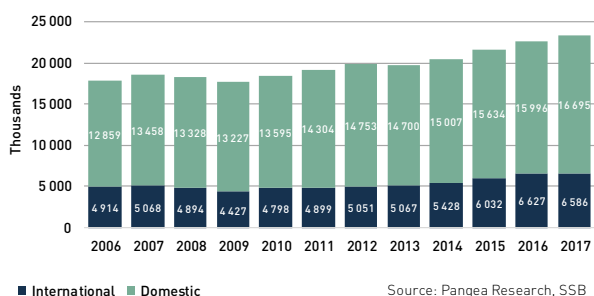
IKKE UTEN RISIKO

Men, å investere i hotell er slett ikke uten risiko. Hotelllets omsetning vil variere, og husleien likeså. Et hotell må vedlikeholdes og oppgraderes regelmessig. Slike investeringer kommer med fem til ti års mellomrom, og de kan være betydelige, selv om investeringsprogrammet normalt deles mellom leietaker/operatør og eiendomseier. Det er heller ikke slik at et investeringsprogram nødvendigvis øker hotellets omsetning og leie, snarere så må det investeres for å opprettholde en markedsposisjon og omsetning. Skal et hotell lykkes over tid, så må det være et aktivt og nært forhold mellom leietaker og eier. Et slikt vellykket samspill krever at begge parter er erfarne, har sammenfallende mål og strategi.

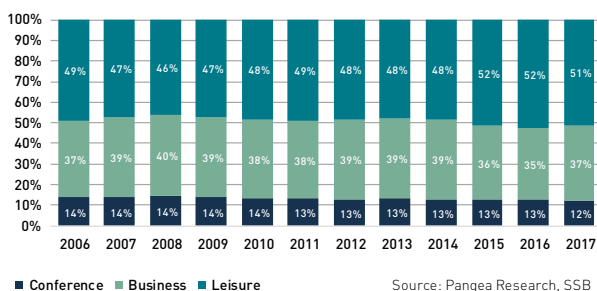
VIL VOKSE VIDERE

Pangeas analyser viser at hotellmarkedet vil fortsette den positive utviklingen i årene fremover, men med enkelte lokale unntak. Derfor har de fleste større nordiske

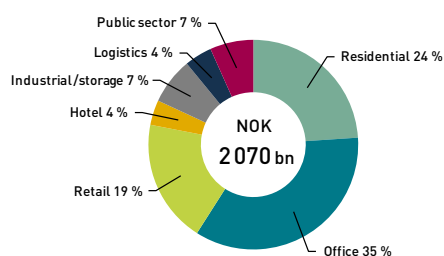
NORWAY NATIONALITY MIX:
INTERNATIONAL VS. DOMESTIC OVERNIGHT STAYS (2006-2017)



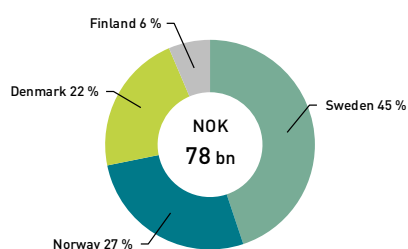
NORWAY BUSINESS MIX:
BUSINESS VS. LEISURE OVERNIGHT STAYS (2006-2017)



**NORDIC PROPERTY MARKET:
SECTOR SHARE OF TOTAL MARKET (2010-2017)**



**NORDIC HOTEL MARKET:
TRANSACTIONS SPLIT BY COUNTRY (2010-2017)**



Source: Pangea Research

byer og flyplasser ambisjoner om å øke hotelltilbud for å møte økt etterspørsel. For eksempel; både Kastrup og Arlanda har som mål å gå fra dagens 25-30 millioner passasjerer til 40 millioner i 2020-2022. Avinor planlegger også betydelig vekst på Gardermoen, til godt over 30 millioner passasjerer om få år, og ytterligere vekst deretter. Andre flyplasser i Norden har også ambisiøse vekstplaner. Dagens hotellkapasitet på flyplassene er, med noen unntak, godt utnyttet, og derfor må kapasiteten økes i takt med fremtidig trafikkvekst, til dels betydelig.

TRENDER BLANT INVESTORENE

På investeringssiden ser vi også en del endringer og utviklingstrekk. For eksempel er både institusjoner, konservative internasjonale fond (core-fond) og PE-fond aktivt på leting etter hotellinvesteringer i Norden. Konkurransen om de beste objektene er stor. Utledninger står de siste årene bak omtrent 30 prosent av alle eiendomstransaksjoner i Norden. Selv om Norden er en liten del av Europa (cirka 4 prosent av samlet befolkning), så er Norden et svært anerkjent og stort eiendomsmarked i europeisk og global kontekst. Transaksjonsvolumene i Norden utgjør 15-20 prosent av det totale europeiske markedet. Det er særdeles god likviditet i vår nord-europeiske region, relativt gunstig og lett tilgjengelig

finansiering, enkelt å gjennomføre transaksjoner, og markedet er oversiktlig og godt dokumentert. Derfor ser mange internasjonale investorer på Norden som en trygg, moderne og stabil havn med gode vekstutsikter. Ganske enkelt en god balanse mellom risiko, likviditet og avkastning. Pangea forventer at dette vil være uendret de neste årene.



BÅRD BJØLGERUD

ADM. DIR. OG PARTNER,
PANGEA PROPERTY PARTNERS

Våre eiendommer 2017

Rica Eiendom Holding AS består av morselskapet Rica Eiendom Holding AS og 20 andre juridiske selskaper. Eiendomsporteføljen består av 21 eiendommer med totalt 164 000 m², og alle eiendommene er utleid på langsiktige vilkår med unntak av Kirkenes Turisthotell.



SCANDIC ISHAVSHOTELL

HOTELLET HAR KONFERANSEFASILITETER MED KAPASITET FOR OPPTILL 450 DELTAKERE OG KAN SKREDDERSY ALLE TYPE MØTER, ARRANGEMENTER OG KONFERANSER. PÅ ISHAVSHOTELLET BOR MAN RETT PÅ KAIA MED FANTASTISK UTSIKT OG KAN OPPLIVE NORDLYSET OM VINTEREN, OG MIDNATTSSOLA OM SOMMEREN. DEN FERSKESTE SJØMAT SERVERES HOS RESTAURANT ROAST.





Kirkenes Turisthotell

Sted	Kirkenes
Adresse	Pasvikveien 63 9900 Kirkenes
Gnr., bnr.	Gnr. 26, bnr. 79
Tomt	Eiet tomt
Byggeår	1956
Antall kvm	4773
Hotellværelser	61
Eierskap	Kirkenes Turisthotell AS
Eierandel	100 %



Scandic Kirkenes

Sted	Kirkenes
Adresse	Kongens gate 1 9900 Kirkenes
Gnr., bnr.	Gnr. 27, bnr. 3, fnr. 367
Tomt	Festet tomt
Byggeår	1988
Antall kvm	5826
Hotellværelser	90
Eierskap	Rica Arctic AS
Eierandel	100 %



Scandic Vadsø

Sted	Vadsø
Adresse	Oscars gate 4 9800 Vadsø
Gnr., bnr.	Gnr. 10, bnr. 548 og 653
Tomt	Festet tomt
Byggeår	1956 - 1978 - 2006
Antall kvm	3300
Hotellværelser	68
Eierskap	Nord Norsk Hotell drift AS
Eierandel	100 %



Nordkapphallen

Sted	Nordkappplatået
Adresse	9764 Nordkapp
Gnr., bnr.	Gnr. 4, bnr. 1, fnr. 6 og 10
Tomt	Festet tomt
Byggeår	1958 - 1988 - 1997
Antall kvm	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 kvm	7000
Hotellværelser	290
Eierskap	North Cape Hotels 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 kvm	7400
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 kvm	1400
Hotellværelser	42
Eierskap	Nord Norsk Hotelldrift 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 kvm	4983
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 kvm	12 900
Hotellværelser	241
Eierskap	Rica Alta AS
Eierandel	100 %



Scandic Karasjok

Sted	Karasjok
Adresse	Leavnnjageaidnu 49 9730 Karasjok
Gnr., bnr.	Gnr. 9, bnr. 29, 119, 165.172, 173
Tomt	Eiet tomt
Byggeår	1983 - 1990
Antall kvm	6206
Hotellværelser	56
Eierskap	Nord Norsk Hotelldrift AS
Eierandel	100 %



Scandic Ishavshotel

Sted	Tromsø
Adresse	Fredrik Langes gate 2 9008 Tromsø
Gnr., bnr.	Gnr. 200, bnr. 345
Tomt	Festet tomt
Byggeår	1995 - 2005 - 2014
Antall kvm	10 609
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 kvm	7500
Hotellværelser	148
Eierskap	Rica Narvik Eiendom AS
Eierandel	100 %



Scandic Svolvær

Sted	Svolvær
Adresse	Lamholmen 8305 Svolvær
Gnr., bnr.	Gnr. 18, bnr. 580
Tomt	Eiet tomt
Byggeår	1995
Antall kvm	4170
Hotellværelser	146
Eierskap	Rica Svolvær AS
Eierandel	100 %



Scandic Havet

Sted	Bodø
Adresse	Tollbugata 5 8006 Bodø
Gnr., bnr.	Gnr. 138, bnr. 3817
Tomt	Eiet tomt
Byggeår	2014
Antall kvm	12 300
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 kvm	16 278
Hotellværelser	343
Eierskap	Incentra Eiendom AS
Eierandel	66 %



Scandic Kristiansund

Sted	Kristiansund
Adresse	Storgata 41 6508 Kristiansund
Gnr., bnr.	Gnr. 3, bnr. 112, snr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
Tomt	Eiet tomt
Byggeår	1987
Antall kvm	5050
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	1980-1986
Antall kvm	3250
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 kvm	30 900
Hotellværelser	336
Eierskap	Holmenkollen Park Hotel ANS
Eierandel	50 %



Kontorbygg Asker

Sted	Asker
Adresse	Slependveien 108 1396 Billingstad
Gnr., bnr.	Gnr. 32, bnr. 272
Tomt	Eiet tomt
Byggeår	1999 - 2012
Antall kvm	3500
Eierskap	Slependveien 108 AS
Eierandel	100 %



Scandic No. 25

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



Scandic Stortorget Malmö

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



SCANDIC HOLMENKOLLEN PARK

350 HØYDEMETER OVER BYEN LIGGER SCANDIC HOLMENKOLLEN PARK. HER KAN MAN NYTE UTSIKTEN OVER HOVEDSTADEN OG SPISE PÅ EN AV BYENS BESTE RESTAURANTER. HOTELLET ER PERFEKT FOR KONFERANSER, MED 38 KONFERANSEROM OG KAPASITET FOR OPPTIL 800 DELTAKERE I TILLEGG TIL BANKETTER FOR OPPTIL 500 GJESTER. DETTE ER ET UNIKT HOTELL, KJENT FOR SIN SPESIELLE ARKITEKTUR OG MED HISTORIE TILBAKE TIL 1894.



Styret i Rica Eiendom Holding AS 2017

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 utdanning 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.

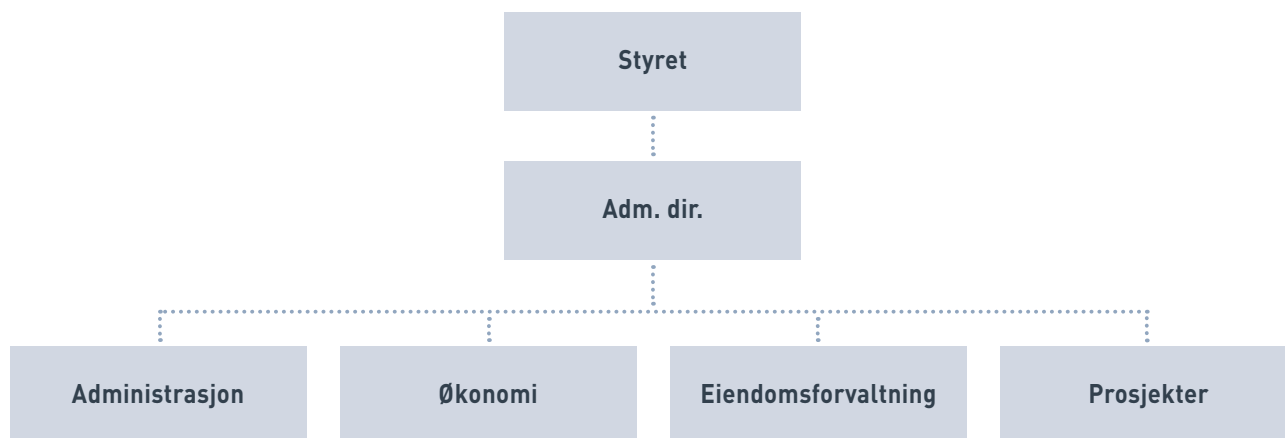
Jan Erik Rivelsrud

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.

I ekstraordinær generalforsamling den 14. februar 2018 ble nytt styre valgt. Det nye styret er: Leif Teksum styreleder, Per Kumle, Ole-Jacob Wold, Vibeke Rivelsrud, Kristin Rivelsrud Juul Møller og Jan Erik Rivelsrud.

Organisasjonskart for 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 14. februar 2018)

§ 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 1 350 712 B-aksjer uten stemmerett, hver pålydende NOK 1.

Selskapets aksjer skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

§ 5 — STYRE

Selskapets styre skal ha fra 1 til 6 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

Telefon: +47 480 70 555
E-post: post@ricaeiendom.no
Org. nr.: NO 990 623 864 MVA

www.ricaeiendom.no