



20 20

ÅRSRAPPORT

Rica Eiendom AS



Scandic

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. OPPLEV SPEKKHUGGERSAFARI, HAVØRN OG NORDLYS! DAGLIG FLYFORBINDELSE MED KORTBANEFLYPLASSER I OMRÅDET OG STAMRUTENETT I BODØ. HOTELLET ER MILJØSERTIFISERT ETTER VERDENS STRENGESTE KRAV INNEN HOTELLBRANSJEN OG BÆRER MILJØMERKET SVANEN.



Rica Eiendom 2020 – ett ekstremt år

Covid-19 pandemien i Norge startet med den første bekreftede smittede i Tromsø 26. februar 2020. Pandemien bredte om seg i første halvdel av mars 2020, og 12. mars stengte Norge. Regjeringen innførte de strengeste og mest omfattende tiltakene i Norge siden andre verdenskrig. Blant annet ble skoler og barnehager stengt, og det samme gjorde en rekke bedrifter og servicenæringer. Fra 15. juli 2020 åpnet landet delvis opp igjen, hvor de mest inngripende restriksjonene ble fjernet. Høsten ble krevende og særlig i de store byene medførte høye smittetall til at det igjen ble innført betydelige restriksjoner.

Usikkerheten har vært stor og for mange mennesker har dette vært svært krevende. I hotell- og servicenæringen har mange mistet sitt arbeid. Vår leietaker Scandic har hatt store økonomiske utfordringer og har hatt krevende rammebetingelser knyttet til forskjellige lokale restriksjoner, smittevern, støtteordninger, rammebetingelser etc. I Rica Eiendom er vi glade for at Scandic har kommet seg gjennom pandemien og at vi nå kan se fremover og forhåpentligvis se en slutt på pandemien.

Jeg vil benytte anledningen til å takke kollegaer, styret og eiere for en fantastisk innsats under hele pandemien. Særlig vil jeg trekke frem deres profesjonalitet og evne til være konstruktive og løsningsorienterte gjennom denne perioden.

I tillegg vil jeg takke våre samarbeidspartnere og kunder for et godt samarbeid gjennom et krevende år.

August 2021

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.



Innhold

Hovedpunkter og nøkkeltall	7
Administrasjon	9
Historikk 2002–2020	10
Årsberetning 2020	12
Resultatregnskap	14
Balanse	15
Kontantstrøm	16
Noter	17
Revisors beretning	30
Våre eiendommer 2020	32
Selskapsstruktur 2020	38
Styret	39
Vedtekter	40
Kart over eiendommene	41



SCANDIC ISHAVHOTEL

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. HOTELLET ER MILJØSERTIFISERT ETTER VERDENS STRENGESTE KRAV INNEN HOTELLBRANSJEN OG BÆRER MILJØMERKET SVANEN.

Hovedpunkter og nøkkeltall

NØKKELTALL FOR RICA EIENDOM AS

Tall i TNOK	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Regnskapstall						
Leieinntekter	150 593	224 347	235 768	232 128	212 001	185 550
Andre inntekter	8 866	1 123	2 279	1 416	1 886	1 234
Gevinst ved salg av eiendommer	0	0	204 184	-975	0	8 500
Driftsresultat	76 455	140 027	358 740	146 419	104 700	104 216
Netto Finansposter	-45 004	-35 258	-77 924	-34 959	-28 450	-26 068
Resultat før skatt	31 451	104 769	280 817	111 460	76 250	78 148
Årsresultat	23 479	81 376	270 311	90 881	57 014	67 898
Resultat pr aksje i NOK	17	60	199	67	42	50
Rentabilitet/Soliditet						
Likviditetsreserve*	172 647	192 144	62 765	79 909	99 530	103 580
Bokført egenkapital	601 658	578 257	558 594	598 512	684 086	693 250
Egenkapitalandel	35 %	33 %	32 %	32 %	36 %	36 %
Finansiering						
Langsiktig gjeld	902 284	912 753	984 138	1 045 617	950 930	1 015 702
Årlige avdrag	8 638	36 382	29 274	50 209	69 336	56 161
Løpetid lån**	3	2	3	1	2	3
Rentesats	4,2 %	4,0 %	4,2 %	4,2 %	4,5 %	4,8 %
Nøkkeltall						
Investeringer	3 900	13 400	113 000	27 680	22 000	60 000
Gevinster	0	0	203 670	-975	0	8 500

* Bankinnskudd og ubenyttet trekkrettighet

** Gjennomsnittlig løpetid låneporteføljen





SCANDIC HAVET

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.

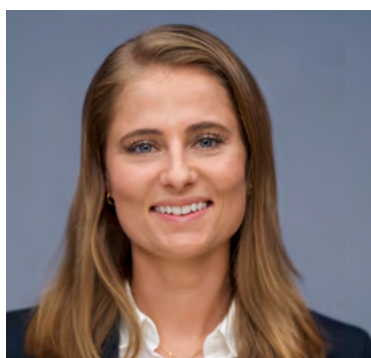
Administrasjonen i Rica Eiendom AS



Ronny Wilhelmsen
Administrerende direktør



Fredrik Egeland
Finansdirektør

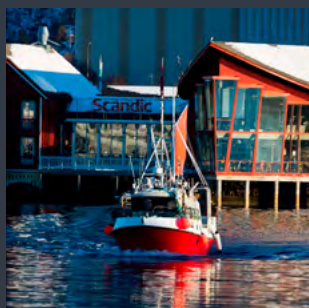


Anett Smulders
Kontorsjef



Melanie Wang-Norderud
Teknisk sjef

Historikk 2002–2020



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. Rivelsrud 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, 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.

2019 FORLENGELSE AV FESTE KONTRAKT

Forlengelse av festekontrakt på Nordkapp.

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



Årsberetning 2020

VIRKSOMHETEN

Rica Eiendom 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 i, forvaltning og utvikling av fast eiendom. Selskapet har forretningskontor i Oslo.

Rica Eiendom AS konsern er i hovedsak eier av hotelleiendommer som er geografisk spredt i Norge.

Det er inngått langsiktige leiekontrakter med Scandic Hotels AS for 17 hoteller. I tillegg har selskapet en hotelleiendom i Kirkenes og en forretningseiendom i Asker.

REGNSKAP 2020

2020 ble et meget spesielt og krevende år for Rica Eiendom konsernet. Etter svært gode besøkstall på våre hoteller i januar og februar, ble det full stopp i midten av mars. Norge ble, sammen med resten av verden, hardt rammet av korona-pandemien. Strenge reiserestriksjoner og innreiseforbud medførte en kraftig reduksjon i antall gjester, og mange hoteller i hele Norge ble stående tomme.

I en periode med bedre kontroll på smittesituasjonen i Norge, men med fortsatt sterke anbefalinger om å unngå utenlandsreiser, sørget en økning i norske gjester for rekordhøyt belegg på flere av våre hoteller gjennom sommeren. Utover høsten tilspisset smittesituasjonen seg kraftig, og restriksjoner og innstramninger sørget igjen for lave besøkstall på våre hoteller.

Driftsinntektene i konsernet ble NOK 159,5 mill. i 2020 mot NOK 225,5 mill. i 2019.

Konsernets årsresultat ble NOK 23,5 mill. i 2020 mot NOK 81,4 mill. i 2019.

INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Egenkapitalen pr. 31.12.20 utgjorde NOK 601,7 mill. noe som gir en egenkapitalandel på 35 % mot

NOK 578,3 mill. i egenkapital og en egenkapitalandel på 33 % pr. 31.12.19.

Verdijustert egenkapitalandel vurderes å være betydelig høyere på grunn av merverdier i eiendomsmassen.

Konsernets rentebærende gjeld var NOK 896,8 mill. pr. 31.12.20 mot NOK 905,4 mill. pr. 31.12.19.

Pr. 31.12.20 var konsernets likviditetsbeholdning NOK 172,6 mill. mot NOK 192,1 mill. pr. 31.12.19.

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 2021 og konsernets langsiktige finansielle prognoser for årene fremover. Konsernet er i en solid økonomisk og finansiell stilling.

SELSKAPSENDRINGER I 2020

Ingen endringer i 2020.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

ANSATTE

Pr. 31.12.20 hadde konsernet 3 ansatte. I løpet av 2020 har det ikke vært rapportert om vesentlig sykefravær eller arbeidsuhell av noen art. Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

Av konsernets tre ansatte er én kvinne, og styret består pr. 31.12.2020 av fire menn og to kvinner.

LIKESTILLING

Konsernet har som policy at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn, etnisitet, religion, alder eller av andre grunner.

Styret mener selskapet har gode rutiner som sikrer etterlevelse av denne policy, og ser ingen grunn til å iverksette ytterligere tiltak for å fremme likestilling.



MILJØRAPPORTERING

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

FRAMTIDSUTSIKTER

I begynnelsen av 2021 startet vaksinerings av befolkningen i alle land, og det forventes at en stor andel av den norske befolkningen har blitt vaksinert inn mot sommeren. Vi ser positivt på fremtiden, og håper og tror at vaksinerings av befolkningen fører til økt reiseaktivitet i sommermånedene og utover andre halvår i 2021.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Morselskapet Rica Eiendom AS fikk et årsresultat på NOK 16 172 641 som disponeres:

Overført fond for vurderingsforskjeller	NOK	5 488 255
Overført til annen egenkapital	NOK	10 684 386
Sum disponert	NOK	16 172 641

Oslo, 2. mars 2021
Styret i Rica Eiendom AS

Leif Teksum
styreleder

Vibeke Rivelsrud
styremedlem

Jan Erik Rivelsrud
styremedlem

Per Kumle
styremedlem

Ole-Jacob Wold
styremedlem

Kristin Rivelsrud Juul Møller
styremedlem

Ronny Wilhelmsen
adm. direktør



Resultatregnskap

MORSELSKAP (TNOK)			KONSERN (TNOK)	
2019	2020	NOTE	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader				
0	0	13 Leieinntekter	150 593	224 347
12 901	18 889	13 Andre driftsinntekter	8 866	1 123
0	0	Gevinst ved salg av driftsmidler	0	0
12 901	18 889	Sum driftsinntekter	159 458	225 470
3 381	8 405	2 Lønnskostnad	8 420	3 396
2 150	2 781	Eiendomskostnader	20 817	24 352
0	0	Tap ved avgang driftsmidler	0	-447
17 948	12 262	Annen driftskostnad	14 504	20 830
23 478	23 447	Sum driftskostnader	43 740	48 130
5 583	5 488	3 Resultatandel tilknyttede selskap	4 905	6 860
-4 994	930	DRIFTSRESULTAT I (EBITDA)	120 623	184 200
187	134	4 Avskrivninger	44 167	44 173
-5 181	796	DRIFTSRESULTAT II	76 455	140 027
Finansinntekter og finanskostnader				
48 216	18 800	12 Inntekt på investering i datterselskap	0	0
9 353	4 970	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
1 344	480	Annen renteinntekt	901	3 098
184	183	12 Annen finansinntekt	183	0
10 171	7 162	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
321	595	Annen finanskostnad	595	0
139	58	5 Annen rentekostnad	45 493	38 356
48 465	16 618	Netto finansresultat	-45 004	-35 258
43 284	17 414	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	31 451	104 769
247	1 241	6 Skattekostnad	7 972	23 393
43 038	16 173	ÅRSRESULTAT	23 479	81 376
Minoritetenes andel av årsresultatet			2 339	6 629
Majoritetens andel av årsresultatet			21 140	74 747
Resultat pr. aksje			17,4	60,2
DISPONERING AV ÅRSRESULTAT				
-17 545	10 685	7 Overført annen egenkapital		
5 583	5 488	7 Avsatt fond for vurderingsforskjeller		
55 000	0	7 Utbytte		
43 038	16 173	Sum disponert		

Balanse

pr. 31. desember

MORSELSKAP (TNOK)			KONSERN (TNOK)	
2019	2020	NOTE	2020	2019
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Varige driftsmidler				
0	0	4 Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 306 563	1 345 791
0	0	4 Anlegg under utførelse	0	0
1 005	893	4 Inventar, kunst m.m.	3 588	3 858
1 005	893	Sum varige driftsmidler	1 310 151	1 349 649
Finansielle anleggsmidler				
683 170	684 565	3 Investering i datterselskap	0	0
128 606	134 094	3 Investering i tilknyttede selskap	189 572	184 446
5 602	5 602	3 Investeringer i aksjer og andeler	9 884	9 945
28 498	161 110	8,11 Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	11 Andre langsiktige fordringer	4 500	4 500
845 876	985 371	Sum finansielle anleggsmidler	203 956	198 891
846 881	986 264	Sum anleggsmidler	1 514 107	1 548 540
Omløpsmidler				
Fordringer				
273	4 165	Kundefordringer	14 250	3 647
179 598	23 610	8,11 Kortsiktige konsernfordringer	0	0
2 258	2 913	11 Andre fordringer	2 559	3 770
182 129	30 688	Sum fordringer	16 809	7 417
118 414	94 004	Bankinnskudd, kontanter o.l.	172 647	192 144
300 543	124 692	Sum omløpsmidler	189 457	199 562
1 147 424	1 110 956	SUM EIENDELER	1 703 564	1 748 102
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				
60 825	66 313	7 Fond for vurderingsforskjeller	66 313	60 825
102 134	112 818	7 Annen egenkapital	279 492	263 914
162 959	179 131	Sum opptjent egenkapital	345 805	324 739
0	0	7 Minoritetsinteresser	24 476	22 141
802 864	819 036	Sum egenkapital	601 658	578 257
Gjeld				
Avsetning for forpliktelseser				
38 561	39 343	6 Utsatt skatt	146 489	147 742
38 561	39 343	Sum avsetninger for forpliktelseser	146 489	147 742
Annen langsiktig gjeld				
0	0	5,10 Gjeld til kredittinstitusjoner	896 788	905 425
233 240	218 891	Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
7 328	5 496	5 Øvrig langsiktig gjeld	5 496	7 328
240 568	224 387	Sum annen langsiktig gjeld	902 284	912 753
Kortsiktig gjeld				
2 215	1 391	Leverandørgjeld	3 652	7 802
184	4	6 Betalbar skatt	9 143	23 108
199	612	Skyldige offentlige avgifter	4 836	7 064
55 000	0	Utbytte	0	59 784
1 952	23 837	8 Kortsiktig konserngjeld	0	0
5 881	2 345	Annen kortsiktig gjeld	35 503	11 592
65 431	28 190	Sum kortsiktig gjeld	53 134	109 350
344 560	291 920	Sum gjeld	1 101 906	1 169 845
1 147 424	1 110 956	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 703 564	1 748 102

Oslo, 2. mars 2021
Styret i Rica Eiendom AS

Leif Teksum
styreleder

Jan Erik Rivelsrud
styremedlem

Vibeke Rivelsrud
styremedlem

Per Kumle
styremedlem

Kristin Rivelsrud Juul Møller
styremedlem

Ronny Wilhelmsen
adm. direktør

Ole-Jacob Wold
styremedlem

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP (TNOK)			KONSERN (TNOK)	
2019	2020		2020	2019
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
43 284	17 414	Resultat før skattekostnad	31 451	104 769
-590	-245	Periodens betalte skatter	-23 169	-14 972
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
187	134	Ordinære avskrivninger	44 167	44 173
-225	-3 892	Endringer i kundefordringer	-10 603	183
-3 680	-824	Endringer i leverandørgjeld	-4 150	364
271 553	-655	Endringer i andre kortsiktige fordringer	1 211	272 240
26 661	30 912	Endring i konsernmellomværende	0	0
-15 764	-10 399	Endring i andre tidsavgrensninger	15 738	15 017
321 426	32 446	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:	54 645	421 774
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
0	0	Innbetalinger ved salg av andeler / aksjer	0	0
-5 357	0	Utbetalinger ved kjøp av andeler / aksjer	0	-3 332
-25	-22	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-3 889	-10 077
-5 382	-22	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-3 889	-13 409
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-1 832	-1 832	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-10 469	-71 385
0	0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	0	0
0	0	Innbetaling ved nedbetaling av langsiktige fordringer	0	0
-202 817	-55 000	Utbetaling av utbytte	-59 784	-207 601
-204 649	-56 832	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-70 253	-278 986
111 394	-24 408	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-19 497	129 379
7 019	118 413	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	192 144	62 765
118 413	94 005	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	172 647	192 144

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 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 markedsværdien 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.

Noter

NOTE 1 fortsettelse

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-/mindreverdier.

Pensjoner

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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)	
2019	2020		2020	2019
2 846	7 105	Lønn	7 139	2 861
410	943	Folketrygdavgift	924	410
45	231	Pensjonsytelser	231	45
80	127	Andre ytelser	127	80
3 381	8 405	SUM	8 420	3 396
2	3	Antall ansatte pr. 31.12	3	2

Ytelser til ledende personer	Daglig leder		Styret	
	2020	2019	2020	2019
Lønn	3 160	1 075	0	0
Styrehonorar	0	0	1 514	1 350
Pensjonsytelser	0	0	0	0
Andre ytelser	25	5	0	0
SUM	3 184	1 080	1 514	1 350

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 2020 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 2020 NOK 0,9 mill.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Rica Eiendom AS har etablert en tjenestepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon for sine ansatte.

Årets kostnadsførte beløp er TNOK 231

	Morselskap	Konsern
Revisor (honorar eks. mva./TNOK)	2020	2019
Lovpålagt revisjon	175	418
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester utenfor revisjon	75	75
SUM	250	493

Noter

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 %	-771	6 371	14 346
Rica Arctic AS	01.01.2006	Oslo	100 %	223	21 562	16 359
Nord Norsk Hotelldrift AS	20.05.1997	Oslo	100 %	9 327	49 955	114 988
North Cape Hotels AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 482	4 683	22 468
Rica Hammerfest AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 760	13 084	8 856
Rica Alta AS	01.10.2014	Oslo	100 %	-4 926	35 605	62 000
Ishavshotellet Eiendom AS	17.01.1994	Oslo	100 %	6 493	17 336	89 058
Rica Narvik Eiendom AS	11.09.2008	Oslo	100 %	2 215	39 200	63 500
Rica Svolvær AS	01.01.2006	Oslo	100 %	4 602	3 928	31 652
Havneutsikten AS	01.09.2011	Oslo	100 %	521	14 223	102 798
Incentra Eiendom AS	08.08.2005	Oslo	66 %	7 598	17 103	90 283
Rica Havna AS	01.01.2006	Oslo	100 %	2 391	29 523	28 585
Jakvi AS	14.12.2017	Oslo	100 %	-1 450	4 273	30 079
Slependveien 108 AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 800	18 849	9 594
SUM						684 565

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 %	-354	14 001	19 914
Nordkaps Vel AS	03.05.2001	Honningsvåg	95 %	-374	5 221	215
SUM						20 129

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
Balanseført verdi 01.01.	55 840	128 606
Tilgang/avgang i perioden	0	0
Årets resultatandel	-1 363	5 488
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	1 000	0
Balanseført verdi 31.12.	55 477	134 094

Eierandel på 50 % i Holmenkollen Park Hotel ANS eies av Rica Eiendom 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	4 607	4 607
Andeler i boligbyggelag	178	117
SUM	9 945	9 884

Andre langsiktige fordringer	Balanseført verdi
Fordringer:	
Lån til AKR Eiendom AS	4 500
SUM	4 500

Noter

NOTE 4 Varige driftsmidler

Morselskap	Bil, inventar og utstyr
Anskaffelseskost 01.01.20	3 073
Tilgang ved kjøp	22
Avgang solgte driftsmidler	0
Anskaffelseskost 31.12.20	3 095
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivning 31.12.20	2 202
Bokført verdi pr. 31.12.20	893
Årets avskrivninger	134
	8 år/ 3 år
	Lineær

Konsern	Anlegg u/ utførelse	Inventar kunst m.m.	Tomter	Boliger	Bygninger	Tekniske install. bygg	Leiligheter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.20	0	13 852	80 828	2 782	1 707 501	163 740	3 548	1 972 251
Tilgang ved oppkjøp								0
Tilgang ved kjøp		22			1 887	1 980		3 889
Avgang								0
Anskaffelseskost 31.12.20	0	13 874	80 828	2 782	1 709 388	165 720	3 548	1 976 140
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20		7 906			604 249	46 786	3 548	662 489
Akkumulert nedskrivning 31.12.20					3 500			3 500
Bokført verdi pr. 31.12.20	0	5 968	80 828	2 782	1 101 639	118 934	0	1 310 151
Årets avskrivninger	0	134	0	0	35 307	8 726	0	44 167
Økonomisk levetid		8 år			50 år	20 år	50 år	
Avskrivningsplan		Lineær			Lineær	Lineær	Lineær	

Noter

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
Slependveien 108	Asker
Scandic Havna	Tjøme

NOTE 5 Gjeld og finansiell markedsrisiko

Konsern

Rentebærende gjeld	Forfallsdato	2020	2019
Ishavshotellet Eiendom AS	30.04.2024	315 725	320 050
Havneutsikten AS	30.04.2024	223 563	226 625
Rica Narvik Eiendom AS	15.04.2023	92 500	93 750
Incentra Eiendom AS	15.04.2023	265 000	265 000
SUM		896 788	905 425

Finansiell markedsrisiko

Konsernet er eksponert for en generell renterisiko som følge av at deler av gjelden har flytende rente.

Konsern

Konsernet har inngått følgende rentesikringsavtaler

Rentesikringsavtaler	Utløpsdato	Rentesats	Beløp pr. 31.12.
DNB Bank (swap) Ishavshotellet Eiendom AS	30.06.2033	2,1790 %	307 075
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 %	217 438
SUM			824 513

Rentebytteavtalene har følgende markedsverdi pr. 31.12.2020

Markedsverdi		2020	2019
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Rica Narvik Eiendom AS	9 049 596	2 981 431
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Ishavshotellet Eiendom	23 569 256	5 775 955
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Havneutsikten AS	16 689 213	4 089 911
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Incentra Eiendom AS	15 087 966	4 871 618
Sum UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)		64 396 031	17 718 915

Markedsverdien av konsernets rentebytteavtaler angir nåverdien av avtalefestede fastrenteavtaler. 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 147 325 knyttet til ikke benyttet trekkfasilitet. Markedsverdi av forpliktelsen er pr. 31.12.20 NOK 11 307 793.

Noter

NOTE 6 Skatt

Morselskap			Konsern	
2019	2020		2020	2019
		Spesifikasjon av årets skattekostnad:		
614	398	Betalbar skatt	9 143	23 108
0	61	For lite / for mye avsatt tidligere	61	109
-367	782	Endring i utsatt skatt	-1 231	176
247	1 241	Skattekostnad	7 972	23 393
43 284	17 413	Resultat før skattekostnad	31 451	104 769
-41 352	-16 276	Permanente forskjeller	2 949	-3 414
-1 952	-1 789	Avgitt konsernbidrag	0	0
0	0	Underskudd til fremføring	0	-17
857	671	Endring i midlertidige forskjeller	1 838	-1 648
838	20	Skattegrunnlag	36 238	99 690
		Oversikt over midlertidige forskjeller:		
-132	-136	Anleggsmidler	499 273	499 616
3 336	2 669	Gevinst- og tapskonto	2 316	2 895
0	0	Underskudd til fremføring	-674	-258
172 072	176 298	Andre forskjeller	164 942	169 302
175 277	178 831	Sum	665 858	671 555
38 561	39 343	Utsatt skatt	146 489	147 742

Noter

NOTE 7 Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurd. forskjeller	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.20	1 352	638 453	60 825	102 234	802 864
Årets resultat	0	0	5 488	10 684	16 172
Egenkapital 31.12.20	1 352	638 453	66 313	112 918	819 036

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurd. forskjeller	Annen EK	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.20	1 352	229 786	60 825	255 384	30 910	578 257
Årets resultat	0	0	5 488	15 651	2 339	23 478
Andre endringer	0	0	0	-77	0	-77
Egenkapital 31.12.20	1 352	229 786	66 313	270 958	33 249	601 658

Noter

NOTE 8 Mellomværende

Konsernmellomværende

Morselskap	2020	2019
Langsiktige fordringer		
Fordring på Rica Arctic AS	10 745	10 257
Fordring på Rica Hammerfest AS	9 433	8 433
Fordring på Slependsveien 108 AS	13 870	18 241
Fordring på Nord Norsk Hotell drift AS	29 586	28 155
Fordring på ANS Nordkapp 1990	6 216	-
Fordring på Rica Alta AS	63 048	66 842
Fordring på Jakvi AS	28 213	27 352
SUM	161 110	159 280
Kortsiktige fordringer		
Fordring på North Cape Hotels AS	4 364	1 600
Fordring på Rica Svolvær AS	4 946	9 000
Fordring på Ishavshotellet Eiendom AS	-	25 000
Fordring på Incentra Eiendom AS	-	9 216
Fordring Rica Havna AS	6 000	-
Fordring på Havneutsikten AS	-	1 000
Fordring på Nord Norsk Hotell drift AS	5 300	-
Fordring på Rica Narvik Eiendom AS	3 000	3 000
SUM	23 610	48 816
Langsiktig gjeld		
Gjeld til Ishavshotellet Eiendom AS	-218 891	-233 240
SUM	-218 891	-233 240
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til Incentra Eiendom AS	-2 688	-
Gjeld til Rica Narvik Eiendom AS	-7 517	-
Gjeld til Rica Havna AS	-7 616	-
Gjeld til Kirkenes Turisthotell I AS	-1 306	-1 952
Gjeld til Havneutsikten AS	-4 709	-
SUM	-23 837	-1 952
Netto konsernmellomværende	-58 007	-27 096

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



Noter

NOTE 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består pr. 31.12.20 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. 31.12.20 var:

	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.

JGR Holding AS eies av KRJM AS, VRAS AS og Mephesto AS med 33,33% eierandel hver.

NOTE 10 Pantstillelser og garantier

Morselskap			Konsern	
2019	2020		2020	2019
		Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.		
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	896 788	905 425
0	0	Sum	896 788	905 425
		Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:		
0	0	Bygninger m/tomt	976 974	1 010 417
0	0	Sum	976 974	1 010 417

Bygninger til en bokført verdi på MNOK 977 er stilt som sikkerhet for bokført gjeld i datterselskapene.

Selskapet har pr. 31.12.20 et garantiansvar på TNOK 750.

NOTE 11 Fordringer med forfall senere enn ett år

Morselskap			Konsern	
2019	2020		2020	2019
159 280	161 110	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Andre fordringer	4 500	4 500
0	0	Sum	4 500	4 500

NOTE 12 Finansinntekter

	Morselskap	
	2020	2019
Inntekt på investering i datterselskap		
Mottatt utbytte fra datterselskaper	13 500	43 216
Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper	5 300	5 000
SUM	18 800	48 216
Annen finansinntekt		
Mottatt utbytte	183	183
SUM	183	183

NOTE 13 Covid 19 - Konsekvenser for virksomheten

2020 ble et meget spesielt og krevende år for Rica Eiendom AS. Etter flere år med svært gode besøkstall på våre hoteller, ble det full stopp i midten av mars.

Norge ble, sammen med resten av verden, hardt rammet av korona-pandemien. Strenge reiserestriksjoner og innreiseforbud medførte en kraftig reduksjon i antall gjester og flere tomme hoteller i hele Norge. I en periode med bedre kontroll på smittesituasjonen i Norge, men med fortsatt sterke anbefalinger om å unngå utenlandsreiser, sørget en økning i norske gjester for høyt belegg på flere av våre hoteller gjennom sommeren. Utover høsten tilspisset smittesituasjonen seg kraftig, og restriksjoner og innstramminger sørget igjen for lave besøkstall på alle lokasjoner.

I begynnelsen av 2021 startet vaksinerings av befolkningen i alle land, og det forventes at en stor andel av den norske befolkningen blir vaksinert inn mot sommeren. Som følge av dette forventes det økt reiseaktivitet i sommermånedene og utover andre halvår i 2021.

Det er i 2020 inntektsført totalt NOK 7 232 332,- i konsernet knyttet til kompensasjonsordning I og II.

Til generalforsamlingen i

Rica Eiendom 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 AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 16 172 641 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 23 478 986. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Rica Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Hårstad, 2. mars 2021

Enter Revisjon Hålogaland AS



Jon Arne Torbergsen
Statsautorisert revisor

Våre eiendommer



SCANDIC HAVET BODØ

Hotellet er beliggende på kaikanten i Bodø sentrum. Med sine 17 etasjer inneholder hotellet 237 hotellrom, skybar, restaurant og 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 %



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 Hotelldrift 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 Hotelldrift AS
Eierandel:	100 %

Våre eiendommer



SCANDIC NORDKAPP, SKIPSFJORDEN

Scandic Nordkapp er et sommerhotell med vakker beliggenhet kun 30 km fra Nordkapplatået 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 %



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 %

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 %



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 Hotell drift AS
Eierandel:	100 %



SCANDIC ISHAVSHOTEL, TROMSØ

Hotellet ligger sentralt til i sentrum av Tromsø, også kalt Nordens Paris. Unik 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:	Ishavhotellet Eiendom AS
Eierandel:	100 %



SCANDIC NARVIK

Hotellet ligger sentralt i sentrum av Narvik, og tilbyr 148 hotellrom, restaurant, bar og møterom.

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 %

Våre eiendommer



SCANDIC SVOLVÆR

Scandic Svolveer ligger sentralt på en egen øy midt i havnen i Svolveer, 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:	Svolveer
Adresse:	Lamholmen, 8305 Svolveer
Gnr., bnr.:	Gnr. 18, bnr. 580
Tomt:	Eiet tomt
Byggeår:	1995
Antall kvm:	4 170
Rom:	146
Eierskap:	Rica Svolveer 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:	111
Eierskap:	Rica Havna AS
Eierandel:	100 %



KIRKENES TURISTHOTELL

Kirkenes Turisthotell ligger sentralt i vakre omgivelser ved innkjørselen til Kirkenes, kun 900 meter fra 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 %

Våre eiendommer



KONTORBYGG ASKER

Sentralt beliggende kontoreiendom på Billingstad i Asker. Eiendommen er lokalisert nær E18, og kun 15 minutter fra Oslo.

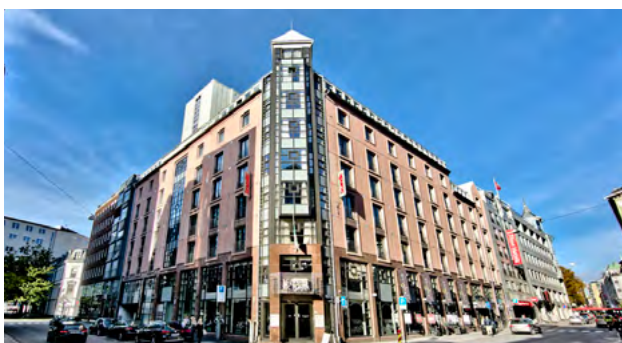
Sted:	Asker
Adresse:	Slependveien 108, 1396 Billingstad
Gnr., bnr.:	Gnr. 32, bnr. 272
Tomt:	Eiet tomt
Byggeår:	1999 - 2012
Antall kvm:	3 500
Eierskap:	Slependveien 108 AS
Eierandel:	100 %



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 %



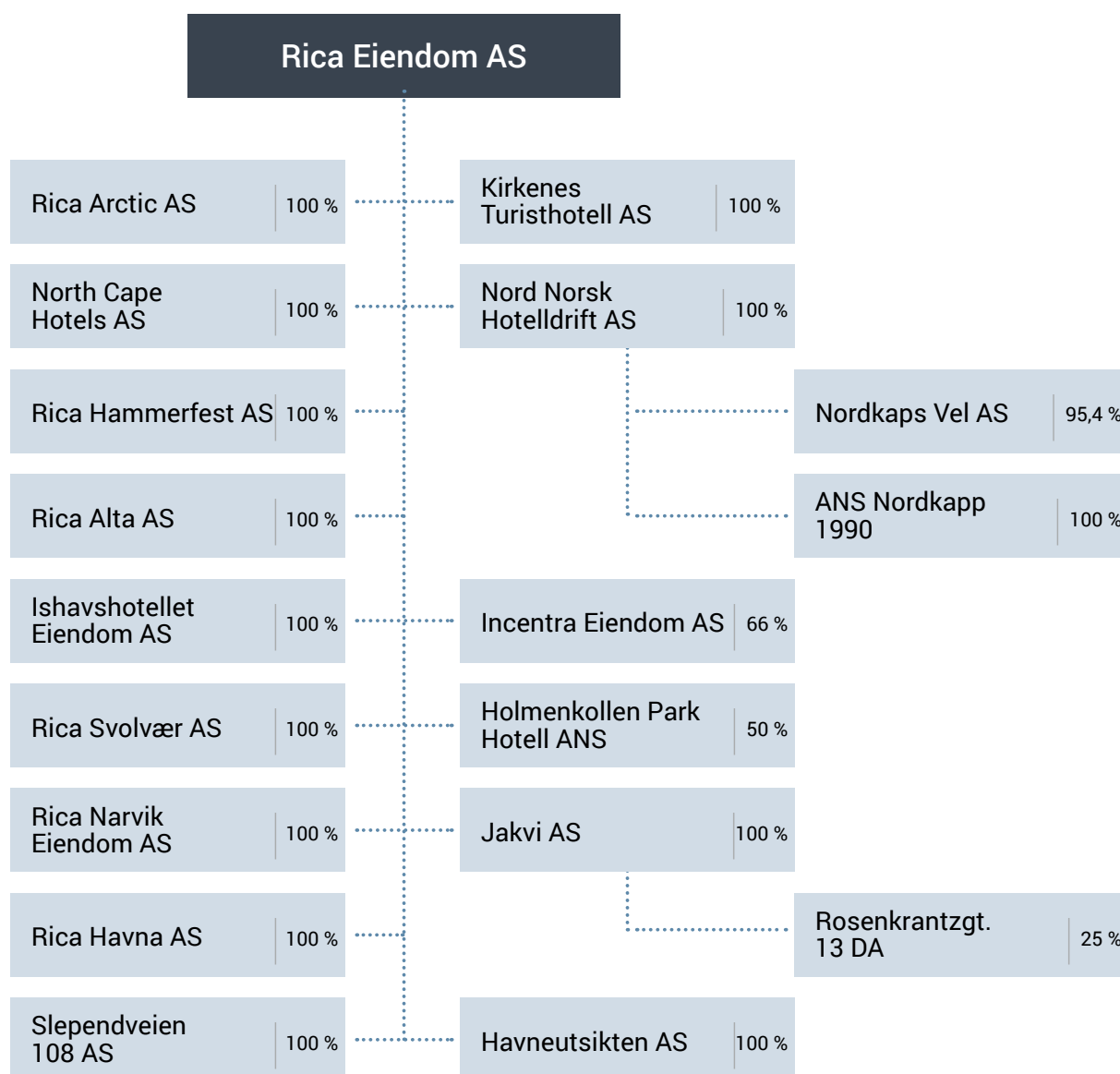


SCANDIC NIDELVEN

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 INNFALLSPORTEN TIL SOLSIDEN OG NEDRE ELVEHAVN, TRONDHEIMS NYE PULSERENDE SHOPPING- OG UTELIVSARENA.

Rica Eiendom AS

Selskapsoversikt pr. 31.12.20



Styret i Rica Eiendom 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.



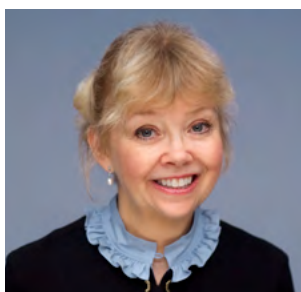
Per Kumle Styremedlem

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 Rivalsrud Styremedlem

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



Kristin Rivalsrud Juul Møller Styremedlem

Kristin Rivalsrud Juul Møller er styremedlem fra februar 2018. Hun er utdannet diplomøkonom med spesialisering i reiseliv og har en bachelor i eiendomsmedling. Hun har tidligere vært direktør ved Rica Hotel Bygdøy Allé samt megler i Foss & Co Næringsmedling 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 AS gjennom et eget investeringsselskap.



Jan Erik Rivalsrud Styremedlem

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



Vedtekter for Rica Eiendom AS

(Ajournert 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 AS

Besøksadresse:
Bryggegate 6, 0250 Oslo

Telefon: +47 480 70 555
E-post: post@ricaeiendom.no

Organisasjonsnr. NO 990 623 864 MVA

ricaeiendom.no