



2019

ÅRSRAPPORT

Rica Eiendom Holding AS



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.

2019 har vært et meget bra år for Rica Eiendom AS og året vil nok stå igjen som et av de aller beste i selskapets historie.

Det har i 2019 vært mange gjester på våre hoteller og vi har opplevd sterk økende interesse for å oppleve Nord-Norge på vinteren. De fleste av våre hotelleiendommer har gjort det veldig bra i 2019 med en betydelig økning fra 2018. Trondheim, Tromsø og Svolvær har vært de byene som har hatt best utvikling.

Nordkapp er også en svært viktig destinasjon for Rica Eiendom og i 2019 fikk vi forlenget vår festeavtale for Nordkapp-plataet med 99 nye år. Vi gleder oss til å være med på å videreutvikle denne destinasjonen.

Jeg vil også benytte denne anledningen til å takke Gisle Evensen for et veldig godt samarbeid i forbindelse med hans avgang som administrerende direktør. Han har på sin strukturerte og tillitsfulle måte overlevert stafettspinnen på en forbilledlig måte. Gisle har gjort en imponerende innsats for Rica Eiendom gjennom mange år. Vi ønsker Gisle alt godt for fremtiden.

Denne årsrapporten ble i hovedsak laget i januar og februar 2020. Vi ante derfor lite om hvor store forandringer vi skulle oppleve innen denne rapporten ble ferdigstilt.

KORONAVIRUSPANDEMIEN I 2020 - COVID 19

Pandemien kom til Norge i februar 2020. I Rica Eiendom har alle vært i krisemodus siden 12. mars 2020. Fra denne datoen har Norge for alle praktiske formål vært stengt og unødvendig reising utenfor egen kommune har blitt anbefalt redusert til et minimum. Det har i tillegg ikke vært lov å oppholde seg på egen hytte i en annen kommune enn der man bor. Nedstengingen av Norge har medført at det ikke har vært grunnlag for å drive hotell etter 12. mars. Alle våre hoteller har derfor vært stengt i perioden med unntak av Scandic Victoria i Oslo som vi eier sammen med Eiendomsspar.

Det har vært gjort en kjempeinnsats av alle involverte i selskapet (eiere, styret og ansatte) for å møte alle utfordringene dette har skapt.

Myndigheten har varslet en forsiktig gjenåpning av samfunnet fra 20 april med åpning av barnehagene og fra 27. april med åpning av barneskolenes trinn 1-4.

Vi er optimistiske på lenger sikt, men erkjenner at 2020 og kanskje deler av 2021 vil bli krevende og annerledes på alle måter.

Ronny Wilhelmsen



SCANDIC HAVNA, TJØME

MED SIN IDYLLISKE BELIGGENHET HELT NEDE I VANNKANTEN INNBYR SCANDIC HAVNA TIL FERIE OG FRITIDSOPPHOLD, SÅ VEL SOM KURS OG KONFERANSER. PÅ SCANDIC HAVNA KAN MAN OVERNATTE I NYRENOVERTE ROM, I FLOTTE NYE LEILIGHETER OG EKSKLUSIVE SUITER ELLER I EGEN BÅT PÅ GJESTEBRYGGA. HOTELLET ER OMGITT AV FLOTT NATUR MED INNBYDENDE MULIGHETER FOR FRILUFTSLIV OG REKREASJON BÅDE TIL LANDS OG TIL VANN. SOMMER, HØST, VINTER OG VÅR. VED SCANDIC HAVNA FÅR MAN ROEN OG KAN SENKE SKULDRENE I VAKRE OG INSPIRERENDE OMGIVELSER.



INNHOOLD

HOVEDPUNKTER OG NØKKELTALL	7
HISTORIKK 2002-2019	8
ÅRSBERETNING 2019	10
RESULTATREGNSKAP	12
BALANSE	13
KONTANTSTRØM	14
NOTER	15
REVISORS BERETNING	26
SELSKAPSSTRUKTUR 2019	28
VERDIEN AV NORSK REISELIV	29
TAKK FOR SAMARBEIDET	31
MINNEORD	32
VÅRE EIENDOMMER 2019	34
STYRET OG ADMINISTRASJON	41
VEDTEKTER	42
KART OVER EIENDOMMENE	43



NORDKAPPHALLEN

NORDKAPPHALLEN OPPLLEVELSESSENTER LIGGER 307 METER OVER HAVET PÅ SELVE NORDKAPP-PLATAÆT. 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.

HOVEDPUNKTER OG NØKKELTALL

- Forlengelse av festekontrakten på Nordkapp.
- Gisle Evensen valgte å tre tilbake som adm. direktør i selskapet.

NØKKELTALL FOR RICA EIENDOM HOLDING AS KONSERN

Tall i TNOK	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Regnskapstall						
Leieinntekter	224 347	235 768	232 128	212 001	185 550	146 690
Andre inntekter	1 123	2 279	1 416	1 886	1 234	800
Gevinst ved salg av eiendommer	-	204 184	(975)		8 500	1 819
Driftsresultat	140 027	358 740	146 419	104 700	104 216	85 418
Netto Finansposter	(35 258)	(77 924)	(34 959)	(28 450)	(26 068)	(26 757)
Resultat før skatt	104 769	280 817	111 460	76 250	78 148	58 661
Årsresultat	81 376	270 311	90 881	57 014	67 898	42 327
Resultat pr aksje i NOK	60,20	199,00	67,21	42,20	50,20	31,20
Rentabilitet/Soliditet						
Likviditetsreserve*	192 144	62 765	79 909	99 530	103 580	78 807
Bokført egenkapital	578 257	558 594	598 512	684 086	693 250	671 200
Egenkapitalandel	33 %	32 %	32 %	36 %	36 %	41 %
Finansiering						
Langsiktig gjeld	912 753	984 138	1 045 617	950 930	1 015 702	751 248
Årlige avdrag	36 382	29 274	50 209	69 336	56 161	43 488
Løpetid lån**	11	12	13	14	15	18
Rentesats	4,04 %	4,21 %	4,21 %	4,48 %	4,84 %	5,52 %
Nøkkeltall						
Investeringer	13 400	113 000	27 680	22 000	60 000	52 000
Gevinster	-	203 670	(975)	-	8 500	2 600

* Bankinnskudd og ubenyttet trekkrettighet

** Gjennomsnittlig løpetid låneporteføljen

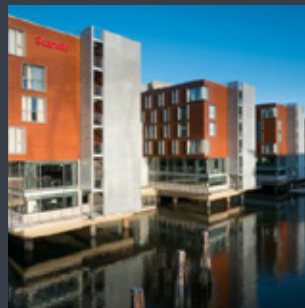


HISTORIKK 2002–2019



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 hoteldriften blir plassert i hvert sitt aksjeselskap. Eiendomsporteføljen bestod av 17 eiendommer.

Jan E. Rivalsrud 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 Eiendomsspar 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

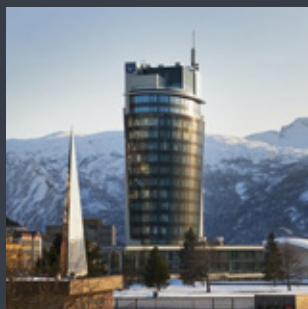
Rica Hotel Narvik med sine 148 hotellværelser åpner 1. mars 2012. Eiendommen eies av Rica Narvik Eiendom AS, og vår eierandel er 60 %.





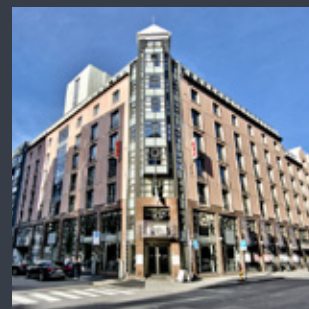
2007
SCANDIC ALTA

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, Göteborg 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 Göteborg og Scandic Stortorget i Malmø.

2019 FORLENGELSE AV FESTE KONTRAKT

Forlengelse av festekontrakt på Nordkapp.

Gisle Evensen valgte å tre tilbake som adm. direktør i selskapet.



ÅRSBERETNING 2019

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.

Pr. 31.12.19 består Rica Eiendom Holding AS konsern av 17 juridiske enheter. Disse eier 16 eiendommer 100 %, eiendommen Scandic Holmenkollen Park med 50 %, eiendommen Scandic Nidelven i Trondheim med 66 % og eiendommen Scandic Victoria i Oslo med 25 % (Rosenkrantzgt. 13 DA).

Med unntak av eiendommen Kirkenes Turisthotell, som sesongmessig ble leiet ut gjennom 2019, har konsernet inngått langsiktige leiekontrakter for eiendommene.

REGNSKAP 2019

Driftsinntektene i konsernet ble NOK 225,5 mill. i 2019 mot NOK 442,2 mill. i 2018. Årsresultatet ble NOK 81 mill. i 2019 mot NOK 270 mill. i 2018. Resultatet i 2018 reflekterte salg av flere eiendommer, og dette ga en betydelig resultatteffekt for det året.

INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Konsernets investeringer i 2019 ble NOK 10,7 mill. mot NOK 113 mill. i 2018. Investering i 2018 relateres i stor grad til kjøp av 18,75% andel i Rosenkrantzgt. 13 DA.

Konsernets rentebærende gjeld var NOK 905 mill. pr. 31.12.19 mot NOK 975 mill. pr. 31.12.18.

Pr. 31.12.19 er det inngått rentebytteavtaler for 94 % av låneporteføljen. Selskapet er derfor bare til en viss grad påvirket av endringer i rentenivå.

Egenkapitalen pr. 31.12.19 utgjorde NOK 578,3 mill. noe som gir en egenkapitalandel på 33 % mot

NOK 559 mill. i egenkapital og en egenkapitalandel på 29 % pr. 31.12.2018. Verdijustert egenkapitalandel vurderes å være betydelig høyere på grunn av merverdier i eiendomsmassen.

Pr. 31.12.19 var konsernets likviditetsbeholdning NOK 192 mill. mot NOK 63 mill. pr. 31.12.18.

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 prognose for 2020 og konsernets langsiktige finansielle prognoser for årene fremover. Konsernet er i en solid økonomisk og finansiell stilling.

SELSKAPSENDRINGER I 2019

Ingen endringer i 2019

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

ANSATTE

Pr. 31.12.19 hadde konsernet 2 ansatte. I løpet av 2019 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 arbeidstids-ordningene er like for kvinner og menn.

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

Av konsernets to ansatte er én kvinne, og styret består pr. 31.12.2019 av fire menn og to kvinner.

MILJØRAPPORTERING

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

FRAMTIDSUTSIKTER

Utsiktene for 2020 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 43 037 512

Overført fond for vurderingsforskjeller	5 528 886
Avsatt til aksjeutbytte	55 000 000
Overført annen egenkapital	-17 491 374
Sum disponert	43 037 512

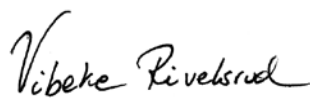
Oslo, 28. februar 2020
Styret i Rica Eiendom Holding AS



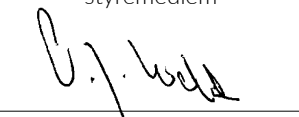
Leif Teksum
styreleder



Per Kumle
styremedlem



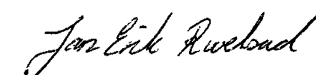
Vibeke Riveksrud
styremedlem



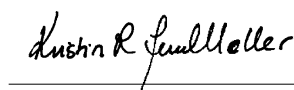
Ole-Jacob Wold
styremedlem



Ronny Wilhelmsen
adm. direktør



Jan Erik Riveksrud
styremedlem



Kristin Riveksrud Juul Møller
styremedlem

RESULTATREGNSKAP

MORSELSKAP (TNOK)

KONSERN (TNOK)

2018	2019	NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2019	2018
0	0		Leieinntekter	224 347	235 768
12 758	12 901		Andre driftsinntekter	1 123	2 279
0	0		Gevinst ved salg av driftsmidler	0	204 184
12 758	12 901		Sum driftsinntekter	225 470	442 230
9 738	3 381	2	Lønnskostnad	3 396	9 753
3 336	2 150		Eiendomskostnader	24 352	24 145
0	0		Tap ved avgang driftsmidler	-447	514
10 174	17 948		Annen driftskostnad	20 830	13 330
23 248	23 478		Sum driftskostnader	48 130	47 741
8 748	5 583	3	Resultatandel tilknyttede selskap	6 860	13 258
-1 742	-4 994		DRIFTSRESULTAT I (EBITDA)	184 200	407 748
346	187	4	Avskrivninger	44 173	49 007
-2 088	-5 181		DRIFTSRESULTAT II	140 027	358 740
			Finansinntekter og finanskostnader		
147 556	48 216	12	Inntekt på investering i datterselskap	0	0
0	0	3	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	0	0
4 330	9 353		Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
240	1 344		Annen renteinntekt	3 098	1 233
188 212	184	12	Annen finansinntekt	0	0
7 312	10 171		Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
1 032	321		Annen finanskostnad	0	0
2 050	139	5	Annen rentekostnad	38 356	79 156
329 944	48 465		Netto finansresultat	-35 258	-77 924
327 856	43 284		RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	104 769	280 817
1 973	247	6	Skattekostnad	23 393	10 506
325 883	43 038		ÅRSRESULTAT	81 376	270 311
			Minoritetenes andel av årsresultatet	6 629	4 404
			Majoritetens andel av årsresultatet	74 747	265 907
			Resultat pr. aksje	60,2	199,9
			DISPONERING AV ÅRSRESULTAT		
114 318	-17 545	7	Overført annen egenkapital		
8 748	5 583	7	Avsatt fond for vurderingsforskjeller		
202 817	55 000	7	Utbytte		
325 883	43 038		Sum disponert		

BALANSE

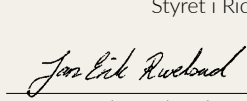
MORSELSKAP (TNOK)

KONSERN (TNOK)

2018	2019	NOTE	EIENDELER	2019	2018
			Anleggsmidler		
			Varige driftsmidler		
0	0	4	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 345 791	1 378 442
0	0	4	Anlegg under utførelse	0	0
1 166	1 005	4	Inventar, kunst m.m.	3 858	4 158
1 166	1 005		Sum varige driftsmidler	1 349 649	1 382 600
			Finansielle anleggsmidler		
681 892	683 170	3	Investering i datterselskap	0	0
123 023	128 606	3	Investering i tilknyttede selskap	184 446	220 116
0	5 602	3	Investeringer i aksjer og andeler	9 945	6 613
258 661	28 498	8,11	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	11	Andre langsiktige fordringer	4 500	4 500
1 063 576	845 876		Sum finansielle anleggsmidler	198 891	231 229
1 064 742	846 881		Sum anleggsmidler	1 548 540	1 613 829
			Omløpsmidler		
			Fordringer		
48	273		Kundefordringer	3 647	3 830
100 636	179 598	8,11	Kortsiktige konsernfordringer	0	0
273 811	2 258	11	Andre fordringer	3 770	276 010
374 495	182 129		Sum fordringer	7 417	279 840
7 019	118 414		Bankinnskudd, kontanter o.l.	192 144	62 765
381 514	300 543		Sum omløpsmidler	199 562	342 605
1 446 256	1 147 424		SUM EIENDELER	1 748 102	1 956 433
			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		
55 242	60 825	7	Fond for vurderingsforskjeller	60 825	55 242
119 679	102 134	7	Annen egenkapital	286 055	306 523
174 921	162 959		Sum opptjent egenkapital	346 880	306 523
		7	Minoritetsinteresser		20 694
814 826	802 864		Sum egenkapital	578 257	558 594
			Gjeld		
			Avsetning for forpliktelser		
38 928	38 561	6	Utsatt skatt	147 742	148 105
38 928	38 561		Sum avsetninger for forpliktelser	147 742	148 105
			Annen langsiktig gjeld		
0	0	5,10	Gjeld til kredittinstitusjoner	905 425	974 978
271 175	233 240		Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
9 160	7 328	5	Øvrig langsiktig gjeld	7 328	9 160
280 335	240 568		Sum annen langsiktig gjeld	912 753	984 138
			Kortsiktig gjeld		
5 895	2 215		Leverandørgjeld	7 802	7 438
590	184	6	Betalbar skatt	23 108	14 863
798	199		Skyldige offentlige avgifter	7 064	6 765
202 817	55 000		Utbytte	59 784	207 601
88 557	1 952	8	Kortsiktig konserngjeld	0	0
13 510	5 881		Annen kortsiktig gjeld	11 592	28 930
312 167	65 431		Sum kortsiktig gjeld	109 350	265 596
631 430	344 560		Sum gjeld	1 169 845	1 397 839
1 446 256	1 147 424		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 748 102	1 956 433

Oslo, 28. februar 2020
Styret i Rica Eiendom Holding AS

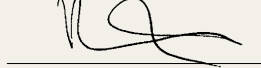

Leif Teksum
styreleder

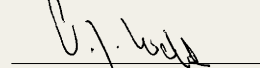

Jan Erik Riveksrud
styremedlem


Vibeke Riveksrud
styremedlem


Per Kumle
styremedlem


Kristin Riveksrud Juul Møller
styremedlem


Ronny Wilhelmsen
adm. direktør


Ole-Jacob Wold
styremedlem

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MORSELSKAP (TNOK)

KONSERN (TNOK)

2018	2019	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2019	2018
327 856	43 284	Resultat før skattekostnad	104 769	280 817
-509	-590	Periodens betalte skatter	-14 972	-22 149
-188 037	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-203 670
346	187	Ordinære avskrivninger	44 173	49 007
-48	-225	Endringer i kundefordringer	183	9 528
2 364	-3 680	Endringer i leverandørgjeld	364	512
-273 380	271 553	Endringer i andre kortsiktige fordringer	272 240	-274 157
55 072	26 661	Endring i konsernmellomværende	0	0
-4 441	-15 764	Endring i andre tidsavgrensninger	15 017	13 467
-80 777	321 425	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:	421 774	-146 645
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	336 794
328 956	0	Innbetalinger ved salg av andeler / aksjer	0	0
-16 314	-5 357	Utbetalinger ved kjøp av andeler / aksjer	-3 332	-74 437
0	-25	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-10 077	-15 030
312 642	-5 382	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-13 409	247 327
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-151 832	-1 832	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-71 385	-61 479
0	0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	0	0
0	0	Innbetaling ved nedbetaling av langsiktige fordringer	0	54 653
-75 718	-202 817	Utbetaling av utbytte	-207 601	-111 000
-227 550	-204 649	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-278 986	-117 124
4 315	111 394	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	129 379	-17 144
2 704	7 019	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	62 765	79 909
7 019	118 413	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	192 144	62 765

NOTER

NOTE 1 Regnskapsprinsipper

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

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Rica Eiendom Holding AS med tilhørende datterselskaper. Oversikt over selskapene fremgår av note 3. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper for alle selskapene i konsernet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskapene er eliminert.

Selskaper hvor konsernet alene har bestemmende innflytelse (datterselskaper), er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet. 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

NOTER

minoritetens andel av selskapenes egenkapital
hensyntatt minoritetens andel av mer-/mindreverdier.

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 22 % for selskap som beskattes i Norge.

Kontantstrømoppstillingen

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden.

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

Lønnskostnad					
MORSELSKAP (TNOK)				KONSERN (TNOK)	
2018	2019			2019	2018
8 815	2 846	Lønn		2 861	8 831
661	410	Folketrygdavgift		410	661
92	45	Pensjonsytelser		45	92
170	80	Andre ytelser		80	170
9 738	3 381		Sum	3 396	9 753
2	2	Antall ansatte pr. 31.12		2	2

Ytelser til ledende personer	Daglig leder		Styret	
	2019	2018	2019	2018
Lønn	1 075	1 782	0	978
Styrehonorar	0	0	1 350	798
Pensjonsytelser	0	0	0	0
Andre ytelser	5	243	0	0
	1 080	2 025	1 350	1 776

Tidligere daglig leder har rett til suksesshonorar/ lojalitetsbonus som samlet ikke skal overstige NOK 5 mill. Forpliktelsen er avsatt i morselskapet. Det er inngått bonusavtale med ny daglig leder begrenset til 75% av gjeldende grunnlønn. I tillegg er det inngått en langsiktig incentivordning. Daglig leder har rett til etterlønn i inntil seks måneder ved oppsigelse fra selskapet.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter. Utover styrehonorar til styremedlemmer, er det i 2019

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 2019 NOK 1 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 45.

	2019	2019
Revisor (honorar eks. mva./TNOK)	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	175	398
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester utenfor revisjon	70	70
Sum	245	468

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 %	-1 675	6 537	13 742
Rica Arctic AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 058	21 339	16 359
Nord Norsk Hotelldrift AS	20.05.1997	Oslo	100 %	21 720	44 634	114 988
North Cape Hotels AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 592	3 201	22 468
Rica Hammerfest AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 773	11 324	8 856
Rica Alta AS	01.10.2014	Oslo	100 %	8 555	40 530	62 000
Ishavshotellet Eiendom AS	17.01.1994	Oslo	100 %	18 548	10 514	88 808
Rica Narvik Eiendom AS	11.09.2008	Oslo	100 %	2 605	39 985	63 500
Rica Svolvær AS	01.01.2006	Oslo	100 %	9 150	3 827	31 652
Havneutsikten AS	01.09.2011	Oslo	100 %	2 894	12 912	102 007
Incentra Eiendom AS	08.08.2005	Oslo	66 %	20 120	9 505	90 533
Rica Havna AS	01.01.2006	Oslo	100 %	2 573	33 131	28 585
Jakvi AS	14.12.2017	Oslo	100 %	-1 373	5 562	30 078
Slependveien 108 AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 518	17 049	9 594
SUM						683 170

Datterselskap eier følgende selskaper:

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forr.kontor	Stemme- / eierandel	Resultat	Egenkapital	Ansk.kost/ bokført verdi
ANS Nordkapp 1990	17.12.1987	Oslo	99 %	-1 753	14 355	22 301
Nordkaps Vel AS	03.05.2001	Honningsvåg	95 %	-118	5 673	215
SUM						22 516

NOTER

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.	97 093	123 023
Tilgang/avgang i perioden	0	0
Årets resultatandel	497	5 583
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-41 750	0
Balanseført verdi 31.12.	55 840	128 606

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

Anleggsmidler:	Ansk.kost	Balanseført verdi
Lofoten Kulturhus	40	40
Nordkapp Reiseliv AS	20	20
Nordlysbadet AS	5 000	5 000
AKR Eiendom AS	100	100
Andeler Havna Skjærgårdspark	5 357	5 357
Andeler i boligbyggelag	178	178
Sum	10 695	10 695

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 01.01.19	3 048
Tilgang ved kjøp	25
Avgang solgte driftsmidler	0
Anskaffelseskost 31.12.19	3 073
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivning 31.12.19	2 069
Bokført verdi pr. 31.12.19	1 005

Årets avskrivninger 187
8 år/ 3 år Lineær

Konsern	Anlegg u/ utførelse	Inventar kunst m.m.	Tomter	Boliger	Bygninger	Tekniske install. bygg	Leiligheter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.19	0	13 827	80 828	2 782	1 699 847	160 561	3 548	1 961 393
Tilgang ved oppkjøp								0
Tilgang ved kjøp		25			6873	3179		10 077
Avgang								0
Anskaffelseskost 31.12.19	0	13 852	80 828	2 782	1 706 720	163 740	3 548	1 971 470
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19		7 772			568 942	38 060	3 548	618 321
Akkumulert nedskrivning 31.12.19					3 500			3 500
Bokført verdi pr. 31.12.19	0	6 081	80 828	2 782	1 134 278	125 681	0	1 349 649
Årets avskrivninger	0	335	0	0	35 252	8 585	0	44 173
Økonomisk levetid		8 år			50 år	20 år	50 år	
Avskrivningsplan		Lineær			Lineær	Lineær	Lineær	

Konsernets eiendommer

Sted

Kirkenes Turisthotell	Kirkenes
Scandic Kirkenes	Kirkenes
Scandic Vadsø	Vadsø
Nordkapphallen	Nordkapp
Scandic Nordkapp	Nordkapp
Scandic Honningsvåg	Honningsvåg
Scandic Bryggen	Honningsvåg
Scandic Hammerfest	Hammerfest
Scandic Karasjok	Karasjok
Scandic Alta	Alta
Scandic Ishavshotel	Tromsø
Scandic Narvik	Narvik
Scandic Svolvær	Svolvær
Scandic Havet	Bodø
Scandic Nidelven	Trondheim
Slependveien 108	Asker
Scandic Havna	Tjøme

NOTER

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	2019	2018
Ishavshotellet Eiendom AS	320 050	337 350
Havneutsikten AS	226 625	238 875
Rica Narvik Eiendom AS	93 750	98 750
Incentra Eiendom AS	265 000	300 003
Totalt	905 425	974 978

Finansiell markedsrisiko

Konsernet er eksponert for en generell renterisiko som følge av at deler av gjelden har flytende rente. Det er inngått rentebytteavtaler for 94 % 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 %	324 375
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 %	229 688
			854 063

Rentebytteavtalene har følgende markedsverdi pr. 31.12.2019

Markedsverdi		2019	2018
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Rica Narvik Eiendom AS	2 981 431	2 921 313
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Ishavshotellet Eiendom	5 775 955	5 113 393
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Havneutsikten AS	4 089 911	3 620 755
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Incentra Eiendom AS	4 871 618	5 536 496
Sum UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)		17 718 915	17 191 957

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 153 550 knyttet til ikke benyttet trekkfasilitet.

Markedsverdi av forpliktelse er pr. 31.12.18 NOK 2 769 805.

NOTE 6 Skatt

Morselskap			Konsern	
2018	2019	Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2019	2018
4 128	614	Betalbar skatt	23 108	18 581
0	0	For lite / for mye avsatt tidligere	109	0
-2 155	-367	Endring i utsatt skatt	176	-8 075
1 973	247	Skattekostnad	23 393	10 506
327 857	43 284	Resultat før skattekostnad	104 769	280 817
-311 092	-41 352	Permanente forskjeller	-3 414	-193 121
-15 382	-1 952	Avgitt konsernbidrag	0	0
0	0	Underskudd til fremføring	-17	-277
1 183	857	Endring i midlertidige forskjeller	-1 648	-6 633
2 566	838	Skattegrunnlag	99 690	80 787
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
-109	-132	Anleggsmidler	499 616	496 977
4 170	3 336	Gevinst- og tapskonto	2 895	3 619
0	0	Underskudd til fremføring	-258	-277
172 884	172 072	Andre forskjeller	169 302	172 884
176 945	175 277	Sum	671 555	673 203
38 928	38 561	Utsatt skatt	147 742	148 105

NOTE 7 Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurd. forskjeller	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.19	1 352	638 453	55 242	119 779	814 826
Årets resultat	0	0	5 583	37 455	43 038
Utbetalt tilleggsutbytte	0	0	0	0	0
Avsatt utbytte	0	0	0	-55 000	-55 000
Egenkapital 31.12.19	1 352	638 453	60 825	102 234	802 864

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurd. forskjeller	Annen EK	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.19	1 352	229 786	55 242	243 148	29 065	558 594
Årets resultat	0	0	5 583	69 164	6 629	81 376
Andre endringer	0	0	-1 928	0	0	0
Avsatt utbytte	0	0	-55 000	-4 784	-4 784	-59 784
Egenkapital 31.12.19	1 352	229 786	60 825	255 384	30 910	578 257

NOTER

NOTE 8 Mellomværende

Konsernmellomværende

Morselskap	2019	2018
Langsiktige fordringer		
Fordring på Rica Artic AS	10 257	16 790
Fordring på Rica Hammerfest AS	8 433	10 938
Fordring på Havna AS	-	4 592
Fordring på Slepndveien 108 AS	18 241	23 812
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	28 155	58 833
Fordring på Rica Alta AS	66 842	77 102
Fordring på Jakvi AS	27 352	66 594
Sum	159 280	258 661
Kortsiktige fordringer		
Fordring på North Cape Hotels AS	1 600	3 500
Fordring på Rica Svolvær AS	9 000	11 033
Fordring på Ishavshotellet Eiendom AS	25 000	40 000
Fordring på Kirkenes Turisthotell I AS	-	850
Fordring på Incentra Eiendom AS	9 216	9 216
Fordring på Havneutsikten AS	1 000	30 000
Fordring på Rica Narvik Eiendom AS	3 000	6 037
Sum	48 816	100 636
Langsiktig gjeld		
Gjeld til Ishavshotellet Eiendom AS	-233 240	-271 175
Sum	-233 240	-271 175
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til Incentra Eiendom AS	-	-50 021
Gjeld til ANS Nordkapp 1990	-	-1
Gjeld til North Cape Hotels AS	-	-310
Gjeld til Rica Narvik Eiendom AS	-	-5 065
Gjeld til Kirkenes Turisthotell I AS	-1 952	-2 748
Gjeld til Havneutsikten AS	-	-30 412
Sum	-1 952	-88 557
Netto konsernmellomværende	206 144	270 740

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. 31.12.19 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. 31.12.19 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 Rivelsrud Juul Møller)	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 % eid 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

Morselskap

Konsern

2018	2019	Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2019	2018
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	905 425	974 978
0	0	Sum	905 425	974 978
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:				
0	0	Bygninger m/tomt	1 010	813 648
0	0	Totalt	1 010	813 648

Bygninger til en bokført verdi på MNOK 1010 er stilt som sikkerhet for bokført gjeld i datterselskapene. Selskapet har pr. 31.12.19 et garantiansvar på TNOK 750.

NOTE 11 Fordringer med forfall senere enn ett år

Morselskap

Konsern

2018	2019		2019	2018
258 661	159 280	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Andre fordringer	4 500	4 500
0	0	Sum	4 500	4 500

NOTER

NOTE 12 Finansinntekter

	Morselskap	
	2019	2018
Inntekt på investering i datterselskap		
Mottatt utbytte fra datterselskaper	43 216	125 556
Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper	5 000	22 000
Sum	48 216	147 556
Annen finansinntekt	2019	2018
Gevinst ved salg av aksjer i tre datterselskaper	0	188 027
Mottatt utbytte	183	185
Sum	183	188 212



SCANDIC KIRKENES

HOTELLET LIGGER I SENTRUM AV KIRKENES VED GRENSEN TIL RUSSLAND OG FINLAND. I GRENSELANDET MELLOM ØST OG VEST MØTES NORSK, SAMISK, FINSK OG RUSSISK KULTUR SIDE OM SIDE.

Til generalforsamlingen i

Rica Eiendom Holding AS

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

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 43 037 512 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 81 376 150. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, 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 2019 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 2019 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering 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, 28. februar 2020

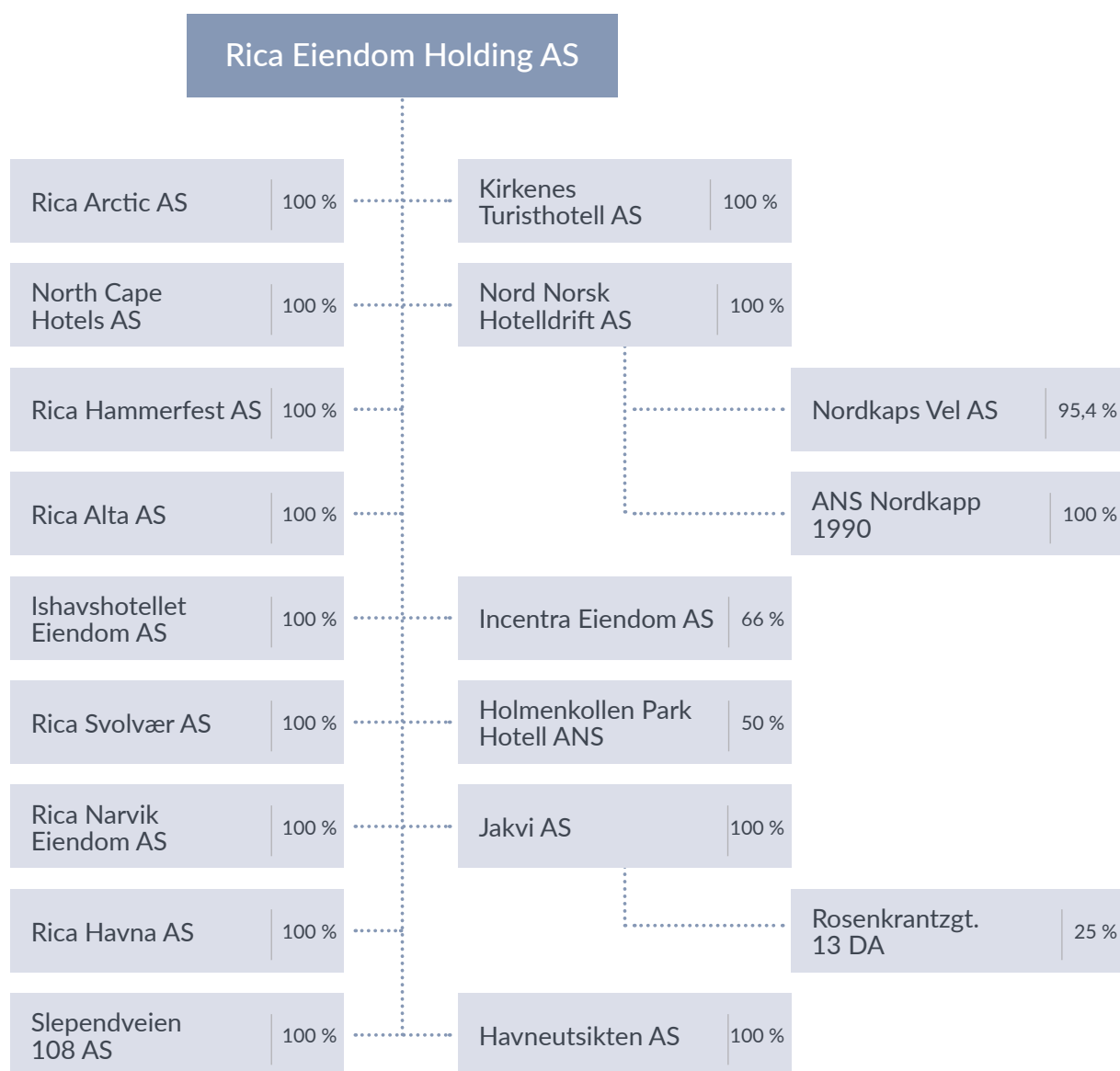
Enter Revisjon Hålogaland AS



Jon Arne Torbergsen
Statsautorisert revisor

RICA EIENDOM HOLDING AS

Selskapsoversikt pr. 31.12.19



Verdien av norsk reiseliv



KRISTIN KROHN DEVOLD

Foto: Fred Sollerman

Som en av verdens raskest voksende næringer, er reiselivets rolle i samfunnet viktigere enn noen gang. Med arbeidsplasser over hele landet er reiselivet en jobbskaper fremfor noen. Vi inkluderer, integrerer, og skaper vekstkommuner for de som bor der eller er på besøk.

Det siste tiåret har en av fem nye jobber kommet i reiselivsnæringen. Vi øker sysselsettingen der andre bransjer nedbemanner og automatiserer. Fra 2012 har antall ansatte vokst med 50.000 personer, fra 125.000 til over 175 000 ansatte i 2018.

KOMMUNENS BESTE VENN

Vi finnes i nesten alle landets kommuner, særlig kommuner med vekst. Derfor er reiselivet «kommunens beste venn». Hoteller, restauranter, uteliv og festivaler bidrar til puls, bolyst, arbeidsplasser og store inntekter til kommunene. Menon Economics viser at reiselivet genererer 4,4 milliarder kroner i skatteinntekter fra våre ansatte til kommunene. Det er mer enn både prosessindustrien (3,5 milliarder) og sjømatnæringen (1,6 milliarder) bidrar med i skatt fra sine ansatte.

– Det viktigste for kommuner som vil vokse er å tiltrekke seg unge familier i arbeid, samt tilby næringslivsstillinger til ambisiøse kvinnelige ledere. Kvinner og ungdom flytter først fra ensidige kommuner. En befolkning som bidrar med skatt, er den viktigste kilden til å finansiere eldrebolgen og opprettholde velferdsnivået i kommunene. Reiselivsbedriftene skaper de sosiale arenaene som gjør at folk blir boende. Før flyttet folk dit det lå en stor industribedrift, nå flytter folk dit de vil bo – til steder med jobbmuligheter og gode aktivitetstilbud for hele familien. Attraktive bedrifter flytter etter.

EN ATTRAKTIV NÆRING FOR UNGE

Reiselivet er en stor ungdoms- og integreringsnæring. Mange unge får sitt første møte med arbeidslivet som resepsjonist på et hotell eller som servitør på en restaurant. Reiselivsnæringen er innovativ, moderne og digital, og det gjør at mange unge søker seg til bransjen.

HOTELL 2.0

Det har vært en hotellbyggeboom i Norge, og flere nye hotell er bygget i de store byene. Mange har gjenåpnet etter full ombygging og renovering. Det norske markedet er sultne på flere gjester og har en ambisjon om å ta en større posisjon i det internasjonale kongress- og konferansemarkedet.

Det satses på særegne bygg med unike designelementer. Lobbyområdet har fått en ny funksjon og brukes som en sosial «hangout», hvor «mingling» og arbeidsområder i moderne design står sentralt. Hotellene er blitt høyteknologiske med IT-løsninger integrert i alle ledd.

NÆRMER SEG NULL I UTSLIPP

Satsing på miljøsertifisering og bærekraft er også viktig for å møte moderne gjesters krav. I alle nye hotellprosjekter legges det vekt på å bruke miljøvennlige materialer. Både under bygging og i drift har det skjedd en sterk økning i implementering av høyteknologiske løsninger for å spare vann, energi og minske matsvinn. Det har gitt resultater, og hotell og restaurant-bransjen er i ferd med å bli en nullutslippsbransje. Stakeholder-rapporten høst-19 viser at CO2-utslipp fra overnatting og serveringsbransjen har gått ned siden 2010 og i 2020 er utslippene ventet å gå mot null. Vi har altså både klart å øke sysselsettingen i bransjen, og redusere utslippene.

EN VIKTIG FREMTIDSNÆRING

Den globale turismen er ventet å vokse med 50 prosent mellom 2017 og 2030. Norge kan ta sin del av denne veksten. Det vil gi mange nye arbeidsplasser, og enda flere spennende karrieremuligheter for unge samt kvinnelige (og mannlige) ledertalenter som ønsker å jobbe i en innovativ og bærekraftig næring i vekst.

Kristin Krohn Devold





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. HOTELLETS ELDESTRE 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.

Takk for godt samarbeid og vennskap, Gisle!



GISLE EVENSEN

Da Gisle Evensen begynte som økonomisjef i Rica Hotels i 1985 var vi, bare 7, 11 og 15 år gamle. 34 begivenhetsrike år senere sitter vi nå som styremedlemmer i Rica Eiendom Holding, som Gisle har ledet de siste ni årene. Vi har med andre ord kjent ham det meste av livet, og kjent ham godt. Det har skapt et samarbeid og vennskap som kommer til å fortsette også etter at han 1. november i år valgte å tre tilbake som adm. direktør i selskapet.

Gisle var økonomi- og revisorutdannet fra Østfold distriktshøgskole og BI da han kom til Rica. Han fant fort tonen med vår far og de andre i Rica-ledelsen, og sammen utviklet de hotellvirksomheten over hele Norge. Det gikk fort, men Gisle holdt god orden på tallene, ble økonomidirektør i Rica Hotels i 1993 og visekonsernsjef i 1997. Drifts- og eiendomsvirksomheten ble skilt ut i hvert sitt selskap i 2002, og i 2010 avløste Gisle vår far som adm. direktør i eiendomsselskapet. Pappa visste nok hvem han overlot ansvaret til, for i alle år har Gisle levert resultater som har vært imponerende solide.

Som barn og etter hvert voksne, lærte vi Gisle å kjenne fra flere sider. I første omgang som en blid og trivelig type, en meget effektiv person som alltid var i gang med å ordne saker og ting. Uansett stressnivå hadde han bestandig overskudd til et smil og en vennlig replikk. Han hadde et åpenbart talent for å ta kontakt og snakke med folk i alle situasjoner.

Han hadde stor tro på Ricas prosjekter, og la sjelden skjul på sin entusiasme. I et intervju da Rica Ishavshotellet åpnet i 1995, beskrev han det som «sjeldent eksotisk, sjøventd og likevel midt i sentrum – et flott seilingsmerke – bedre plassering kan et hotell i Tromsø ikke få.» Klar tale, fra en ekte «Ricianer»!

Etter hvert som vi tre vokste til, fikk vi et nært inntrykk av Gisle også som leder. Først som en handlekraftig mann i kretsen rundt vår far, senere i rollen som adm. direktør i Rica Eiendom Holding da vi ble styremedlemmer der.

Vi har opplevd Gisle som en mann med et godt grep om roret og sterk lojalitet overfor de verdiene Rica står for. Han har alltid hatt stor arbeidslyst og kapasitet, tatt utfordringene på sparket og fått dem unna på sin egen selvstendige og ryddige måte.

Tilliten mellom Gisle og vår far var solid og gjensidig. Det har vært mange morsomme historier opp gjennom alle disse årene. Vi har stor respekt for Gisle som person og for den fantastiske innsatsen som Gisle har gjort for Rica.

Vi som har vokst opp med Gisle og lært ham godt å kjenne, vil gjerne si hjertelig takk for langvarig og helhjertet innsats for Rica Hotels og Rica Eiendom Holding. Og like mye vil vi takke ham for godt vennskap. Vi ønsker Gisle alt godt i tiden fremover og mulighetene som kommer!

*Hilsen fra
Vibeke, Kristin og Jan Erik*



JAN E. RIVELSRUD

Gründer og gentleman

Jan E. Rivalsrud, grunnleggeren av Rica Hotels og Rica Eiendom Holding, gikk bort 28. september 2019. Han ble 79 år gammel.

Rivalsrud var en av de store pionerer innen hotell- og restaurantbransjen, og førte norsk reiseliv inn i en ny tid. Hans livsverk bar preg av kreativitet, fremtidstro og en grunnleggende sans for kvalitet og fair play. For sin samfunnsinnsats ble han i 2006 utnevnt til Ridder 1. klasse av Den Kongelige Norske St. Olavs Orden.

Karrieren startet fra enkle kår. Da Jan E. Rivalsrud vokste opp i Bråtagata 49 i det lukkede industrisamfunnet på Eidsfoss i Vestfold, var det gitt at han skulle følge i forfedrenes fotspor på det lokale jernverket. Slik var tradisjonen, men slik gikk det likevel ikke. Omslaget kom som et lynnedslag da han som skolegutt på 1950-tallet besøkte sin storesøster Kristine, som var blitt oldfrueassistent på Grand Hotel i Larvik. Der, blant elegante gjester, duftende retter og vennlige smil, fikk han glimt av en helt ny og spennende verden. Fra da av var det ingen vei tilbake, det var hotellmann han ville bli. Ja, ikke bare hotellmann, men hotelldirektør!

18 år gammel begynte han som pikkolo på det som i dag er Holmenkollen Park Hotel i Oslo. Mange år senere vendte han tilbake – som eier. I mellomtiden hadde han utdannet seg i hotell- og restaurantfaget og blitt gründer i egen regi. Det hadde vært mange stasjoner på reisen: Det begynte med kokkelære på restaurant Frascati i Oslo og militærtjeneste som overkock i Feltartilleriet på Setermoen. Derfra fortsatte han til Norsk Hotellfagskole før han ble restaurantsjef på Caravelle på Fornebu, direktør ved SAS Royal Hotel i Bodø og ansvarlig for opprettelsen av Nordic-kjeden med syv hoteller i Nord-Norge.

I 1975 etablerte han Rica Hotell- og restaurantkjede sammen med sin svoger, den svenske prins Carl Bernadotte (Rivalsrud og Carl ble til firmanavnet Rica). Første satsing var restaurant Bajazzo i Bygdøy allé i Oslo, et nytt og populært pizza- og disco-konsept som ble videreutviklet på

mer enn 40 steder over hele landet. Overskuddene dannet grunnlag for satsing på hotelldrift, og i løpet av 1980-tallet ble selskapet et rendyrket hotellkonsern, Rica Hotels, med økende vekt på eiendommer man bygde og eide selv. Lenge var Rica Norges største hotellkjede, og i 1994 ble den landets første med notering på Oslo Børs. Det var en handling som styrket hele bransjens omdømme.

Samme år overtok Rica driften av Grand Hotel i Oslo, et oppdrag som fortsatte helt til Rica Hotels ble solgt til Scandic i 2014. Grand Hotel ble en prestisjemessig milepæl for Jan E. Rivalsrud og Rica. «Grand på Karl Johan» var for lengst blitt et begrep, synonymt med tradisjon og kvalitet. Her hadde Henrik Ibsen i årevis sitt faste bord, her bor vinnerne av Nobels fredspris hvert år i desember, her arrangeres kongelige og statlige gallamiddager, her går verdensberømte filmstjerner, kunstnere og ledende politikere inn og ut, her sitter historien dypt i veggene. Den japansk-amerikanske multimedia-kunstneren Yoko Ono, enken etter Beatles-medlemmet John Lennon, skred inn i lobbyen på Grand og utbrøt spontant: «This is a real hotel».

Noen av de mest krevende gjestene, både for Grand, Rivalsrud og Oslo-politiet, har bodd i Nobelsuiten bak den runde balkongen ut mot Karl Johan. Da USAs president Barack Obama mottok fredsprisen i 2009, ble det plassert tungt væpnede vakter ved alle innganger og skarpskyttere på taket. I alt var 2600 politifolk øremerket for Oslo-besøket. I tillegg hadde amerikanske Secret Service-agenter gjort sine forberedelser i mange uker på forhånd. På innsiden av hotellet rigget de opp sambands- og operasjonssentre, hemmelig og godt bevoktet utstyr fløyet inn fra USA. Det ble rullet ut 36.000 meter med kabler for å knytte det hele sammen, og i to dager ble USA "styrt" fra Grand Hotel i Oslo.

Selv om hotellvirksomheten i Oslo var svært viktig, er det likevel liten tvil om at Nord-Norge var landsdelen som lå Jan E. Rivalsruds hjerte aller nærmest. Tidlig i karrieren falt han for naturen, årstidene og menneskene som bor der. Det resulterte i en rekke etableringer, ikke minst i Finnmark, og

i 1997 ble også Nordkapphallen innlemmet i porteføljen. Senere er anlegget på turistmagneten Nordkapp blitt utvidet flere ganger, til glede også for de stadig flere som gjennom hele vinteren kommer for å oppleve nordlyset fra den stupbratte klippen ved Barentshavet.

I 2002 samlet Rivelsrud samtlige av konsernets heleide eiendommer, det vil si 15 hoteller pluss Nordkapphallen og selskapets kontorbygg i Asker, i det nyopprettede selskapet Rica Eiendom (fra 2006 Rica Eiendom Holding). Selskapets formål er «å eie, utvikle og leie ut hotell- og forretningsseiendommer i det nordiske markedet». Rivelsrud ledet eiendomsselskapet inntil han i 2010 satte inn visekonsernsjef Gisle Evensen i Rica Hotels som sin håndplukkede etterfølger.

Den løpende hotellvirksomheten fortsatte i et rendyrket driftsselskap som også videreførte det velrenommerte firmanavnet Rica Hotels. Ved salget til det svenske Scandic-konsernet i 2014, drev Rica Hotels 72 destinasjoner i Norge og Sverige. Antall ansatte hadde vokst til 3000, omsetningen lå på 2,5 milliarder kroner – og selskapet hadde levert overskudd hvert eneste av sine 39 driftsår.

Bak eventyret sto Jan E. Rivelsrud, Ricas grunnlegger og primus motor siden starten i 1975. I 1995 hadde han gått over fra å være konsernsjef til rollen som arbeidende styreleder. I 2011 trådte han ut også av dette vervet. Han var blitt 71 år gammel, og ønsket litt roligere dager etter å ha levd det meste av livet på høygir.

Livsverket han kunne se tilbake på ved milepælen i 2014 var formidabelt. Hans medfødte intuisjon var som en radar som uten stans søkte etter nye muligheter og samtidig kunne varsle om utfordringer. Han hadde dessuten evnen til å bygge gode team – sette sammen mennesker og kompetanse på riktig måte på alle nivåer, og la medarbeiderne føle seg sett og verdsett. Til gjengjeld ga de Ricas slagord om å være Det gode vertskapet innhold og troverdighet.

I alle år sto hans kone Grethe ved hans side, som ankerfeste og rådgiver helt fra den krevende starten i 1975. De utfylte hverandre, og deres nære venner sammenlignet rollefordelingen slik de gjorde på sine mange båtferier langs kysten: Jan sørget for motor og drivstoff og Grethe staket ut kursen.

Den andre av Rivelsruds mest sentrale støttespillere var Ole-Jacob Wold, som begynte i Rica allerede i 1977. Wold hadde startet sin karriere som hotelldirektør i Vardø, bare 23 år gammel. Han begynte straks å levere gode resultater, ble på kort tid fanget opp av Rivelsruds radar, og fikk et hyggelig tilbud. Ole-Jacob Wold ble etter hvert Rivelsruds høyre hånd og arvtager i rollene som konsernsjef og arbeidende styreleder. I ettertid karakteriserte Rivelsrud ansettelsen av Wold som et lykketreff både for Rica Hotels og ham personlig. Sammen hentet de mange andre dyktige menn og kvinner til virksomheten.

Da det mer enn 40 år lange samarbeidet og vennskapet opphørte ved Jan E. Rivelsruds bortgang i september 2019, ble han av Wold beskrevet som en skapende, sjenerøs og målrettet sjef, en begeistret og leken leder med omtanke for sine medarbeidere og lojalitet overfor samarbeidspartnere og de grunnleggende verdier Rica skulle stå for. Han krevde dessuten respekt for lover og regler – og for selskapets konkurrenter. Nettopp blant dem ble Rivelsrud beskrevet som «den moderne hotellbransjens far i Norge, en gentleman og ener – et forbilde for oss alle».

Helt til sykdom innhentet ham, bevarte Jan E. Rivelsrud sin medfødte sans for moro og feiring. Den kom sprudlende til syne ved åpningen av stadig nye hoteller. Da inntok han rollen som regissør og sirkusdirektør – sørget for opptog og kjente artister, hornmusikk og festfyrverkeri.

Nå er fyrverkeriet over, men gjenskinnet vil lyse lenge etter askeladden fra Eidsfoss som reiste ut i verden og skapte et eventyr. Det er mange som står takknemlige tilbake med minnet om Jan Eilef Rivelsrud.

Dag Christensen

VÅRE EIENDOMMER



SCANDIC HAVET BODØ

Hotellet Scandic Havet i Bodø åpnet 21. juli 2014 på kaikanten i Bodø sentrum. Hotellet er 17 etasjer høyt med 237 hotellværelser, skybar, restaurant og har gode konferansefasiliteter.

Sted: Bodø

Adresse: Tollbugata 5, 8006 Bodø

Gnr., bnr.: Gnr. 138 , bnr. 3817

Tomt: Eiet tomt

Byggeår: 2014

Antall kvm: 12 300

Rom: 237

Eierskap: Havneutsikten AS

Eierandel: 100 %

VÅRE EIENDOMMER



SCANDIC KIRKENES

Hotellet ligger i sentrum av Kirkenes ved grensen til Russland og Finland. I grenselandet mellom øst og vest møtes norsk, samisk, finsk og russisk kultur side om side.

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



SCANDIC VADSØ

Vadsø er kjent for sitt rike kulturliv, og Varanger har flere festivaler i løpet av året. I de senere årene har kongekrabben gjort sitt inntog i Varangerfjorden, noe som har ført til at krabbefiske er blitt svært attraktivt for tilreisende.

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



NORDKAPPHALLEN

I flere hundre år har Nordkapp tiltrukket seg mennesker fra alle kanter av verden. "Globusen", oppført i 1978, har blitt selve symbolet på Nordkapp. I dag står Nordkapphallen forankret på klippen ruvende 307 m.o.h.

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:	Nord Norsk Hotell drift AS
Eierandel:	100 %



SCANDIC NORDKAPP, SKIPSFJORDEN

Scandic Nordkapp er et sommerhotell med vakker beliggenhet kun 30 km fra Nordkappplatået og er velegnet for grupper. Hotellet er bygd i norske trematerialer i atriumsløsninger rundt et stort sentralhus.

Sted:	Skipsfjorden
Adresse:	Skipsfjorden, 9750 Honningsvåg
Gnr., bnr.:	Gnr. 5, bnr. 71
Tomt:	Festet tomt
Byggeår:	1991
Antall kvm:	7000
Rom:	290
Eierskap:	North Cape Hotels AS
Eierandel:	100 %

VÅRE EIENDOMMER



SCANDIC HONNINGSVÅG

Scandic Honningsvåg ligger sentralt ved Hurtigrutekaia ved havnen i Honningsvåg. Honningsvåg har et rikt opplevelsesprogram for Nordkappområdet.

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:	7 400
Rom:	174
Eierskap:	Nord Norsk Hotelldrift AS
Eierandel:	100 %



SCANDIC BRYGGEN, HONNINGSVÅG

Scandic Bryggen er sentralt beliggende i Honningsvågs havneområde med flott utsikt over sjøen. Omgivelsene innbyr til turer sommer og vinter i vill og vakker arktisk natur med bratte fjell stupende i havet.

Sted:	Honningsvåg
Adresse:	Vågen 1, 9750 Honningsvåg
Gnr., bnr.:	Gnr. 7, bnr. 5 og 351
Tomt:	Eiet tomt
Byggeår:	1990
Antall kvm:	1 400
Rom:	42
Eierskap:	Nord Norsk Hotelldrift AS
Eierandel:	100 %



SCANDIC HAMMERFEST

Scandic Hammerfest ligger sentralt i sentrum av verdens nordligste by. Hotellet er vakkert plassert med utsikt over havneområdet og Sørøysundet.

Sted:	Hammerfest
Adresse:	Sørøygata 15, 9600 Hammerfest
Gnr., bnr.:	Gnr. 25, bnr. 316
Tomt:	Festet tomt
Byggeår:	1952 - 1989
Antall kvm:	4 983
Rom:	85
Eierskap:	Rica Hammerfest AS
Eierandel:	100 %



SCANDIC KARASJOK

Scandic Karasjok er et moderne hotell med sterke elementer av samisk kultur og særegen arkitektur beliggende midt i Karasjok i hjertet av Finnmark.

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:	6 288
Rom:	56
Eierskap:	Nord Norsk Hotelldrift AS
Eierandel:	100 %

VÅRE EIENDOMMER



SCANDIC ALTA

Scandic Alta er et av Nord-Norges største og mest moderne hoteller og ligger i hjertet av Finnmark. Hotellet ligger kun 1 time og 50 minutter fra Oslo med direktefly og 10 minutter fra Alta lufthavn.

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
Rom: 241
Eierskap: Rica Alta AS
Eierandel: 100 %

VÅRE EIENDOMMER



SCANDIC SVOLVÆR

Scandic Svolvær ligger sentralt på en egen øy midt i havnen i Svolvær, Lofotens hovedstad, et velegnet sted for rekreasjon, opplevelser og ferie samt for kurs og grupper. Daglig flyforbindelse med kortbaneflyplasser i området og stamrutenett i Bodø.

Sted: Svolvær
Adresse: Lamholmen, 8305 Svolvær
Gnr., bnr.: Gnr. 18, bnr. 580
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1995

Antall kvm: 4 170
Rom: 146
Eierskap: Rica Svolvær AS
Eierandel: 100 %

VÅRE EIENDOMMER



SCANDIC ISHAVSHOTEL, TROMSØ

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.

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



SCANDIC NARVIK

Scandic Narvik med 148 hotellværelser, restaurant, bar og møterom åpnet 1. mars 2012. Hotelleiendommen eies av Rica Narvik Eiendom AS og er på ca. 7 500 kvm. Hotellet er utleid til Scandic Hotels AS på langsiktige vilkår.

Sted:	Narvik
Adresse:	Kongensgate 33, 8514 Narvik
Gnr., bnr.:	Gnr. 40, bnr. 1340
Tomt:	Festet tomt
Byggeår:	2012
Antall kvm:	7 500
Rom:	148
Eierskap:	Rica Narvik Eiendom AS
Eierandel:	100 %



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.

Sted:	Trondheim
Adresse:	Havnegata 1 - 4, 7010 Trondheim
Gnr., bnr.:	Gnr. 439, bnr. 172, bnr. 187
Tomt:	Festet tomt
Byggeår:	2003 - 2009
Antall kvm:	16 278
Rom:	343
Eierskap:	Incentra Eiendom AS
Eierandel:	66 %



SCANDIC HAVNA, TJØME

Med sin idylliske beliggenhet helt nede i vannkanten innbyr Scandic Havna til ferie og fritidsopphold, så vel som kurs og konferanser.

Sted:	Tjøme
Adresse:	Havnaveien 50, 3145 Tjøme
Gnr., bnr.:	Gnr. 48, bnr. 1 og 95
Tomt:	Eiet tomt
Byggeår:	1980 - 1986
Antall kvm:	3 250
Rom:	159
Eierskap:	Rica Havna AS
Eierandel:	100 %

VÅRE EIENDOMMER



KIRKENES TURISTHOTELL

Leieavtalen med Rica Hotels for Rica Hotel Kirkenes ble avsluttet 31. desember 2013. Eiendommen Kirkenes Turisthotell ligger sentralt i vakre omgivelser ved innkjørselen til Kirkenes kun 900 meter til sentrum.

Sted:	Kirkenes
Adresse:	Pasvikveien 63, 9900 Kirkenes
Gnr., bnr.:	Gnr. 26, bnr. 79
Tomt:	Eiet tomt
Byggeår:	1956/1974/1988
Antall kvm:	4 773
Rom:	67
Eierskap:	Kirkenes Turisthotell AS
Eierandel:	100 %



KONTORBYGG ASKER

Rica Eiendom Holding AS består av morselskapet Rica Eiendom Holding AS og 19 andre juridiske selskaper.

Sted:	Asker
Adresse:	Slependveien 108, 1396 Billingstad
Gnr., bnr.:	Gnr. 32, bnr. 272
Tomt:	Eiet tomt
Byggeår:	1999 - 2012
Antall kvm:	3 500
Eierskap:	Slependveien 108 AS
Eierandel:	100 %



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. Hotellets eldste del fra 1894 er en arkitektonisk severdighet.

Sted:	Oslo
Adresse:	Kongeveien 26, 0787 Oslo
Gnr., bnr.:	Gnr. 33, bnr. 5
Tomt:	Eiet tomt
Byggeår:	1894 - 1982 - 1991 - 1995 - 2011
Antall kvm:	30 900
Rom:	343
Eierskap:	Holmenkollen Park Hotel ANS
Eierandel:	50 %



SCANDIC VICTORIA, OSLO

Sentralt hotell rett ved Karl Johans gate, Stortinget og Spikersuppa, med Aker Brygge, Tjuvholmen og Akershus festning innen gangavstand. Det perfekte utgangspunkt for en helg i Oslo med alt av fornøyer i umiddelbar nærhet.

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

Styret i Rica Eiendom Holding AS

Leif Teksum

STYRELEDER

Leif Teksum er styreleder fra februar 2018 og er partner i rådgivningsselskapet 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 transaksjonsrådgivning. Han innehar også styreverv bl.a. i Nordea Direct Bank ASA og AK Nordic AB (PRA Group).

Ole-Jacob Wold

STYREMEDLEM

Ole-Jacob Wold er styremedlem fra februar 2018. Han har sin utdanning 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 investeringselskap.

Kristin Rivelsrud Juul Møller

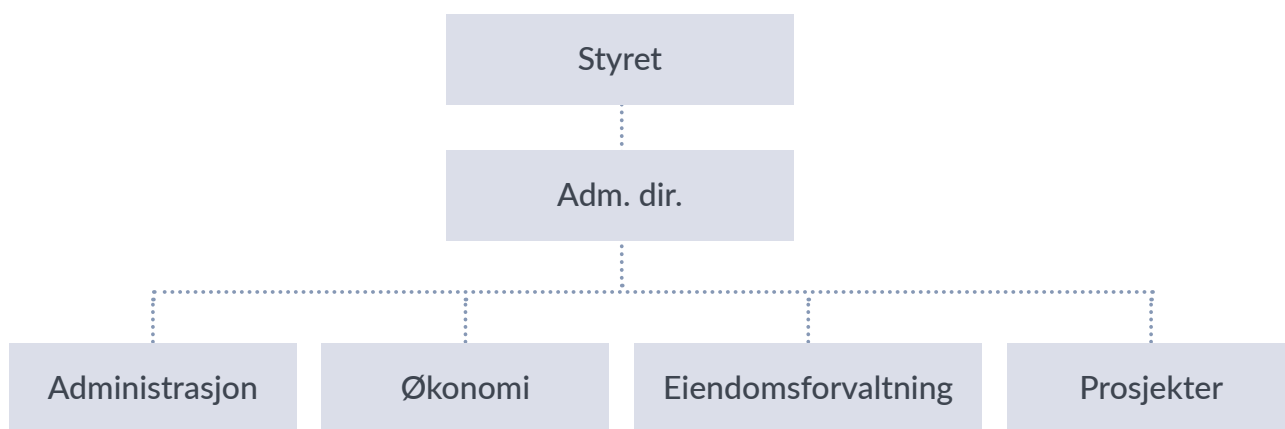
STYREMEDLEM

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 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 har arbeidet som prosjektleder i Rica Eiendom Holding AS. Han eier 348 007 aksjer i Rica Eiendom Holding AS gjennom et eget investeringselskap.



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

Vedtekter for Rica Eiendom AS

(Ajourført 28. februar 2020)

§ 1 – FIRMA

Selskapets navn er Rica Eiendom 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 to av styremedlemmene i fellesskap.

§ 7 - Generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

- a. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning, herunder utdeling av utbytte
- b. Andre saker som i henhold til lov hører under generalforsamlingen.

§ 8 - Aksjens omsettelighet

Overdragelse av aksjer i selskapet er kun tillatt etter samtykke fra selskapets styre. Samtykke til overdragelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 9 - Forkjøpsrett

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

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

For øvrig 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

ricaeiendom.no