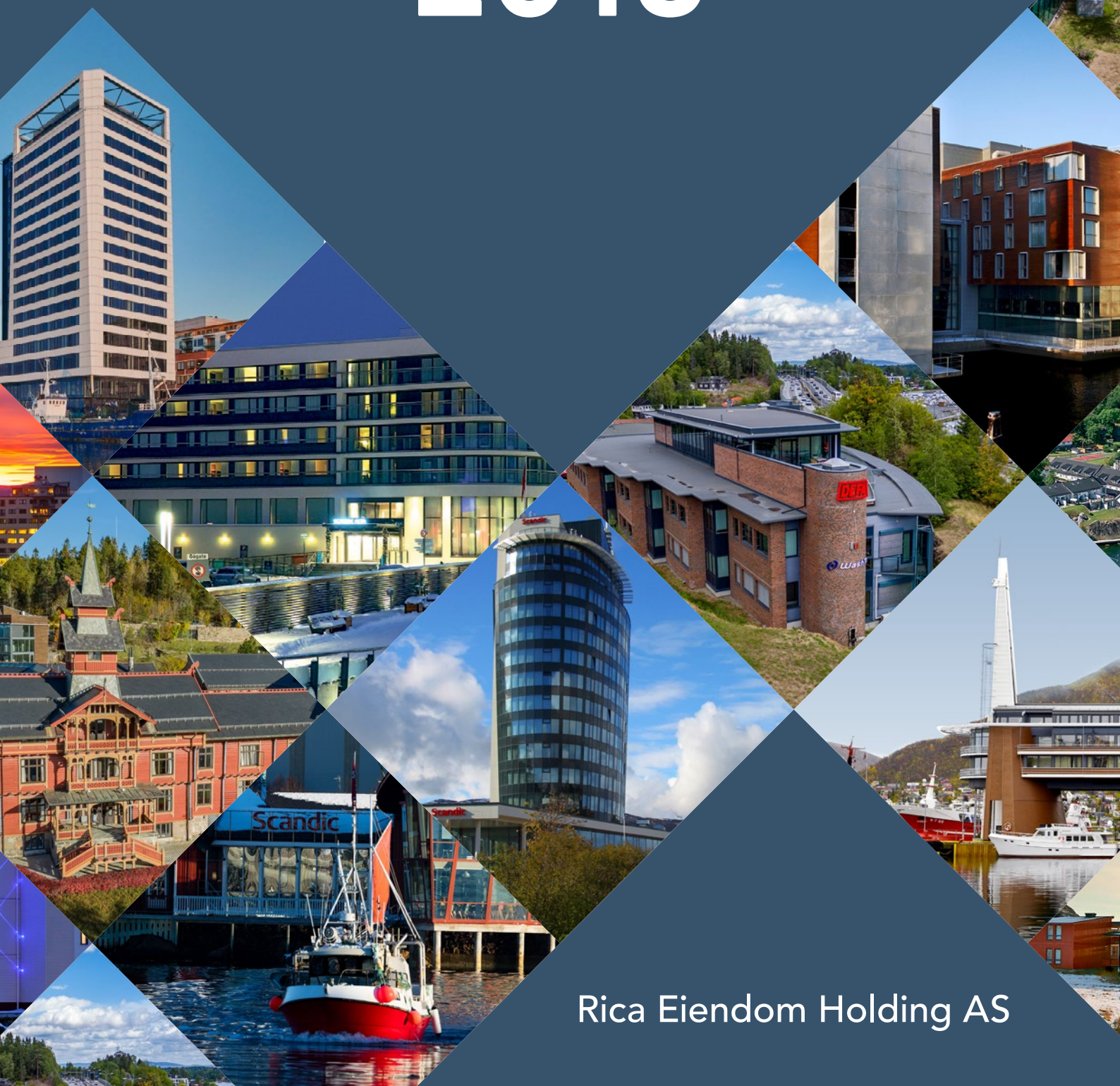




Årsrapport 2018



Rica Eiendom Holding AS

Innhold

Høydepunkter og nøkkeltall	3
Historikk 2002–2018	4
Årsberetning 2018	6
Resultatregnskap	8
Balanse	9
Kontantstrøm	10
Noter	11
Revisors beretning	22
Selskapsstruktur 2018	26
Artikkel	28
Våre eiendommer 2018	33
Styret og administrasjon	41
Vedtakter	42
Kart over eiendommene	43



SCANDIC NIDELVEN

SCANDIC NIDELVEN ER ET AV TRONDHEIMS MEST MODERNE OG VELUTSTYRTE FORRETNINGSHOTELLER. HOTELLET LIGGER MIDT I SENTRUM OG STREKKER SEG 17 METER UT I NIDELVEN. SKULLE DU FÅ LYST TIL Å SE NÆRMERE PÅ TRONDHEIMS UTELIV ETTER EN BEDRE MIDDAG I HOTELLET S RESTAURANT, LIGGER GANGBRUA OVER NIDELVEN SOM SELVE INN FALLSPORTEN TIL SOLSIDEN OG NEDRE ELVEHAVN, TRONDHEIMS NYE PULSERENDE SHOPPING- OG UTELIVSARENA.

Høydepunkter og nøkkeltall

- 2018 ble et godt år for Rica Eiendom med inntekter på NOK 442 mill. og et resultat før skatt på NOK 281 mill. Tilsvarende tall i 2017 var NOK 232 mill. og et resultat før skatt på NOK 111 mill.
- Eiendommene Scandic Kristiansund, Scandic No. 25 i Gøteborg og Scandic Stortorget i Malmø ble solgt i 2018 med en samlet gevinst på NOK 204 mill.
- Utvidelse av eiendommen Scandic Nidelven ble avsluttet i mars og omfattet utvidelse av restaurant og møtefasiliteter samt et nytt og bedre treningssenter.
- Det ble foretatt oppkjøp av en eierandel på 18,75 % i eiendommen Rosenkrantz gate 13 i Oslo.

NØKKELTALL FOR RICA EIENDOM HOLDING AS KONSERN

Tall i TNOK	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Regnskapstall						
Driftsinntekter						
Leieinntekter	235 768	232 128	212 001	185 550	146 690	141 234
Andre inntekter	2 279	1 416	1 886	1 234	800	471
Gevinst ved salg av eiendommer	203 670	(975)	-	8 500	1 819	-
Sum driftsinntekter						
Driftsresultat	358 740	146 419	104 700	104 216	85 418	93 720
Netto Finansposter	(77 924)	(34 959)	(28 450)	(26 068)	(26 757)	(33 684)
Resultat før skatt	280 817	111 460	76 250	78 148	58 661	60 035
Årsresultat	270 311	90 881	57 014	67 898	42 327	49 029
Resultat pr. aksje i NOK	199,90	67,21	42,20	50,20	31,20	44,00
	-					
Rentabilitet/Soliditet						
Likviditetsreserve*	62 765	79 909	99 530	103 580	78 807	210 238
Bokført egenkapital	558 594	598 512	684 086	693 250	671 200	447 388
Egenkapitalandel	29 %	32 %	36 %	36 %	41 %	35 %
Finansiering						
Langsiktig gjeld	984 138	1 045 617	950 930	1 015 702	751 248	662 566
Årlige avdrag	46 909	50 209	69 336	56 161	43 488	48 389
Løpetid lån**	15	13	14	15	18	18
Rentesats	4,36 %	4,21 %	4,48 %	4,84 %	5,52 %	5,58 %
Nøkkeltall						
Investeringer	113 000	27 680	22 000	60 000	52 000	172 800
Gevinster	203 670	(975)	-	8 500	1 819	-

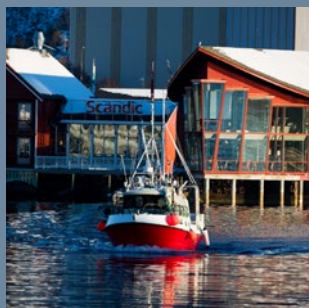
* Bankinnskudd o.l. + ubenyttet trekkrettighet

** Gjennomsnittlig løpetid låneporteføljen

*** Gevinst på NOK 204 mill. i 2018 er salg av 3 eiendommer i Kristiansund, Gøteborg og Malmø

**** Kostnad ved innfrielse av rentebytteavtaler i 2018 er resultatført med NOK 36 mill.

Historikk 2002–2018



1995
SVOLVÆR

1995
RICA ISHAVSHOTEL



2003
RICA NIDELVEN HOTEL

2005
HOLMENKOLLEN PARK



2002 FISJONEN I RICA HOTELS AS

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

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

2003 RICA NIDELVEN HOTEL

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

2005 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 Eiendomspar AS og Rica Hotels AS.

2007 RICA HOTEL ALTA

I september 2007 åpnet nye Rica Hotel Alta. I tillegg til en modernisering av eksisterende bygningsmasse er hotellet utvidet med 96 hotellværelser og konferansefasiliteter. Hotellet fremstår nå som ett av Nord-Norges største og mest spennende hotell med 241 værelser, konferanserom og kongressal med kapasitet til 750 personer.

2009 SELSKAPET ØKER SIN EIERANDEL

Selskapet øker sin eierandel i eiendommen Holmenkollen Park Hotel Rica i Oslo til 50 % gjennom kjøp av en 25 % andel i Holmenkollen Park Hotel ANS fra Rica Hotels AS.

UTVIDELSE NIDELVEN

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

2011 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.

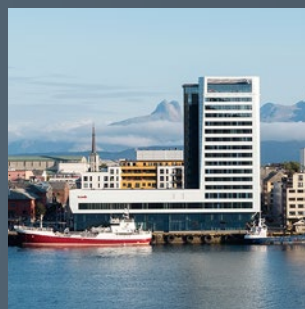
2012 RICA HOTEL NARVIK

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



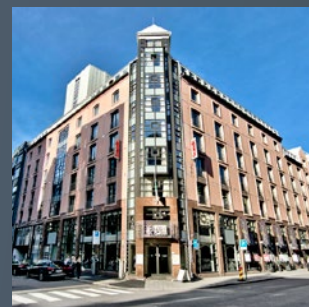
2007
SCANDIC ALTA

2012
RICA HOTEL NARVIK



2014
SCANDIC HAVET

2018
SCANDIC VICTORIA



2014

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.

2015

ØKER SIN EIERANDEL

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

2016

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.

2017

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.

2018

SCANDIC VICTORIA

Selskapet øker sin eierandel til 25 % i selskapet Rosenkrantzgt. 13 DA som er eierselskapet til eiendommen Scandic Victoria i Oslo.

SALG AV HOTELLEIENDOMMEN I KRISTIANSUND

Salg av eiendommen Scandic Kristiansund.

SALG AV HOTELLEIENDOMMER I SVERIGE

Salg av hotelleiendommene Scandic No. 25 i Gøteborg og Scandic Stortorget i Malmø.



Årsberetning 2018

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. Selskapet har forretningskontor i Oslo.

Selskapet Rica Kristiansund AS ble solgt 1. oktober 2018, og selskapene Rica Gøteborg AB og Rica Malmø AB ble solgt 31. desember 2018 med oppgjør og overdragelse 14. januar 2019.

Pr. 31.12.18 består Rica Eiendom Holding AS konsern av 19 juridiske selskaper som totalt eier 19 eiendommer. Av disse eies 16 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 25 % (Rosenkrantzgt. 13 DA).

Med unntak av eiendommen Kirkenes Turisthotell, som sesongmessig ble leiet ut gjennom 2018, har konsernet inngått langsiktige leiekontrakter for eiendommene.

REGNSKAP 2018

Driftsinntektene i konsernet ble NOK 442 mill. i 2018 mot NOK 232 mill. i 2017. I 2018 ble NOK 204 mill. inntektsført som gevinst ved salget av hotelleiendommene i Kristiansund, Gøteborg og Malmø.

Årsresultatet ble NOK 270 mill. i 2018 mot NOK 91 mill. i 2017.

I samsvar med avtale med Scandic Hotels for perioden 2014-2018 er regnskapet for 2018 samlet belastet NOK 17 mill. til vedlikehold/oppgradering. Av dette beløpet er NOK 9 mill. aktivert og NOK 8 mill. resultatført. Tilsvarende tall for 2017 var NOK 17 mill. hvorav NOK 6 mill. ble aktivert og NOK 11 mill. resultatført.

INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Konsernets investeringer i 2018 ble NOK 113 mill. mot NOK 60 mill. i 2017. Investering i 2018 relateres i stor grad til kjøp av 18,75 % andel i Rosenkrantzgt. 13 DA.

Konsernets rentebærende gjeld var NOK 975 mill. pr. 31.12.18 mot NOK 1035 mill. pr. 31.12.17.

Konsernets gjeld ble i 2018 restrukturert og refinansiert, og NOK 36 mill. ble resultatført som innfrielse av rentebytteavtaler og nye inngått i juni 2018. Pr. 31.12.18 er det inngått rentebytteavtaler for 90 % av låneporteføljen. Selskapet er derfor bare til en viss grad påvirket av endringer i rentenivå.

Egenkapitalen pr. 31.12.18 utgjorde NOK 559 mill. noe som gir en egenkapitalandel på 28 % mot NOK 599 mill. i egenkapital og en egenkapitalandel på 31 % pr. 31.12.2017. Verdijustert egenkapitalandel vurderes å være betydelig høyere på grunn av merverdier i eiendomsmassen. I desember 2018 ble det utbetalt et tilleggsutbytte på NOK 75 mill.

Pr. 31.12.18 var konsernets likviditetsbeholdning NOK 62 mill. mot NOK 80 mill. pr. 31.12.17.

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

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetning om fortsatt drift ligger til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Til grunn for antagelsen ligger budsjetter for 2019 og konsernets langsiktige finansielle prognoser for årene fremover. Konsernet er i en solid 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 forpliktet seg til en omforent plan for vedlikehold og utvikling av eiendommene. Begge parter har oppfylt sine forpliktelser i denne avtalen.

SELSKAPSENDRINGER I 2018

Selskapet har i 2018 solgt 100 % av aksjepostene i Rica Kristiansund AS, Rica Gøteborg AB og Rica Malmø AB.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

ANSATTE

Pr. 31.12.18 hadde konsernet 2 ansatte. I løpet av 2018 har det ikke vært 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 to ansatte er én kvinne, og styret består pr. 31.12.2018 av fire menn og to kvinner.

MILJØRAPPORTERING

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

FRAMTIDSUTSIKTER

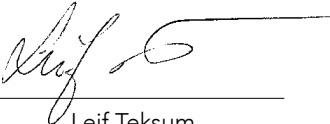
Utsiktene for 2019 viser tegn til fortsatt god utvikling i hotellmarkedet i Norge. Dette gjelder for de fleste markedssegmenter og lokasjoner. Dog ser man tegn til en hardere konkurranse i hotellmarkedet på noen lokasjoner på grunn av mye ny tilført kapasitet gjennom nye og nyoppussede hoteller.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER


Morselskapet Rica Eiendom Holding AS fikk et årsresultat på NOK 325 883 692.

Overført fond for vurderingsforskjeller	8 747 984
Avsatt til aksjeutbytte	202 816 800
Overført annen egenkapital	114 318 908
Sum disponert	325 883 692

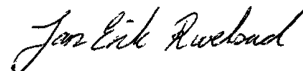
Oslo, 4. mars 2019
Styret i Rica Eiendom Holding AS



Leif Teksum
styreleder



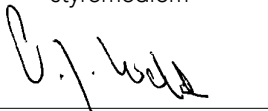
Vibeke Riveksrud
styremedlem



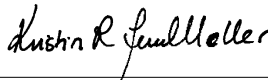
Jan Erik Riveksrud
styremedlem



Per Kumle
styremedlem



Ole-Jacob Wold
styremedlem



Kristin Riveksrud Juul Møller
styremedlem



Gisle Evensen
adm. direktør



MORSELSKAP (TNOK)			KONSERN (TNOK)		
2017	2018	NOTE	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2018	2017
0	0		Leieinntekter	235 768	230 712
12 169	12 758		Andre driftsinntekter	2 279	1 416
0	0		Gevinst ved salg av driftsmidler	204 184	0
12 169	12 758		Sum driftsinntekter	442 230	232 128
7 219	9 738	2	Lønnskostnad	9 753	7 230
3 336	3 336		Eiendomskostnader	24 145	28 619
0	0		Tap ved avgang driftsmidler	514	974
6 971	10 174		Annen driftskostnad	13 330	9 945
17 526	23 248		Sum driftskostnader	47 741	46 768
9 304	8 748	3	Resultatandel tilknyttet selskap	13 258	9 304
3 947	-1 742		DRIFTSRESULTAT I (EBITDA)	407 748	194 664
419	346	4	Avskrivninger	49 007	48 245
3 528	-2 088		DRIFTSRESULTAT II	358 740	146 419
Finansinntekter og finanskostnader					
133 162	147 556		Inntekt på investering i datterselskap	0	0
1 330	4 330		Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
77	240		Annen renteinntekt	1 233	652
174	188 212		Annen finansinntekt	0	174
1 295	7 312		Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
495	1 032		Annen finanskostnad	0	0
0	2 050	5	Annen rentekostnad	79 156	35 785
132 953	329 944		Netto finansresultat	-77 924	-34 959
136 481	327 856		RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	280 817	111 460
4 375	1 973	6	Skattekostnad	10 506	20 579
132 106	325 883		ÅRSRESULTAT	270 311	90 881
Minoritetenes andel av årsresultatet				4 404	6 660
Majoritetens andel av årsresultatet				265 907	84 221
Resultat pr. aksje				199,9	67,2
DISPONERING AV ÅRSRESULTAT					
128 802	114 318	7	Overført annen egenkapital		
3 304	8 748	7	Avsatt fond for vurderingsforskjeller		
0	202 817	7	Utbytte		
132 106	325 883		Sum disponert		

MORSELSKAP (TNOK)				KONSERN (TNOK)	
2017	2018	NOTE	EIENDELER	2018	2017
			Anleggsmidler		
			Varige driftsmidler		
0	0	4	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 378 442	1 610 481
0	0	4	Anlegg under utførelse	0	24 657
1 512	1 166	4	Inventar, kunst m.m.	4 158	6 159
1 512	1 166		Sum varige driftsmidler	1 382 600	1 641 297
			Finansielle anleggsmidler		
806 497	681 892	3	Investering i datterselskap	0	0
114 275	123 023	3	Investering i tilknyttet selskap	220 116	114 275
0	0	3	Investeringer i aksjer og andeler	6 613	31 057
31 735	258 661	8,12	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	12	Andre langsiktige fordringer	4 500	4 500
952 507	1 063 576		Sum finansielle anleggsmidler	231 229	149 832
954 019	1 064 742		Sum anleggsmidler	1 613 829	1 791 128
			Omløpsmidler		
			Fordringer		
0	48		Kundefordringer	3 830	13 358
133 163	100 636	8,12	Kortsiktige konsernfordringer	0	0
431	273 811	12	Andre fordringer	276 010	1 853
133 594	374 495		Sum fordringer	279 840	15 210
0	0	11	Prosjekt for salg	0	2 262
2 704	7 019		Bankinnskudd, kontanter o.l.	62 765	79 909
136 298	381 514		Sum omløpsmidler	342 605	97 381
1 090 316	1 446 256		SUM EIENDELER	1 956 433	1 888 509
			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		
46 494	55 242	7	Fond for vurderingsforskjeller	55 242	46 494
81 078	119 679	7	Annen egenkapital	306 523	319 151
127 572	174 921		Sum opptjent egenkapital	306 523	319 151
767 478	814 826		Sum egenkapital	558 594	598 512
			Gjeld		
			Avsetning for forpliktelser		
41 083	38 928	6	Utsatt skatt	148 105	184 874
41 083	38 928		Sum avsetninger for forpliktelser	148 105	184 874
			Annen langsiktig gjeld		
150 000	0	5,10	Gjeld til kredittinstitusjoner	974 978	1 034 625
0	271 175		Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
10 992	9 160	5	Øvrig langsiktig gjeld	9 160	10 992
160 992	280 335		Sum annen langsiktig gjeld	984 138	1 045 617
			Kortsiktig gjeld		
3 531	5 895		Leverandørgjeld	7 438	6 926
509	590	6	Betalbar skatt	14 863	22 149
0	798		Skyldige offentlige avgifter	6 765	5 677
0	202 817		Utbytte	207 601	8 372
110 260	88 557	8	Kortsiktig konserngjeld	0	0
6 463	13 510		Annen kortsiktig gjeld	28 930	16 381
120 763	312 167		Sum kortsiktig gjeld	265 596	59 506
322 838	631 430		Sum gjeld	1 397 839	1 289 997
1 090 316	1 446 256		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 956 433	1 888 509

Oslo, 4. mars 2019
Styret i Rica Eiendom Holding AS

 Leif Teksum styreleder	 Jan Erik Riveksrud styremedlem	 Vibeke Riveksrud styremedlem	 Per Kumle styremedlem
 Kristin Riveksrud Juul Møller styremedlem	 Gisle Evensen adm. direktør	 Ole-Jacob Wold styremedlem	

MORSELSKAP (TNOK)			KONSERN (TNOK)	
2017	2018	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2018	2017
136 481	327 856	Resultat før skattekostnad	280 817	111 460
-3 109	-509	Periodens betalte skatter	-22 149	-19 266
0	-188 037	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-203 670	974
419	346	Ordinære avskrivninger	49 007	48 245
8	-48	Endringer i kundefordringer	9 528	210
2 476	2 364	Endringer i leverandørgjeld	512	2 052
-275	-273 380	Endringer i andre kortsiktige fordringer	-274 157	-1 255
-20 462	55 072	Endring i konsernmellomværende	0	0
-4 436	-4 441	Endring i andre tidsavgrensninger	13 467	8 522
111 102	-80 777	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:	-146 645	150 942
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	336 794	4 850
0	328 956	Innbetalinger ved salg av andeler / aksjer	0	0
-51 953	-16 314	Utbetalinger ved kjøp av andeler / aksjer	-74 437	-27 680
-166	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-15 030	-30 609
-52 119	312 642	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	247 327	-53 439
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-1 832	-151 832	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-61 479	-55 313
150 000	0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	0	150 850
0	0	Innbetaling ved nedbetaling av langsiktige fordringer	54 653	0
-209 244	-75 718	Utbetaling av utbytte	-111 000	-212 661
-61 076	-227 550	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-117 826	-117 124
-2 093	4 315	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-17 144	-19 621
4 796	2 704	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	79 909	99 530
2 704	7 019	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	62 765	79 909

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 bestemte 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 eiendeler og gjeld

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

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

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

Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Investeringer i datterselskaper er vurdert til anskaffelseskost. Investeringer som har et varig

verdifall, nedskrives til virkelig verdi. Mottatt utbytte og konsernbidrag inntektsføres som annen finansinntekt.

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

Fordringer

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

Inntektsføring

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 balanseføres 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

Balanseposter 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.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Kontantstrømoppstillingen

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden.

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

Lønnskostnad				
MORSELSKAP (TNOK)			KONSERN (TNOK)	
2017	2018		2018	2017
5 988	8 815	Lønn	8 831	5 988
635	661	Folketrygdavgift	661	635
119	92	Pensjonsytelser	92	119
477	170	Andre ytelser	170	488
7 219	9 738	Sum	9 753	7 230
4	2	Antall ansatte pr. 31.12	2	4

Ytelser til ledende personer	Daglig leder		Styret	
	2018	2017	2018	2017
Lønn	1 782	1 795	978	0
Styrehonorar	0	0	798	325
Pensjonsytelser	0	0	0	0
Andre ytelser	243	242	228	0
	2 025	2 037	2 004	325

Det er inngått avtale med daglig leder om avslutning av arbeidsforholdet pr. 31.12.18. For perioden 2019-2020 er det inngått konsulentavtale med daglig leder. Etter utløpet av oppdragsperioden har oppdragstaker rett til et suksesshonorar som samlet ikke skal overstige NOK 2,5 mill.

I tillegg er det inngått en avtale om lojalitetsbonus på totalt NOK 7,5 mill. Forpliktelsen er avsatt i morselskapet.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Utover styrehonorar til styremedlemmer, er det i

2018 utbetalt godtgjørelse til styremedlemmer for bistand og rådgivning til prosjekter i henhold til særskilte avtaler. Honorarene er markedsmessige og godkjent av styret. Samlet utgjør godtgjørelsen i 2018 NOK 1,2 mill.

Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)

Rica Eiendom Holding AS har etablert en tjenstepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenstepensjon for sine ansatte. Årets kostnadsførte beløp er TNOK 92.

	2018	2018
Revisor (honorar eks. mva./TNOK)	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	175	530
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester utenfor revisjon	65	65
Sum	240	595

NOTE 3 Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer

Morselskap

Investeringene i datterselskap og tilknyttede selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskaper:

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forr.kontor	Stemme- / eierandel	Resultat	Egenkapital	Ansk.kost/ bokført verdi
Kirkenes Turisthotell I AS	15.02.1984	Oslo	100 %	-2 302	6 689	12 218
Rica Arctic AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 080	20 281	16 359
ANS Nordkapp 1990	01.01.2016	Oslo	1 %	-491	16 108	245
Nord Norsk Hotelldrift AS	20.05.1997	Oslo	100 %	15 303	22 914	114 988
North Cape Hotels AS	01.01.2006	Oslo	100 %	2 505	2 609	22 468
Rica Hammerfest AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 119	9 551	8 856
Rica Alta AS	01.10.2014	Oslo	100 %	8 772	33 885	62 000
Ishavshotellet Eiendom AS	17.01.1994	Oslo	100 %	16 853	15 865	88 808
Rica Narvik Eiendom AS	11.09.2008	Oslo	100 %	-1 470	40 368	63 500
Rica Svolvær AS	01.01.2006	Oslo	100 %	7 451	3 677	31 652
Havneutsikten AS	01.09.2011	Oslo	100 %	-2 835	11 018	102 007
Incentra Eiendom AS	08.08.2005	Oslo	66 %	13 663	3 384	90 533
Rica Havna AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 465	30 559	28 585
Jakvi AS	14.12.2017	Oslo	100 %	1 585	6 935	30 078
Slependveien 108 AS	01.01.2006	Oslo	100 %	2 483	15 530	9 594
SUM						681 892

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 %

NOTE 3 fortsettelse

Morselskap/Konsern

Tilknyttede selskap:

Investeringene i tilknyttede selskap i konsernet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Merverdianalyse	Rosenkrantzgt. 13 DA	Holmenkollen Park Hotel ANS
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	-21 053	16 614
Henførbart merverdi	120 216	83 417
Anskaffelseskost	99 162	100 032

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	0	114 275
Tilgang/avgang i perioden	99 162	0
Årets resultatandel	4 181	8 748
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-6 250	0
Balanseført verdi 31.12.	97 093	123 023

Morselskapets eierandel på 50 % i Holmenkollen Park Hotel ANS eies av Rica Eiendom Holding AS
Datterselskapet Jakvi AS eier en 25 % eierandel i Rosenkrantzgt. 13 DA

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 Havna Skjærgårdspark	1 275	1 275
Andeler i boligbyggelag	178	178
Sum	6 613	6 613

Andre langsiktige fordringer

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

NOTE 4 Varige driftsmidler

Morselskap	Bil, inventar og utstyr
Anskaffelseskost 01.01.18	3 048
Tilgang ved kjøp	0
Avgang solgte driftsmidler	0
Anskaffelseskost 31.12.18	3 048
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivning 31.12.18	1 882
Bokført verdi pr. 31.12.18	1 166
Årets avskrivninger	346

8 år/ 3 år Lineær

Konsern	Anlegg u/utførelse	Inventar kunst m.m.	Tomter	Boliger	Bygninger	Tekniske install. bygg	Leiligheter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.18	24 657	13 827	110 977	2 782	1 870 607	143 031	11 593	2 177 474
Tilgang ved oppkjøp								0
Tilgang ved kjøp					22 158	17 530		39 687
Avgang	-24 657				-224 210		-8 045	-256 912
Anskaffelseskost 31.12.18	0	13 827	110 977	2 782	1 668 555	160 561	3 548	1 960 249
Akkumulerte avskr. 31.12.18		7 436			533 690	29 475	3 548	574 149
Akkumulerte nedskr. 31.12.18					3 500			3 500
Bokført verdi pr. 31.12.18	0	6 391	110 977	2 782	1 131 365	131 086	0	1 382 600
Årets avskrivninger	0	509	0	0	40 116	8 262	120	49 007
Økonomisk levetid		8 år			50 år	20 år	50 år	
Avskrivningsplan		Lineær			Lineær	Lineær	Lineær	

NOTE 4 fortsettelse

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 Alta	Alta
Scandic Ishavshotel	Tromsø
Scandic Narvik	Narvik
Scandic Svolvær	Svolvær
Scandic Havet	Bodø
Scandic Nidelven	Trondheim
Scandic Holmenkollen Park	Oslo
Scandic Victoria	Oslo
Slependveien 108	Asker
Scandic Havna	Tjøme

Note 5 Gjeld og finansiell markedsrisiko

Konsern

Av langsiktig rentebærende gjeld TNOK 975 forfaller TNOK 727 senere enn fem år etter regnskapsårets utløp.

Rentebærende gjeld med forfall senere enn fem år	2018	2017
Rica Eiendom Holding AS	0	101 832
Rica Arctic AS	0	6 750
Nord Norsk Hotelldrift AS	0	51 750
Rica Hammerfest AS	0	3 333
Rica Alta AS	0	61 488
Rica Svolvær AS	0	9 000
Ishavshotellet Eiendom AS	337 350	56 250
Havneutsikten AS	238 875	178 600
Rica Kristiansund AS	0	13 500
Rica Havna AS	0	9 000
Rica Göteborg AB	0	13 328
Rica Malmø AB	0	8 663
Rica Narvik Eiendom AS	98 750	70 125
Incentra Eiendom AS	300 003	121 000
Totalt	974 978	704 619

NOTE 5 fortsettelse**Finansiell markedsrisiko**

Konsernet er eksponert for en generell renterisiko som følge av at deler av gjelden har flytende rente. Det er inngått rentebytteavtaler for 100 % av porteføljen.

Konsern

Konsernet har inngått følgende rentesikringsavtaler

	Utløpsdato	Rentesats	Beløp pr. 31.12.
DNB Bank (swap) Ishavshotellet Eiendom AS	30.06.2033	2,1790 %	337 350
Handelsbanken (swap) Incentra Eiendom AS	30.06.2028	2,2600 %	200 000
Handelsbanken (swap) Rica Narvik Eiendom AS	30.06.2028	2,2750 %	100 000
DNB Bank (swap) Havneutsikten AS	30.06.2033	2,1790 %	238 875
			876 225

Rentebytteavtalene har følgende markedsverdi pr. 31.12.2018

Markedsverdi		2018	2017
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Rica Narvik Eiendom AS	2 921 313	7 060 876
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Ishavshotellet Eiendom	5 113 393	5 547 705
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Havneutsikten AS	3 620 755	11 606 970
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Incentra Eiendom AS	5 536 496	12 922 781
Sum UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)		17 191 957	37 138 332

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

I tillegg er det inngått rentebytteavtale i DNB Bank (swap) i Rica Alta AS på TNOK 163 925 knyttet til ikke benyttet trekkfasilitet. Markedsverdi av forpliktelse er pr. 31.12.18 NOK 2 453 246.

NOTE 6 Skatt

Morselskap			Konsern	
2017	2018	Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2018	2017
6 373	4 128	Betalbar skatt	18 581	22 300
0	0	For lite / for mye avsatt tidligere	0	3
-1 997	-2 155	Endring i utsatt skatt	-8 075	-1 725
4 376	1 973	Skattekostnad	10 506	20 579
136 482	327 857	Resultat før skattekostnad	280 817	111 460
-111 373	-311 092	Permanente forskjeller	-193 121	2 969
-24 435	-15 382	Avgitt konsernbidrag	0	0
0	0	Underskudd til fremføring	-277	-19 699
1 448	1 183	Endring i midlertidige forskjeller	-6 633	-1 723
2 122	2 566	Skattegrunnlag	80 787	93 007
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
32	-109	Anleggsmidler	496 977	631 687
5 213	4 170	Gevinst- og tapskonto	3 619	6 253
0	0	Underskudd til fremføring	-277	-121
173 377	172 884	Andre forskjeller	172 884	171 616
178 622	176 945	Sum	673 203	809 435
41 083	38 928	Utsatt skatt	148 105	184 874

NOTE 7 Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurd. forskjeller	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.18	1 352	638 453	46 494	81 178	767 477
Årets resultat	0	0	8 748	317 136	325 884
Utbetalt tilleggsutbytte	0	0	0	-75 718	-75 718
Avsatt utbytte	0	0	0	-202 817	-202 817
Egenkapital 31.12.18	1 352	638 453	55 242	119 779	814 826

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.18	1 352	229 786	311 018	56 356	598 512
Årets resultat	0	0	265 907	4 404	270 311
Utbetalt tilleggsutbytte	0	0	-75 718	-26 910	-102 628
Avsatt utbytte	0	0	-202 817	-4 784	-207 601
Egenkapital 31.12.18	1 352	229 786	298 390	29 065	558 594

NOTE 8 Mellomværende**Konsernmellomværende**

Morselskap	2018	2017
Langsiktige fordringer		
Fordring på Rica Artic AS	16 790	4 175
Fordring på Rica Hammerfest AS	10 938	-
Fordring på Havna AS	4 592	-
Fordring på Slependsveien 108 AS	23 812	22 045
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	58 833	-
Fordring på Rica Alta AS	77 102	-
Fordring på Jakvi AS	66 594	-
Fordring på ANS Kirkenes Turisthotell	-	5 515
Sum	258 661	31 735

Kortsiktige fordringer

Fordring på North Cape Hotels AS	3 500	7 300
Fordring på Rica Hammerfest AS	-	3 000
Fordring på Rica Kristiansund AS	-	6 000
Fordring på Rica Svolve AS	11 033	5 500
Fordring på Ishavshotellet Eiendom AS	40 000	19 600
Fordring på Kirkenes Turisthotell I AS	850	-
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	-	23 000
Fordring på Incentra Eiendom AS	9 216	16 128
Fordring på Havneutsikten AS	30 000	15 000
Fordring på Rica Göteborg AB	-	9 988
Fordring på Rica Malmø AB	-	2 996
Fordring på Rica Alta AS	-	4 000
Fordring på Rica Narvik Eiendom AS	6 037	20 650
Sum	100 636	133 162

Langsiktig gjeld

Gjeld til Ishavshotellet Eiendom AS	-271 175	-
Sum	-271 175	-

Kortsiktig gjeld

Gjeld til Nord Norsk Hotelldrift AS	-	-33 427
Gjeld til Rica Svolve AS	-	-17 943
Gjeld til Ishavshotellet Eiendom AS	-	-19 516
Gjeld til Incentra Eiendom AS	-50 021	-
Gjeld til ANS Nordkapp 1990	-1	-
Gjeld til North Cape Hotels AS	-310	-4 286
Gjeld til Rica Narvik Eiendom AS	-5 065	-20 650
Gjeld til Kirkenes Turisthotell I AS	-2 748	-2 535
Gjeld til Havneutsikten AS	-30 412	-11 903
Sum	-88 557	-110 260

Netto konsernmellomværende	270 740	54 637
-----------------------------------	----------------	---------------

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. 31.12.18 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. 31.12.18 var:

(tall i NOK)	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
JGR Holding AS	1 400	306 691	308 091	22,79 %
KRJM AS (100 % eid av styremedlem Kristin Rivalsrud Juul Møller)	0	348 007	348 007	25,74 %
VRAS AS (100 % eid av styremedlem Vibeke Rivalsrud)	0	348 007	348 007	25,74 %
Mephesto AS (100 % eid av styremedlem Jan Erik Rivalsrud)	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**

2017	2018	Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2018	2017
150 000	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	974 978	1 034 605
150 000	0	Sum	974 978	1 034 605

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:

0	0	Bygninger m/tomt	813 648	1 250 568
0	0	Totalt	813 648	1 250 568

Bygninger til en bokført verdi på MNOK 813 648 er stilt som sikkerhet for bokført gjeld i datterselskapene. Selskapet har pr. 31.12.18 garantiansvar på TNOK 750.

NOTE 11 Prosjekt for salg

Prosjekt for salg er realisert i 2018.

NOTE 12 Fordringer med forfall senere enn ett år

Morselskap			Konsern	
2017	2018		2018	2017
31 375	258 661	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Andre fordringer	4 500	4 500
0	0	Sum	4 500	4 500

NOTE 13 Finansinntekter

	Morselskap	
	2018	2017
Inntekt på investering i datterselskap		
Mottatt utbytte fra datterselskaper	125 556	111 262
Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper	22 000	21 900
Sum	147 556	133 162
Annen finansinntekt	2018	2017
Gevinst ved salg av aksjer i tre datterselskaper	188 027	0
Mottatt utbytte	185	174
Sum	188 212	174

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 325 883 692 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 270 310 660. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger, 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 2018 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 2018 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende 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 utilsiktede 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 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 og konsernets 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 og konsernet 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 andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift 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 bokføringskikk i Norge.

Harstad, 11. mars 2019

Enter Revisjon Hålogaland AS

Jon Arne Tørbjergsen
Statsautorisert revisor



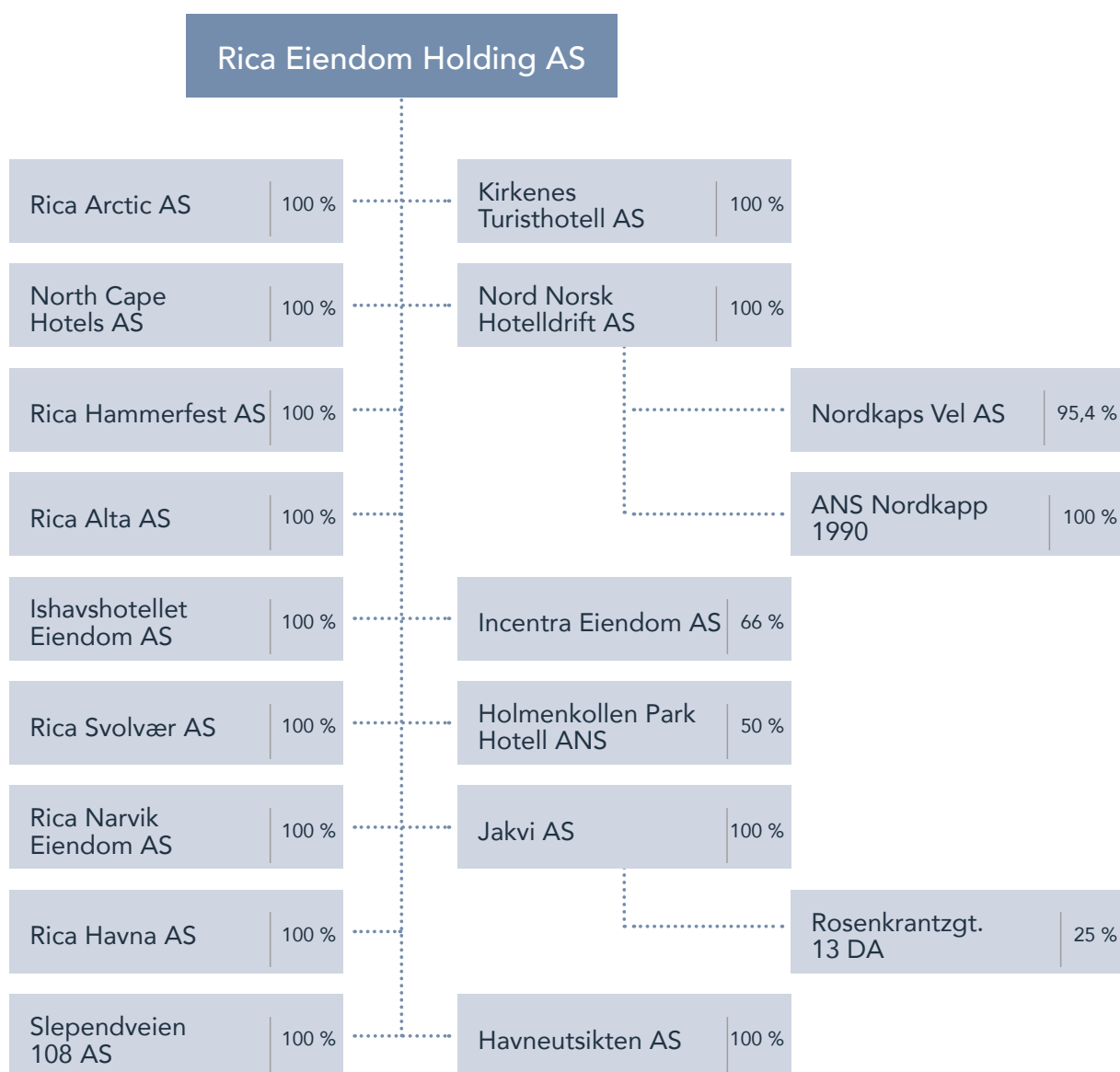
SCANDIC HOLMENKOLLEN PARK

HOTELLET ER BYGGET I DRAGESTIL. MED EN BELIGGENHET 350 METER OVER OSLO SENTRUM, HAR HOTELLET EN UNIK UTSIKT OVER BYEN OG FJORDEN. HOTELLET S ELDESTE DEL FRA 1894 ER EN ARKITEKTONISK SEVERDIGHET MED RESTAURANT, MØTE-, SALONG- OG BANKETTLOKALER. HOTELLET OMGIS AV FRISK LUFT, FRED OG RO OG LIGGER SIDE OM SIDE MED HOLMENKOLLEN SKI ARENA OG NORDMARKA.



Rica Eiendom Holding AS

Selskapsoversikt pr. 31.12.18



Tilleggsopplysninger:

1. North Cape Hotels AS er tidligere Rica Nordkapp AS (skiftet navn)
2. Rica Narvik Eiendom AS eies 100 % etter oppkjøp 31.12.16
3. Jakvi AS eies 100 % etter oppkjøp 13.12.17. Den 1. februar 2018 eies 25 % i eiendommen Rosenkrantz gate 13 i Oslo
4. Rica Kristiansund AS ble solgt 1. oktober 2018
5. Rica Göteborg AB og Rica Malmø AB ble solgt 31. desember 2018



NORDKAPPHALLEN

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



Norske hoteller viser en avdempet vekst i 2018

Norsk hotellnæring har de siste årene hatt en svært positiv utvikling. Veksten har vært drevet av en lav kronekurs og med reiselivstrender i norsk favør som renhet, nordlys, trygghet og naturbasert opplevelsesturisme. Det er fremdeles vekst i markedet, men det siste året har kapasitetsveksten vært større enn veksten i etterspørselen.

NORGE

I 2018 omsatte norske hoteller for mer enn 15 milliarder kroner i netto losjioomsättning (ekskl. frokost og mva.). Losjioomsättningen har på 10 år økt nær 5 milliarder kroner.

De siste 5 årene har antall gjestedøgn øket med 20 prosent. Hotellkapasiteten har i samme periode øket med 8,2 prosent, veksten i etterspørsel de siste 5 årene har vært sterkere enn økning i kapasiteten. Gjennomsnittsprisen (ADR) har også øket i 5 årsperioden fra 884 kroner til kroner 960 i 2018. Siden 2010 har bransjens viktigste nøkkeltall RevPAR hatt en positiv rullende utvikling (fig. 1 og fig. 2).

MARKEDSSEGMENTER

Den norske forretningstrafikken er viktig for hotellbransjen, og de siste 5 årene har veksten vært på 12,5 prosent. Konferansesegmentet har øket med 7,6 prosent. I tillegg kommer et stort dagsmøte marked som ikke kommer med i statistikkene.

Ferie- og fritidssegmentet er driveren

Feriesegmentet har vært den store drivkraften i det norske hotellmarkedet og utgjør nå 52 prosent av alle gjestedøgn i Norge. De siste 5 årene har ferie/fritid øket med hele 29,6 prosent. Veksten har vært sterk, og som eksempel

kan nevnes at Oslo har hatt en økning på nærmere 120 prosent i sin ferie- og fritidstrafikk de siste 10 årene. Mye av ferietrafikken i Oslo kan kobles mot økning i antall direkte flygter til/fra OSL og flere aktiviteter/arrangementer i byen, samt at Oslo er en «hub» for reisende til/fra norske naturbaserte opplevelses-destinasjoner.

Utvikling i Nord-Norge

Nord-Norge viser en sterk utvikling og har hatt en positiv effekt på hele reiselivs-Norge.

Nord-Norge utgjør 11,5 prosent av alle gjestedøgn i Norge. Grafen under (fig. 3) viser den relative utviklingen i antall solgte romdøgn i Nord-Norge og Norge. Spesielt er utviklingen de 5 siste årene bedre i Nord-Norge enn i Norge totalt.

De siste 5 årene har antall gjestedøgn øket med 32 prosent. Hotellkapasiteten har i samme periode øket med 15,7 prosent, veksten i etterspørsel de siste 5 årene har vært sterkere enn økning i kapasiteten.

Prisene (ADR) har øket i 5 årsperioden fra 861 kroner til kroner 936 i 2018. RevPAR har i samme periode en økning på hele 18,2 prosent (fig. 4 og fig. 5).

Fig. 1 Nøkkeltall Norge

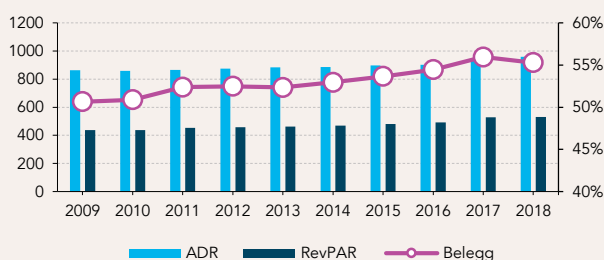


Fig. 2 Rullende RevPAR Norge 2009–2018



MARKEDSSEGMENTER

I Nord-Norge har forretningstrafikken øket betydelig mer enn i Norge totalt og er viktig for utviklingen i Nord-Norge. De siste 5 årene har yrkessegmentet øket med 25,8 prosent. Konferansesegmentet øket med 9,2 prosent.

Ferie- og fritidssegmentet er en sterk driver

Ferieseegmentet har vært den store drivkraften også i Nord-Norge og utgjør nå 53 prosent av alle gjestedøgn i Nord-Norge. De siste 5 årene har ferie/fritid øket med hele 42,2 prosent. Grafen (fig 6) på neste side viser en sterkere relativ utvikling (siste 10 år) i ferie/fritid på hhv. 1,8 i Nord-Norge mot 1,4 i Norge totalt.

Utvikling i de største byene

OSLO – er vinneren i marked med høyest markedsandel av de største byene og med sterk utvikling og høyest RevPAR. Av all løsjiomsetning i Norge kommer nå 22,8 prosent fra Oslo. De siste 5 årene har antall gjestedøgn øket med 21 prosent. Det kommer nå betydelig mer kapasitet inn i markedet, og Oslo må regne med en nedgang i belegget på noen prosentpoeng ift. gjennomsnittet de siste årene. Det bør poengteres at fallet vil komme fra et «unaturlig» høyt nivå grunnet mye kapasitet som har vært midlertidig ute av markedet.

BERGEN – er en viktig innfallspport for det internasjonale feriemarkedet, og hotellene fylles enkelt i sesongen. Men utenfor sommersesongen (høst og vinterperioden) er hotellene vanskelig å fylle. Fallet i RevPAR startet i 2014 da det kom mer hotellkapasitet inn på markedet. De siste 5 årene har RevPAR falt fra kr 730 til kr 571 i 2018. De siste 5 årene har antall gjestedøgn øket med 26,6 prosent.

TRONDHEIM – Etter flere år med oppgang ble det en liten tilbakegang i Trondheim i 2018. De siste 5 årene har antall gjestedøgn øket med 7,5 prosent. Sammenlignet med de største byene har Trondheim lavest rompriser, noe som skyldes et regulert marked med mange avtalekunder spesielt fra offentlig sektor.

STAVANGER – Situasjonen for oljehovedstaden er kjent, hotellene ligger på sisteplass av de største byene, RevPAR nådde bunnen i 2016 med 445 kroner og henter seg svakt opp igjen til 475 kroner i 2018. Byen har fremdeles en lang vei å gå for å komme opp på snittet i Norge som er på 531 kroner. De siste 5 årene har Stavanger hatt en tilbakegang i antall gjestedøgn på 7 prosent.

TROMSØ – fortsetter å levere gode tall drevet frem av den internasjonale Nordlysturismen i vintersesongen. De siste 10-år har veksten vært 228 prosent på feriemarkedet, dvs. en økning fra 145.000 til 475.000 gjester. Det er bare Bergen som har større andel internasjonale gjester enn Tromsø. De siste 5 årene har antall gjestedøgn øket med 30 prosent.

BODØ – kan vise til en sterk økning i antall gjestedøgn de siste 5 årene på 27 prosent. Bodø har hatt en god utvikling i pris, og bare Oslo og Tromsø av de største byene har høyere priser. Utviklingen kommer fra den solide yrkestrafikken og høyt belegg fra ferieseegmentet i sommersesongen.

Høy kapasitetsøkning

Som en konsekvens av flere gode år i hotellnæringen, kommer det nå mye ny hotellkapasitet inn i markedet. De fleste byer i Norge har et relativt lite marked, så et nytt større hotell vil ofte bidra til et fallende belegg i noen år. Initiativene til nye prosjekt kommer i gode tider og åpner ofte samtidig. Lanseringstidspunktet treffer sjelden markedet når det er på topp. Stavanger er vel det mest ekstreme eksempelet som også ble rammet av oljenedturen. Hotell som eiendomsklasse har blitt mer attraktivt som investeringsobjekt, det presser frem flere prosjekter og en høyere etableringstakt. Nedenfor har vi en oversikt over forventet utvikling i de største byene.

Fig. 3 Relativ utvikling i solgte romdøgn

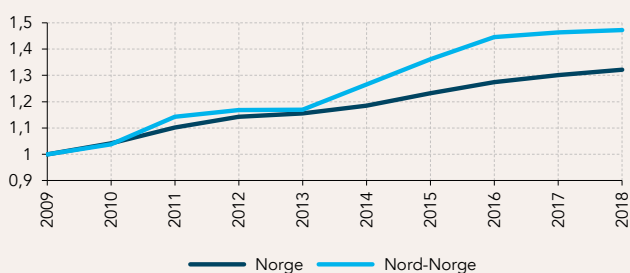
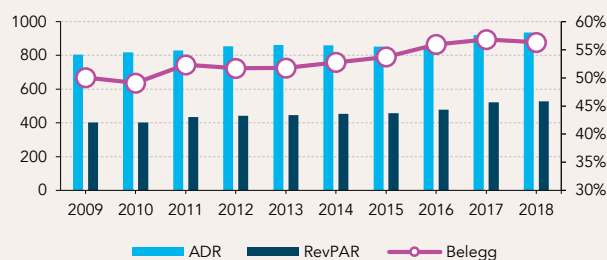


Fig. 4 Nøkkeltall i Nord-Norge



Kapasitetsutvikling Oslo:

- Gjennomsnittlig årlig kapasitetsvekst i Oslo de siste 5 årene har vært 2,8 prosent
- Hotelia har pr. d.d. 100 prosent bekreftet 2.640 nye rom inn i markedet (inkl. gml. rom på Royal Christiania («The HUB»)) som kommer inn i Oslo-markedet i perioden 2019-2022
- Prognosen for den neste 5-års perioden (fra 2019) er totalt på 31,9 prosent
- De siste 5 årene i Hotelias prognoser er kun basert på historiske data (fig. 7).

Kapasitetsutvikling Bergen:

- Gjennomsnittlig årlig kapasitetsvekst i Bergen de siste 5 årene har vært 6,9 prosent
- Hotelia har pr. d.d. 100 prosent bekreftet 615 nye rom inn i markedet (inkl. Hotel Norge som åpnet i juli 2018 og får full effekt i 2019)
- Prognosen for den neste 5-års perioden (fra 2019) ligger pr. d.d. på 12,4 prosent.

Kapasitetsutvikling Trondheim:

- Gjennomsnittlig årlig kapasitetsvekst i Trondheim de siste 5 årene har vært negativ pga. Britannia som har vært stengt for renovering
- Hotelia har pr. d.d. 100 prosent bekreftet ca. 300 nye rom inn i markedet (inkl. Britannia som åpner 257 rom 1. april 2019)
- Prognosen for den neste 5-års perioden (fra 2019) ligger pr. d.d. på 10,4 prosent.

Kapasitetsutvikling Tromsø:

- I den siste 5-års perioden (2014-2018) økte den totale kapasiteten med 36,6 prosent dvs. ca. 600 rom. Tallene inkl. 147 rom som gikk ut av markedet (Scandic Tromsø)
- Hotelia har pr. d.d. kun fått bekreftet 47 nye rom i «pipeline» 100 prosent
- I prognosen har vi lagt inn 4 nye prosjekter som vi mener det kan være sannsynlighet for kommer inn i markedet
- Prognosen for den neste 5-års perioden (2019- 2023) ligger på 35,6 prosent.

Kapasitetsutvikling i Stavanger:

- Gjennomsnittlig årlig kapasitetsvekst de siste 5 årene har vært på 16,5 prosent
- I dag er det noen hotellplaner i Stavanger og Sandnes, men pga. markedsituasjonen er det stor usikkerhet til når og om disse blir realisert
- Prognosen for den neste 5-års perioden (fra 2019) ligger pr. d.d. på ca. 300 nye rom.

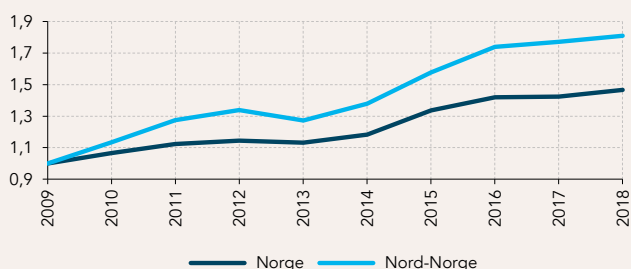
Kapasitetsutvikling Bodø:

- I den siste 5-års perioden (2014-2018) økte den totale kapasiteten med 35,1 prosent, dvs. ca. 260 rom
- Hotelia har pr. d.d. fått bekreftet 577 nye rom i «pipeline» 100 prosent i neste 5-års periode
- Prognosen for den neste 5-års perioden (2019- 2023) ligger på totalt 57,6 prosent i perioden.

Fig. 5 Rullerende RevPAR Nord-Norge 2009-2018



Fig. 6 Relativ utvikling i feriesegment



Forventninger og trender

Svært mange reiselivsaktører er positive i forhold til videre vekst i norsk reiseliv i 2019. Innovasjon Norge sine prognoser er positive.

NHOs økonomibarometer pr. 4. kvartal 2018 viser en generell optimisme i norsk næringsliv. Næringslivet ser for seg bl.a. flere nye nyansettelser og økt omsetning. Dette kan indikere flere yrkesreisende på norske hoteller og også en positiv utvikling på konferanse-segmentet.

Forventningen blant overnattings- og serveringsbedriftene i NHO Reiseliv er noe mer avdempet enn i NHO totalt. Her er det noen flere enn i forrige kvartal som ser for seg en markedsnedgang. Noe av nedgangen her kan være knyttet opp til økt kapasitet og lavere belegg enn generell vekst i markedet.

Ved årsskiftet var verdien av den norske kronen forholdsvis lav i forhold til flere sentrale valutaer. Dette er gunstig i forhold til innbooking og planlegging av årets sommerferie. Hotelias trendanalyse for de ulike markedssegmentene viser en vekst i 2019 på alle segmenter unntatt konferanse.

Veksten er avdempende på yrkessegmentet og stigende på feriemarkedet. Norske reisende har de siste månedene hatt en større vekst enn internasjonale reisende.

Hotelia forventer en positiv utvikling av RevPAR i følgende byer i 2019

- Stavanger
- Tromsø
- Trondheim
- Bodø (noe avdempet)

Grunnet bl.a. kapasitetsvekst kan man forvente fall i RevPAR i følgende av Norges største hotellkommuner i 2019:

- Oslo
- Bergen
- Kristiansand
- Ullensaker (Gardermoen)

Det er komplisert å lage prognoser for hotellbransjen langt frem i tid. Det er en syklisk næring som følger utviklingen i AS Norge og verden. For 2018 opplever vi en avdempet vekst. Hvis dette forsterker seg fremover, kan det falle sammen med en betydelig økning i hotellkapasiteten i flere av de største byene i Norge. Konsekvensene kan bli fallende belegg i flere byer.

Hotelia bruker mye tid på å følge markedsutviklingen og har en god oversikt over alle nye prosjekter som er på tegnebrettet eller som er besluttet. Denne kunnskapen bruker vi i forbindelse med etablerings- undersøkelser, leietakersøk, reforhandling av leiekontrakter og transaksjoner.



Geir Lundkvist
Partner Hotelia

Kilder: Datagrunnlag for analyser og grafer er hentet fra Statistisk Sentralbyrå (SSB) og Statistikknett.no og Hotelias egne modeller.



SCANDIC ISHAVSHOTEL

HOTELLET LIGGER SENTRALT TIL I SENTRUM AV TROMSØ, OGSÅ KALT NORDENS PARIS. UNIKT BELIGGENDE PÅ KAIKANTEN STREKKER HOTELLET SEG UTOVER I TROMSØSUNDET MED FLOTT UTSIKT OVER HAVNEOMRÅDET, ISHAVSKATEDRALEN OG TROMSDALEN.

Våre eiendommer

Rica Eiendom Holding AS består av morselskapet Rica Eiendom Holding AS og 18 andre juridiske selskaper. Eiendomsporteføljen består av 19 eiendommer med totalt ca. 160 000 m², og alle eiendommene er utleid på langsiktige vilkår med unntak av Kirkenes Turisthotell.



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 Hotell drift 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 - 19748 - 1985
Antall kvm	7400
Hotellværelser	174
Eierskap	Nord Norsk Hotell drift 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 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	152 - 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 23 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 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

Sted	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 %



Kontorbyg 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 Victoria

Sted	Oslo
Adresse	Rosenkrantzgate 13 0160 Oslo
Gnr., bnr.	Gnr. 209, bnr. 315
Tomt	Eiet tomt
Byggeår	1991
Antall kvm	11 618
Hotellværelser	199
Eierskap	Rosenkrantzgt. 13 DA
Eierandel	25 %



SCANDIC HAVET I BODØ

HOTELLET SCANDIC HAVET I BODØ ÅPNET 21. JULI 2014 PÅ KAIKANTEN I BODØ SENTRUM. HOTELLET ER 17 ETASJER HØYT MED 237 HOTELLVÆRELSE, SKYBÅR, RESTAURANT OG HAR GODE KONFERANSEFASILITETER.

Styret i Rica Eiendom Holding AS

Leif Teksum **STYRELEDER**

Leif Teksum er styreleder fra februar 2018 og er partner i rådgivnings-selskapet Vest Corporate Advisors AS i Bergen. Foruten å drive rådgivningsvirksomhet, innehar han en rekke styreverv både i børsnoterte og privateide selskaper. I 33 år var han ansatt i DNB Bank ASA konsernet, de siste 22 år som medlem av bankens konsernledelse hvor han hadde ansvar for ulike virksomhetsområder. Teksum er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole.

Per Kumle **STYREMEDLEM**

Per Kumle er styremedlem fra februar 2018. Kumle er sivilingeniør fra NTH (NTNU) i 1982. Han har tidligere bl.a. vært sjef for Citibank i Norge, adm. dir. i Storebrand Bank, sjef for Handelsbanken Capital Markets i Norge og daglig leder i Akershus Eiendom. Han er i dag partner i Akershus Eiendom og arbeider hovedsakelig med salgstransaksjoner. Han innehar også styreverv bl.a. i Gjensidige Bank, Sandvoldgruppen og PRA Group.

Ole-Jacob Wold **STYREMEDLEM**

Ole-Jacob Wold er styremedlem fra februar 2018. Han har sin utdannelse fra Norsk hotellhøyskole. Han begynte i Rica Hotell- og Restaurantkjede AS i 1977 (senere Rica Hotels AS) og var konsernsjef fra 1995 fram til 2011. Fra 2011 til 2014 da Rica Hotels AS ble solgt til Scandic, var han styreleder for selskapet. Wold innehar styreverv i selskaper knyttet til reiselivet.

Vibeke Rivelsrud **STYREMEDLEM**

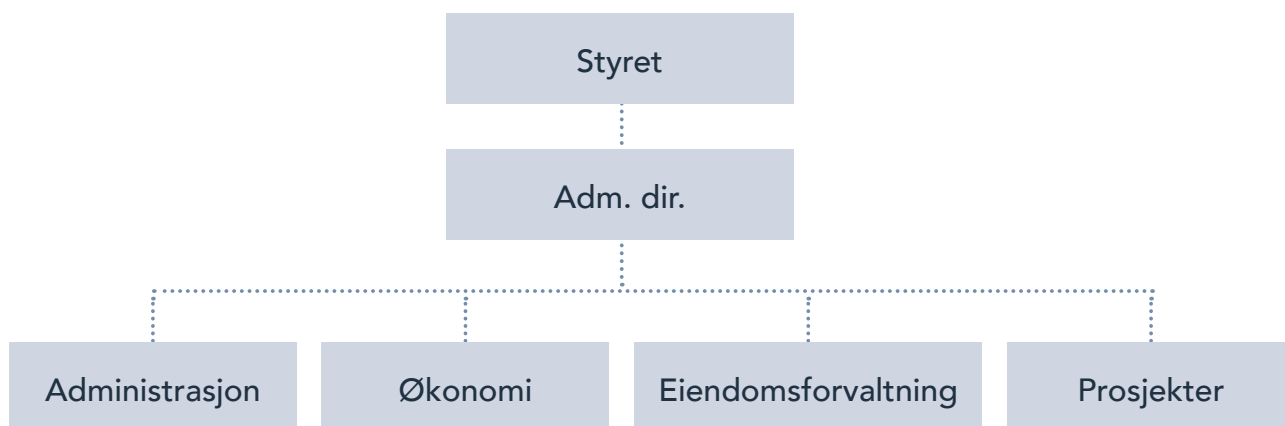
Vibeke Rivelsrud har vært styremedlem siden mai 2005. Hun har en Bachelor of Science i Hotel Management fra University of Surrey og en Master of Business Administration (MBA) fra Royal Holloway University of London. Hun har tidligere vært salgssjef i Rica Hotels. Hun eier 348 007 aksjer i Rica Eiendom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

Kristin Rivelsrud Juul Møller **STYREMEDLEM**

Kristin Rivelsrud Juul Møller er styremedlem fra februar 2018. Hun er utdannet diplomøkonom med spesialisering i reiseliv og har en bachelor i eiendomsmegling. Hun har tidligere vært direktør ved Rica Hotel Bygdøy Allé samt megler i Foss & Co Næringsmegling AS. Fra 2006 jobbet hun som prosjektleder og satt i styret i Rica Hotels AS. Fra 2014 til 2018 jobbet hun i Rica Eiendom Holding AS. Hun eier 348 007 aksjer i Rica Eiendom Holding AS gjennom et eget investeringsselskap.

Jan Erik Rivelsrud **STYREMEDLEM**

Jan Erik Rivelsrud har vært styremedlem siden 2002. Han har en Bachelor i International Tourism and Hospitality Management ved universitetet i Surrey. Han har vært hotelldirektør ved tidligere Rica Hotel G20 i Oslo og har arbeidet som prosjektleder i Rica Eiendom Holding AS. Han eier 348 007 aksjer i Rica Eiendom Holding AS gjennom et eget investeringsselskap.



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



Vedtekter for Rica Eiendom Holding AS

(Ajournført 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

Organisasjonsnr. NO 990 623 864 MVA

www.ricaeiendom.no

