



Årsrapport 2023





SCANDIC HOLMENKOLLEN PARK

SOMMEREN 2022 ÅPNET TRADISJONSRIKE SCANDIC HOLMENKOLLEN PARK I NY OG MODERNE DRAKT. ETTER OMFATTENDE RENOVERING VIL HOTELLET PÅ TOPPEN AV OSLO BESTÅ AV 376 ROM, 1 500 KVADRATMETER TRENINGSSENTER OG SPA, SAMT KONFERANSEAVDELING MED KAPASITET PÅ 1 200 PERSONER

2023 – Et rekordår for Rica Eiendom

2023 var første fulle driftsår uten covid-restriksjoner siden pandemien brøt ut i 2020, og ble et veldig godt år for Rica Eiendom.

Til tross for høy usikkerhet knyttet til prisvekst og vedvarende høye renter, fortsatte den gode utviklingen i hotellmarkedet gjennom 2023, og flere av våre hoteller hadde rekordhøy omsetning. Spesielt har gjennomsnittlig pris på hotellrom steget betydelig de siste årene og hotellenes belegg nærmer seg nivået i 2019. Den svake kronen har i tillegg bidratt til å gjøre Norge til en attraktiv reisedestinasjon for utenlandske turister.

I 2022 begynte vi med BREEAM In-Use sertifisering av eiendomsporteføljen, og i 2023 oppnådde hotellene Scandic Nidelven i Trondheim, Zander K i Bergen, Scandic Havet i Bodø og Scandic Ishavshotel i Tromsø sertifikatet «BREEAM In-Use Excellent». Vi har igangsatt sertifisering av fem nye eiendommer i porteføljen, som forventes ferdigstilt i 2024.

I mars 2023 overtok vi eiendommen Vågen 1A i Honningsvåg. Vågen 1A ligger sentralt i Honningsvågs havneområde, og er naboeiendom til vårt hotell Scandic Bryggen.

Ronny Wilhelmsen



VÅGEN 1A, HONNINGSVÅG

VÅGEN 1A ER SENTRALT I HONNINGSVÅGS HAVNEOMRÅDE, OG NABOEIENDOM TIL VÅRT HOTELL SCANDIC BRYGGEN.
EIENDOMMEN BESTÅR AV KONTORER, OVERNATTINGSROM OG KAIAREAL.

Innhold

Hovedpunkter og nøkkeltall	7
Administrasjon	9
Historikk 2002–2023	10
Årsberetning 2023	12
Resultatregnskap	14
Balanse	15
Kontantstrøm	16
Noter	17
Revisors beretning	31
Våre eiendommer 2023	33
Selskapsstruktur 2023	39
Styret	40
Vedtekter	41
Kart over eiendommene	42



ZANDER K

ZANDER K HOTEL BLE BYGGET I 2017 SOM ET MODERNE DESIGNHOTELL. BYGGET HAR FÅTT CITYPRISEN HORDALAND, OG ER BESKREVET SOM «ET AV VERDENS MEST URBANE HOTELLER» AV DESIGNTIDSSKRIFTET WALLPAPER. HOTELLET HAR 249 ROM OG LIGGER SENTRALT I SENTRUM, LIKE VED BERGEN JERNBANESTASJON. DE BERGENSKE DRIVER HOTELLET.

RICA
EIGENDOM

Hovedpunkter og nøkkeltall

NØKKELTALL FOR RICA EIENDOM AS KONSERN

Tall i TNOK	2023	2022	2021	2020	2019
Regnskapstall					
Leieinntekter	268 102	237 201	173 896	150 593	224 347
Andre inntekter	1 496	1 720	880	8 866	1 123
Gevinst ved salg av eiendommer	0	0	0	0	0
Driftsresultat	151 137	80 722	16 654	76 455	140 027
Netto Finansposter	-48 388	-45 831	-29 381	-45 004	-35 258
Resultat før skatt	102 749	34 891	-12 727	31 451	104 769
Årsresultat	79 552	26 445	-10 695	23 479	81 376
Resultat pr aksje i NOK	58	20	-8	17	60
Rentabilitet/Soliditet					
Likviditetsreserve*	96 301	147 043	121 166	172 647	192 144
Bokført egenkapital	529 310	523 545	545 794	601 658	578 257
Egenkapitalandel	27 %	26 %	27 %	35 %	33 %
Finansiering					
Langsiktig gjeld	1 160 896	1 218 565	1 242 152	902 284	912 753
Årlige avdrag	57 669	73 586	48 300	8 638	36 382
Løpetid lån**	2	1	2	3	2
Rentesats	4,6 %	4,0 %	3,9 %	4,2 %	4,1 %
Nøkkeltall					
Investeringer	76 400	73 700	416 900	3 900	13 400
Gevinster	0	0	0	0	0

* Bankinnskudd og ubenyttet trekkrettighet

** Gjennomsnittlig løpetid låneporteføljen





SCANDIC NARVIK

SCANDIC NARVIK MED 148 HOTELLVÆRELSE, RESTAURANT, BAR OG MØTEROM ÅPNET 1. MARS 2012. HOTELLEIENDOMMEN EIES AV RICA NARVIK EIENDOM AS OG ER PÅ CA. 7 500 KVM. HOTELLET ER UTEID TIL SCANDIC HOTELS AS PÅ LANGSIKTIGE VILKÅR.

Administrasjonen i Rica Eiendom AS



Ronny Wilhelmsen
Administrerende direktør



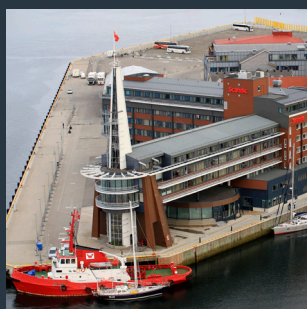
Fredrik Egeland
Finansdirektør



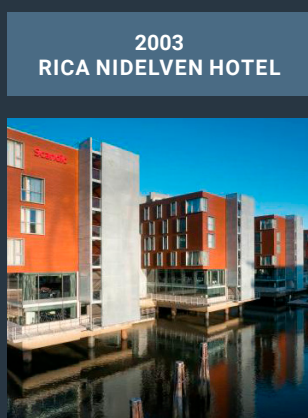
Melanie Wang-Norderud
Teknisk sjef



Historikk 2002–2023



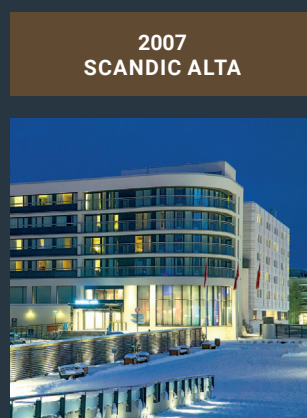
**1995
RICA ISHAVSHOTEL**



**2003
RICA NIDELVEN HOTEL**



**2005
HOLMENKOLLEN PARK**



**2007
SCANDIC ALTA**

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

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

2003 RICA NIDELVEN HOTEL
Rica Nidelven Hotel i Trondheim åpner i september med 221 hotellværelser, restauranter, bar og konferanseavdeling. Selskapet eier 50 % av eiendommen gjennom Incentra Eiendom AS.

2005 REGNSKAPSMESSIG GEVINST
Eiendommene Rica Victoria Hotel på Lillehammer og Rica Park Hotel i Drammen blir solgt med en regnskapsmessig gevinst på NOK 45 mill.

KJØP 25 % HOLMENKOLLEN PARK
Selskapet kjøper en eierandel på 25 % i eiendommen Holmenkollen Park Hotel Rica sammen med Eiendomspar AS og Rica Hotels AS.

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

2009 SELSKAPET ØKER SIN EIERANDEL
Selskapet øker sin eierandel i eiendommen Holmenkollen Park Hotel Rica i Oslo til 50 % gjennom kjøp av en 25 % andel i Holmenkollen Park Hotel ANS fra Rica Hotels AS.

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

2011 HOLMENKOLLEN PARK HOTEL RICA
Holmenkollen Park Hotel ANS ferdigstiller utvidelse av Holmenkollen Park Hotel Rica i Oslo med 115 nye hotellværelser og en utvidelse av Saga Hall.

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

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





**2012
RICA HOTEL NARVIK**



**2014
SCANDIC HAVET**



**2018
SCANDIC VICTORIA**



**2021
ZANDER K**



**2022
MAXI STORSENTER
I HAMAR**

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.

2021 ZANDER K

Rica Eiendom kjøper Hotel Zander K i Bergen. Hotellet er utleid til De Bergenske på en langsiktig leiekontrakt.

2022 MAXI STORSENTER

Rica Eiendom kjøper Maxi Storsenter i Hamar sammen med Utstillingsplassen, Aurora Eiendom og Dolphin Eiendom.

2023 KJØP AV VÅGEN 1A

Rica Eiendom kjøper Vågen 1A i Honningsvåg.



Årsberetning 2023

VIRKSOMHETEN

Rica Eiendom AS ble stiftet 28. september 2006. Selskapet har en aksjekapital på NOK 1 371 356 fordelt på 1 352 112 A-aksjer og 19 244 B-aksjer uten stemmerett, hver pålydende NOK 1.

Selskapets virksomhet er investering i, forvaltning av og utvikling av fast eiendom. Selskapet har forretningskontor i Oslo.

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

Det er inngått langsiktige leiekontrakter med Scandic Hotels AS for 16 hoteller og Nordkapphallen. I tillegg har selskapet hotelleiendommer i Bergen og i Kirkenes, en forretningsseiendom i Asker og er medeier i en handelseiendom på Hamar.

REGNSKAP 2023

2023 ble et meget bra år for Rica Eiendom. De fleste av våre hoteller har hatt høy aktivitet gjennom året, og flere har hatt rekordomsättning i 2023.

Driftsinntektene i konsernet ble NOK 269,6 mill. i 2023 mot NOK 238,9 mill. i 2022.

Konsernets årsresultat ble NOK 79,5 mill. i 2023 mot NOK 26,4 mill. i 2022. Resultatet i 2022 var påvirket av oppgradering og rehabilitering av Holmenkollen Park Hotel, som medførte et negativt resultat fra tilknyttede selskaper på NOK -51,6 mill.

INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Konsernets bokførte egenkapital per 31.12.2023 utgjorde NOK 529,3 mill., noe som gir en egenkapitalandel på 27 %, mot henholdsvis NOK 523,5 mill. i egenkapital og en egenkapitalandel på 26 % per 31.12.2022.

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

Konsernets rentebærende gjeld var NOK 1 160,9 mill. per 31.12.2023 mot 1 216,7 mill. per 31.12.2022. Per 31.12.2023 var konsernets likviditetsbeholdning NOK 96,3 mill. mot NOK 147,0 mill. per 31.12.2022.

Konsernets likvide aktiva og en moderat belåning tilsier at både kreditt- og likviditetsrisiko vurderes som lav.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetning om fortsatt drift ligger til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Til grunn for antagelsen ligger prognose for 2024 og konsernets langsiktige finansielle prognoser for årene fremover. Konsernet er i en solid økonomisk og finansiell stilling.

SELSKAPSENDRINGER I 2023

I mars 2023 kjøpte Rica Eiendom Vågen 1A i Honningsvåg, naboeiendommen til hotellet Scandic Bryggen. Vågen 1A ligger på kaikanten i Honningsvåg sentrum, og består av et kontorbygg og to hybelbygg.

I august 2023 kjøpte Hamar Storsenter Holding AS, hvor Rica Eiendom har en eierandel på 25 %, Aslak Bolts gate 42 i Hamar, som er naboeiendom til Maxi Storsenter.

På ekstraordinær generalforsamling sommeren 2023 ble det vedtatt emisjon på 3 555 nye B-aksjer, som øker aksjekapitalen til NOK 1 371 356 og antall aksjer til 1 371 356, fordelt på 1 352 112 A-aksjer og 19 244 B-aksjer, hver pålydende NOK 1.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

ANSATTE

Per 31.12.2023 hadde konsernet 4 ansatte, samtlige i morselskapet. I løpet av 2023 har det ikke vært rapportert om vesentlig sykefravær eller arbeidsuhell av noen art. Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

Av konsernets fire ansatte er det en kvinne, og styret består per 31.12.2023 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 / BÆREKRAFTSARBEID

Konsernet fokuserer på bærekraftsarbeid som inkluderer miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft (ESG). Konsernets virksomhet forurenser ikke miljøet i nevneverdig grad. Alle eiendommene er energimerket, tekniske anlegg er energivurdert og hotelldriften ved



de fleste av eiendommene er Svanemerket. Konsernet har engasjert Varig for rapportering av CO2 for alle eiendommer og BER utarbeider tilstandsrapporter.

I 2023 ble fire hoteller, Scandic Nidelven i Trondheim, Scandic Ishavshotel i Tromsø, Scandic Havet i Bodø og Zander K i Bergen, sertifisert Breeam In-Use Excellent.

Konsernet har implementert nøkkelindikatorer for sosial bærekraft. Herunder likestilling, kjønnsbalanse og anstendige arbeidsforhold i hele verdikjeden. Nøkkelindikatorene for konsernets styringsmessige bærekraft er åpenhet, antikorrupsjon og eierforhold.

Rica Eiendom AS er omfattet av åpenhetsloven og vil overholde de plikter som følger av loven. Redegjørelsen er publisert på selskapets hjemmeside www.ricaeiendom.no.

OPPSUMMERING OG FREMTIDSUTSIKTER

Konsumprisveksten i Norge forble høy også gjennom 2023, men noe redusert fra 2022. Prisveksten medførte hyppige rentehevinger fra Norges Bank gjennom året, hvor styringsrenten ble hevet fra 2,75 % ved inngangen av året til 4,50 % per 31.12.2023. De lange rentene steg vesentlig gjennom året, men falt noe tilbake i årets siste kvartal.

I tråd med stigende renter har avkastningskravet for eiendom økt betydelig gjennom året, hvor anslaget for prime yield steg fra 3,75 % til 4,75 % i 2023. Stigende rentekostnader, som resulterer i redusert kontantstrøm, samtidig som økte avkastningskrav medfører fallende eiendomsverdier og økt belåningsgrad, har skapt utfordringer for flere eiendomsselskaper.

Selv med svak utvikling i norsk økonomi og redusert kjøpekraft i norske husholdninger, fortsatte den gode utviklingen i hotellmarkedet fra 2022 videre inn i 2023. Hotellenes belegg har kommet sterkt tilbake, og nærmer seg nivået i 2019, til tross for økning i antall hotellrom. Gjennomsnittlig pris på hotellrom har steget betydelig de siste årene, og var rundt 30 % høyere i 2023 sammenlignet mot 2019. Den svake kronen har bidratt til å gjøre Norge til en attraktiv reisedestinasjon for utenlandske turister.

Vi ser positivt på fremtiden, og tror på ytterligere økning i reiseaktivitet og etterspørsel etter hotellovernattinger i årene fremover. Vi forventer mindre usikkerhet, et mer stabilt rentemarked og økende aktivitet i transaksjonsmarkedet.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Morselskapet Rica Eiendom AS fikk et årsresultat på NOK 157 769 870 som foreslås disponert på følgende måte:

Avsatt til utbytte:	NOK	58 282 630
Overført til annen egenkapital:	NOK	99 487 240
Sum disponert:	NOK	157 769 870

Oslo, 28. februar 2024
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)	
2022	2023	NOTE	20223	2022
		DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		
765	0	Leieinntekter	268 102	237 201
14 520	14 939	Andre driftsinntekter	1 496	1 720
0	0	Gevinst ved salg av driftsmidler	0	0
15 285	14 939	Sum driftsinntekter	269 598	238 921
9 510	11 852	2 Lønnskostnad	11 868	9 525
3 773	2 927	Eiendomskostnader	38 456	27 284
0	0	Tap ved avgang driftsmidler	0	0
11 339	13 417	Annen driftskostnad	17 543	14 367
24 622	28 196	Sum driftskostnader	67 868	51 176
-52 914	6 246	3 Resultatandel tilknyttede selskap	5 362	-51 581
-62 251	-7 011	DRIFTSRESULTAT I (EBITDA)	207 093	136 164
304	315	4 Avskrivninger	55 956	55 442
-62 555	-7 326	DRIFTSRESULTAT II	151 137	80 722
		Finansinntekter og finanskostnader		
89 042	191 351	5 Inntekt på investering i datterselskap	0	0
3 315	4 455	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
1 023	1 037	Annen renteinntekt	4 260	2 760
199	1 792	5 Annen finansinntekt	1 792	199
11 339	12 673	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Annen finanskostnad	0	0
72	38	6 Annen rentekostnad	54 440	48 790
82 167	185 924	Netto finansresultat	-48 388	-45 831
19 613	178 598	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	102 749	34 891
4 419	20 828	7 Skattekostnad	23 197	8 447
15 194	157 770	ÅRSRESULTAT	79 552	26 445
		Minoritetenes andel av årsresultatet	8 338	7 153
		Majoritetens andel av årsresultatet	71 213	19 292
		Resultat pr. aksje	58,8	19,6
		DISPONERING AV ÅRSRESULTAT		
20 324	99 487	8 Overført annen egenkapital		
-5 130	0	8 Avsatt fond for vurderingsforskjeller		
0	58 283	8 Utbytte		
15 194	157 770	Sum disponert		



Balanse pr. 31. desember

MORSELSKAP (TNOK)

KONSERN (TNOK)

2022	2023	NOTE	2023	2022
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Varige driftsmidler				
0	0	4 Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 608 947	1 638 761
0	0	4 Anlegg under utførelse	0	0
2 405	2 286	4 Inventar, kunst m.m.	18 685	19 198
2 405	2 286	Sum varige driftsmidler	1 627 632	1 657 959
Finansielle anleggsmidler				
850 125	904 583	3 Investering i datterselskap	0	0
63 997	75 243	3 Investering i tilknyttede selskap	123 160	115 298
32 334	80 550	3 Investeringer i aksjer og andeler	84 832	36 617
82 002	86 672	9, 10 Lån til foretak i samme konsern	0	0
9 720	13 958	10 Andre langsiktige fordringer	18 458	14 220
1 038 178	1 161 005	Sum finansielle anleggsmidler	226 450	166 135
1 040 583	1 163 291	Sum anleggsmidler	1 854 082	1 824 094
Omløpsmidler				
Fordringer				
326	335	Kundefordringer	24 467	24 868
94 384	165 020	9, 10 Kortsiktige konsernfordringer	0	0
2 866	5 409	10 Andre fordringer	6 677	6 054
97 575	170 764	Sum fordringer	31 145	30 921
Aksjer				
0	0	Markedsbaserte aksjer	0	0
46 170	6 890	Bankinnskudd, kontanter o.l.	96 301	147 043
143 746	177 654	Sum omløpsmidler	127 445	177 964
1 184 328	1 340 946	SUM EIENDELER	1 981 528	2 002 058
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
1 368	1 371	8, 11 Aksjekapital	1 371	1 368
658 529	663 524	8 Overkurs	254 996	250 001
659 896	664 896	Sum innskutt egenkapital	256 368	251 369
Opptjent egenkapital				
0	0	8 Fond for vurderingsforskjeller	0	0
57 830	157 317	8 Annen egenkapital	250 094	237 164
57 830	157 317	Sum opptjent egenkapital	250 094	237 164
0	0	8 Minoritetsinteresser	22 848	35 013
717 726	822 212	Sum egenkapital	529 310	523 545
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
37 566	38 866	7 Utsatt skatt	186 831	175 550
37 566	38 866	Sum avsetninger for forpliktelser	186 831	175 550
Annen langsiktig gjeld				
0	0	6, 12 Gjeld til kredittinstitusjoner	1 160 896	1 216 733
347 095	316 516	9 Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
1 832	0	6 Øvrig langsiktig gjeld	0	1 832
348 927	316 516	Sum annen langsiktig gjeld	1 160 896	1 218 565
Kortsiktig gjeld				
3 322	5 476	Leverandørgjeld	9 142	5 529
0	4 886	7 Betalbar skatt	11 917	6 015
682	0	Skyldige offentlige avgifter	11 141	8 512
55 886	58 283	Utbytte	65 116	55 886
15 402	90 755	9 Kortsiktig konserngjeld	0	0
4 817	3 952	Annen kortsiktig gjeld	7 175	8 456
80 109	163 352	Sum kortsiktig gjeld	104 491	84 397
466 602	518 734	Sum gjeld	1 452 218	1 478 513
1 184 328	1 340 946	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 981 528	2 002 058

Oslo, 28. februar 2024
Styret i Rica Eiendom AS

Leif Teksum
styreleder

Jan Erik Rivalsrud
styremedlem

Vibeke Rivalsrud
styremedlem

Per Kumle
styremedlem

Kristin Rivalsrud Juul Møller
styremedlem

Ronny Wilhelmsen
adm. direktør

Ole-Jacob Wold
styremedlem

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP (TNOK)

KONSERN (TNOK)

2022	2023		2023	2022
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
19 613	178 598	Resultat før skattekostnad	102 749	34 891
0	0	Periodens betalte skatter	-6 015	-2 952
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
304	315	Ordinære avskrivninger	55 956	55 442
8 396	-9	Endringer i kundefordringer	401	7 605
-198	2 154	Endringer i leverandørgjeld	3 613	365
-2 078	-2 543	Endringer i andre kortsiktige fordringer	-624	-3 219
20 197	-30 532	Endring i konsernmellomværende	0	0
37 198	-81 089	Endring i andre tidsavgrensninger	-7 435	38 477
83 432	66 894	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:	148 645	130 608
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
63	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	63
0	0	Innbetalinger ved salg av andeler / aksjer	0	0
-69 732	-53 258	Utbetalinger ved kjøp av andeler / aksjer	-50 758	-69 732
-522	-197	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-25 629	-4 026
-70 191	-53 454	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-76 387	-73 695
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-1 832	-1 832	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-57 669	-71 754
0	0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	0	50 000
0	0	Innbetaling ved nedbetaling av langsiktige fordringer	0	0
14 999	4 999	Innbetaling ved kapitalforhøyelse	4 999	14 999
-25 061	-55 886	Utbetaling av utbytte	-69 551	-25 061
-11 894	-52 719	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-122 221	-31 816
1 347	-39 280	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-49 963	25 098
44 823	46 170	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	146 264	121 166
46 170	6 890	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	96 301	146 264



NOTE 1 Regnskapsprinsipper

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

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Rica Eien- dom AS med tilhørende datterselskaper. Oversikt over selskapene fremgår av note 3. Konsernregnskapet ut- arbeides etter ensartede prinsipper for alle selskapene i konsernet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomvæ- rende 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 markedsv verdien 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 klassifi- sering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

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

Omløpsmidler er vurdert til laveste av 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.

Investeringer i aksjer og andeler

Investeringer i andre aksjer og andeler er klassifisert som anleggsmidler, og er vurdert til anskaffelseskost.

Investeringer som har et varig verdifall, nedskrives til virkelig verdi.

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.

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

NOTE 1 fortsettelse

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..

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 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.

Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet

Det er anvendt en skattesats på 22 % for selskap som beskattes i Norge.

Kontantstrømoppstillingen

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden.

Noter

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

Lønnskostnad

Morselskap (TNOK)			Konsern (TNOK)	
2022	2023		2023	2022
7 730	9 561	Lønn	9 576	7 745
1 250	1 637	Folketrygdavgift	1 637	1 250
335	352	Pensjonsytelser	352	335
196	303	Andre ytelser	303	196
9 510	11 853	Sum	11 868	9 525
4	4	Antall ansatte pr. 31.12	4	4
4	4	Antall årverk	4	4

Ytelser til ledende personer	Daglig leder		Styret	
	2023	2022	2023	2022
Lønn	4 383	3 625	0	0
Styrehonorar	0	0	1 572	1 475
Pensjonsytelser	126	119	0	0
Andre ytelser	26	21	0	0
Sum	4 534	3 765	1 572	1 475

Daglig leder har rett til etterlønn i inntil seks måneder ved oppsigelse fra selskapet.

Det er gitt et langsiktig lån NOK 14 mill til Parking Advertising AS (100 % eid av daglig leder Ronny Wilhelmsen).

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

Utover styrehonorar til styremedlemmer, er det i 2023 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 2023 NOK 0,1 mill.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

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

Årets kostnadsførte beløp er TNOK 352

	Morselskap	Konsern
Revisor (honorar eks. mva./NOK)	2023	2023
Lovpålagt revisjon	195 000	489 734
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester utenfor revisjon	85 000	85 000
Sum	280 000	574 734



Noter

NOTE 3 Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer

Morselskap

Investeringene i datterselskap og tilknyttede selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Aksjer i datterselskaper:

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forr.kontor	Stemme- / eierandel	Resultat	Egenkapital	Ansk.kost/ bokført verdi
Kirkenes Turisthotell I AS	15.02.1984	Oslo	100 %	-2 054	5 782	19 826
Rica Arctic AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 532	21 626	16 359
Nord Norsk Hotell drift AS	20.05.1997	Oslo	100 %	23 234	46 982	114 988
North Cape Hotels AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 593	5 650	22 468
Rica Hammerfest AS	01.01.2006	Oslo	100 %	2 070	11 746	8 856
Rica Alta AS	01.10.2014	Oslo	100 %	11 089	44 861	62 000
Ishavshotellet Eiendom AS	17.01.1994	Oslo	100 %	25 714	17 261	89 058
Rica Narvik Eiendom AS	11.09.2008	Oslo	100 %	6 115	42 344	63 500
Rica Svolvær AS	01.01.2006	Oslo	100 %	5 749	4 729	31 652
Havneutsikten AS	01.09.2011	Oslo	100 %	-1 302	14 832	103 003
Incentra Eiendom AS	08.08.2005	Oslo	66 %	25 872	17 244	90 283
Rica Havna AS	01.01.2006	Oslo	100 %	3 150	24 054	28 585
Jakvi AS	14.12.2017	Oslo	100 %	-1 473	1 636	34 079
Slependveien 108 AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 718	17 854	9 594
Rica ZK AS	30.06.2021	Oslo	100 %	407	5 801	205 284
Rica Bryggen II AS	22.02.2023	Oslo	100 %	-4 433	598	5 049
SUM						904 582

Noter

NOTE 3 fortsettelse

Morselskap/Konsern

Tilknyttede selskap:

Investeringene i tilknyttede selskap i konsernet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Merverdianalyse	Hamar Storsenter Holding AS	Holmenkollen Park Hotel ANS	Sum morselskap	Rosenkrantzgt. 13 DA	Sum konsern
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	31 250	16 614	47 864	-21 053	26 811
Henførbart merverdi	0	83 417	83 417	120 216	203 633
Anskaffelseskost	31 250	100 032	131 282	99 162	230 444

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	31 499	32 497	63 997	51 301	115 298
Tilgang/avgang i perioden	0	0	0	0	0
Årets resultatandel	0	6 246	6 246	-884	5 362
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	5 000	0	5 000	-2 500	2 500
Balanseført verdi 31.12.	36 499	38 743	75 243	47 917	123 160

Eierandel på 25 % i Hamar Storsenter Holding AS eies av Rica Eiendom AS

Eierandel på 50 % i Holmenkollen Park Hotel ANS eies av Rica Eiendom AS

Eierandel på 25% i Rosenkrantzgt 13 DA eies av datterselskapet Jakvi AS.

Aksjer og andeler i andre foretak m.v.	Ansk.kost	Balanseført verdi
Finansielle anleggsmidler:		
Aksjer Entra ASA	72 948	72 948
Aksjer Varig Technologies AS	2 000	2 000
Ukeandeler Havna Skjærgårdspark	5 356	5 356
Andeler i ANS Nordkapp 1990	245	245
Sum morselskap	80 549	80 549
Lofoten Kulturhus	40	40
Nordkapp Reiseliv AS	20	20
Nordlysbadet AS	5 000	5 000
AKR Eiendom AS	100	100
Justering ukeandelsverdi Havna Skjærgårdspark	-750	-995
Andeler i boligbyggelag	118	118
Sum konsern	85 077	84 832

Andre langsiktige fordringer	Balanseført verdi
Lån til Parking Advertising AS	13 958
Lån til AKR Eiendom AS	4 500
Sum	18 458



Noter

NOTE 4 Varige driftsmidler

Morselskap	Kunst	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 01.01.23	1 103	3 965	5 068
Tilgang ved kjøp	0	197	197
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.23	1 103	4 161	5 265
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivning 31.12.23	0	2 979	2 979
Bokført verdi pr. 31.12.23	1 103	1 183	2 286
Årets avskrivninger	0	315	315
		8 år/ 3 år	8 år/ 3 år
		Lineær	Lineær

Konsern	Anlegg u/ utførelse	Inventar kunst m.m.	Tomter	Boliger	Bygninger	Tekniske install. bygg	Leiligheter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.23	-	28 757	115 828	2 782	1 979 900	299 637	3 548	2 430 452
Tilgang ved oppkjøp								0
Tilgang ved kjøp		278	885		11 194	13 273		25 629
Avgang								0
Anskaffelseskost 31.12.23	-	29 035	116 713	2 782	1 991 093	312 910	3 548	2 456 081
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		10 700			726 082	84 618	3 548	824 949
Akkumulert nedskrivning 31.12.23					3 500			3 500
Bokført verdi pr. 31.12.23	-	18 334	116 713	2 782	1 261 511	228 291	0	1 627 632
Årets avskrivninger	-	1 141	-	-	41 978	12 836	-	55 956
Økonomisk levetid		8 år			50 år	20 år	50 år	
Avskrivningsplan		Lineær			Lineær	Lineær	Lineær	

NOTE 4 fortsettelse

Konsernets eiendommer	Sted
	Kirkenes
Kirkenes Turisthotell	Kirkenes
Scandic Kirkenes	Vadsø
Scandic Vadsø	Nordkapp
Nordkapphallen	Nordkapp
Scandic Nordkapp	Honningsvåg
Scandic Honningsvåg	Honningsvåg
Scandic Bryggen	Honningsvåg
Vågen 1A	Hammerfest
Scandic Hammerfest	Karasjok
Scandic Karasjok	Alta
Scandic Alta	Tromsø
Scandic Ishavshotel	Narvik
Scandic Narvik	Svolvær
Scandic Svolvær	Bodø
Scandic Havet	Trondheim
Scandic Nidelven	Bergen
Zander K Hotel	Asker
Slependveien 108	Tjøme
Scandic Havna	

Noter

NOTE 5 Finansinntekter

Morselskap

Inntekt på investering i datterselskap	2023	2022
Mottatt utbytte fra datterselskaper	44 497	0
Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper	146 854	89 042
Sum	191 351	89 042

Annen finansinntekt	2023	2022
Mottatt utbytte	1 792	199
Sum	1 792	187

Noter

NOTE 6 Gjeld og finansiell markedsrisiko

Konsern

Rentebærende gjeld	Forfallsdato	2023	2022
Ishavshotellet Eiendom AS	30.04.2024	293 825	311 125
Havneutsikten AS	30.04.2024	206 813	219 063
Rica Narvik Eiendom AS	15.04.2024	80 559	83 750
Rica Alta AS	25.05.2024	126 000	133 000
Rica ZK AS	01.07.2026	232 299	239 796
Incentra Eiendom AS	15.04.2024	221 400	230 000
Totalt		1 160 896	1 216 733

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 %	250 850
Handelsbanken (swap) Incentra Eiendom AS	30.06.2028	2,2600 %	167 500
Handelsbanken (swap) Rica Narvik Eiendom AS	30.06.2028	2,2750 %	100 000
DNB Bank (swap) Havneutsikten AS	30.06.2033	2,1790 %	177 625
DNB Bank (swap) Rica Alta AS	30.06.2033	2,1790 %	120 350
Sparebanken Vest (swap) Rica ZK AS	22.06.2035	3,1900 %	75 000
Sparebanken Vest (swap) Rica ZK AS	22.12.2030	3,2050 %	75 000
Sum			966 325

Rentebytteavtalene har følgende markedsverdi pr. 31.12.2022

Markedsverdi		2023	2022
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Rica Narvik Eiendom AS	-4 822 235	-4 167 071
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Ishavshotellet Eiendom	-14 942 649	-15 347 565
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Havneutsikten AS	-10 543 314	-10 867 496
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Rica Alta AS	-7 169 017	-7 363 283
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Incentra Eiendom AS	-7 453 725	-6 530 602
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Rica ZK AS	626 955	0
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Rica ZK AS	191 230	0
Sum UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)		-44 112 755	-44 276 017

Markedsverdien av konsernets rentebytteavtaler angir nåverdien av avtalefestede fastrenteavtaler.

Nåverdien representerer konsernets markedsvurderte forpliktelser overfor motpart i rentebytteavtalene.



NOTE 7 Skatt

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
		Spesifikasjon av årets skattekostnad:		
0	19 528	Betalbar skatt	11 892	6 015
0	0	For lite / for mye avsatt tidligere	0	0
4 419	1 300	Endring i utsatt skatt	11 305	2 431
4 419	20 828	Skattekostnad	23 197	8 447
19 613	178 598	Resultat før skattekostnad	102 749	34 891
-2 082	-18 934	Permanente forskjeller	-99 969	-23 327
0	-66 558	Avgitt konsernbidrag	0	0
-17 922	-4 680	Underskudd til fremføring	63 024	13 580
391	339	Endring i midlertidige forskjeller	-11 748	2 197
0	88 765	Skattegrunnlag	54 056	27 341
		Oversikt over midlertidige forskjeller:		
50	53	Anleggsmidler	679 620	686 921
1 708	1 367	Gevinst- og tapskonto	276	346
-10 526	0	Underskudd til fremføring	-740	-63 764
179 522	175 244	Andre forskjeller	170 074	174 452
170 754	176 663	Sum	849 231	797 955
37 566	38 866	Utsatt skatt	186 831	175 550

Noter

NOTE 8 Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurd. forskjeller	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.23	1 368	658 529	0	57 829	717 726
Kapitalforhøyelse	4	4 996	0	0	4 999
Utbytte	0	0	0	-58 283	-58 283
Årets resultat	0	0	0	157 770	157 770
Egenkapital 31.12.23	1 371	663 524	0	157 316	822 212

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurd. forskjeller	Annen EK	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.23	1 368	250 001	0	237 164	35 013	523 545
Kapitalforhøyelse	4	4 996	0	0	0	4 999
Ordinært utbytte	0	0	0	-58 283	-20 503	-78 786
Årets resultat	0	0	0	71 213	8 338	79 551
Andre endringer	0	0	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.23	1 371	254 996	0	250 094	22 848	529 310

NOTE 9 Mellomværende

Konsernmellomværende

Morselskap	2023	2022
Langsiktige fordringer		
Fordring på Rica Arctic AS	6 515	9 143
Fordring på Rica Hammerfest AS	7 121	5 341
Fordring på Slependsveien 108 AS	11 463	9 375
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	-	21 296
Fordring på ANS Nordkapp 1990	6 938	6 667
Fordring på Kirkenes Turisthotell I AS	3 535	-
Fordring på North Cape Hotels AS	-	2 059
Fordring på Jakvi AS	27 603	28 121
Fordring på Rica Bryggen II AS	23 497	-
Sum	86 672	82 002
Kortsiktige fordringer		
Fordring på Rica Arctic AS	2 012	1 696
Fordring på North Cape Hotels AS	1 659	894
Fordring på Rica Hammerfest AS	3 241	4 061
Fordring på Rica Svolvær AS	7 066	6 821
Fordring på Rica Alta AS	14 247	12 839
Fordring på Ishavshotellet Eiendom AS	33 352	24 267
Fordring på Kirkenes Turisthotell I AS	-	1 596
Fordring på Rica Havna AS	9 301	7 272
Fordring på Havneutsikten AS	-	1 137
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	31 454	21 635
Fordring på Slependsveien 108 AS	2 687	3 817
Fordring på Jakvi AS	1 052	3 304
Fordring på Rica Narvik Eiendom AS	6 783	5 047
Fordring på Jakvi AS	39 000	-
Fordring på Incentra Eiendom AS	13 166	-
Sum	165 020	94 384
Langsiktig gjeld		
Gjeld til Ishavshotellet Eiendom AS	-217 881	-233 422
Gjeld til Rica Alta AS	-76 431	-82 497
Gjeld til Havneutsikten AS	-18 489	-23 782
Gjeld til Rica ZK AS	-3 714	-7 394
Sum	-316 516	-347 095
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til Rica Narvik Eiendom AS	-4 088	-6 090
Gjeld til Rica Havna AS	-7 205	-7 806
Gjeld til Nordkaps Vel AS	-	-6
Gjeld til Jakvi AS	-2 500	-1 500
Gjeld til North Cape Hotels AS	-558	-
Gjeld til Rica Svolvær AS	-2 485	-
Gjeld til Nord Norsk Hotelldrift AS	-7 361	-
Gjeld til Rica ZK AS	-52 851	-
Gjeld til Kirkenes Turisthotell I AS	-6 012	-
Gjeld til Havneutsikten AS	-1 276	-
Gjeld til Rica Bryggen II AS	-6 418	-
Sum	-90 755	-15 402
Netto konsernmellomværende	-155 578	-186 111

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



Noter

NOTE 10 Fordringer med forfall senere enn ett år

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
82 002	86 672	Lån til foretak i samme konsern	0	0
9 720	5 177	Andre fordringer	6 677	14 220
91 722	91 849	Sum	6 677	14 220

NOTE 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består pr. 31.12.23 av følgende aksjeklasser:

(tall i NOK)	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	1 352 112	1	1 352 112
B-aksjer	19 244	1	19 244
Sum	1 371 356		1 371 356

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.23 var:

Antall aksjer	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
KRJM AS (100 % eid av styremedlem Kristin Rivalsrud Juul Møller)	450 704		450 704	32,87 %
VRAS AS (100 % eid av styremedlem Vibeke Rivalsrud)	450 704		450 704	32,87 %
Mephesto AS (100 % eid av styremedlem Jan Erik Rivalsrud)	450 704		450 704	32,87 %
Parking Advertising AS (100 % eid av daglig leder Ronny Wilhelmsen)		19 244	19 244	1,40 %
Totalt antall aksjer	1 352 112	19 244	1 371 356	100,0 %

Det er kun A-aksjene som har stemmerett på generalforsamling.

Noter

NOTE 12 Pantstillelser og garantier

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
		Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.		
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 160 896	1 216 733
0	0	Sum	1 160 896	1 216 733
		Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:		
0	0	Bygninger m/tomt	1 627 632	1 657 959
0	0	Sum	1 627 632	1 657 959

Bygninger til en bokført verdi på TNOK 1 627 er stilt som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner på TNOK 1 160.

Morselskapet har pr. 31.12.23 et garantiansvar på TNOK 2 325.

Til generalforsamlingen i

Rica Eiendom AS

Enter Revisjon Hålogaland AS

Asbjørn Selsbanes gate 2
9405 Harstad
Telefon: 77 00 34 00

epost: harstad@enter-revisjon.no
Org. no: 997 398 610 MVA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rica Eiendom AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 157 769 870 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 79 551 556. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i

årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Harstad, 28. februar 2024
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:	5 826
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:	3 300
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:	6 113
Eierskap:	Nord Norsk Hotell drift 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:	7 000
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 Hotell drift 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 Hotell drift 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: Ishavshotellet 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 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 %



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: Slependsveien 108, 1396 Billingstad
Gnr., bnr.: Gnr. 32, bnr. 272
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1999 - 2012
Antall kvm: 3 500
Eierskap: Slependsveien 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.

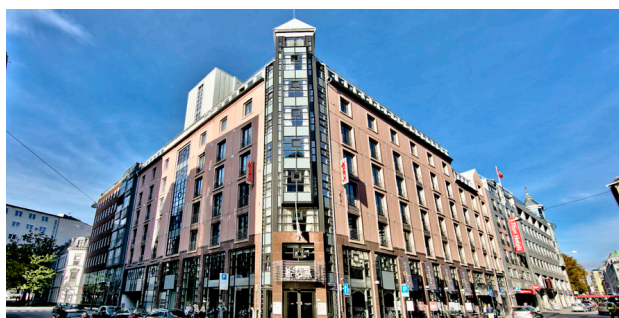
Sted: Oslo
Adresse: Kongeveien 26, 0787 Oslo
Gnr., bnr.: Gnr. 33, bnr. 5
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1894 - 1982 - 1991 - 1995 - 2011
Antall kvm: 30 900
Rom: 343
Eierskap: Holmenkollen Park Hotel ANS
Eierandel: 50 %



ZANDER K, BERGEN

Zander K Hotel er et moderne designhotell. Bygget har fått Cityprisen Hordaland, og er beskrevet som «et av verdens mest urbane hoteller» av designtidsskriftet Wallpaper. Hotellet ligger sentralt i sentrum, like ved Bergen jernbanestasjon. De Bergenske driver hotellet.

Sted: Bergen
Adresse: Zander Kaaes gate 8, 5015 Bergen
Gnr., bnr.: Gnr. 166, bnr. 555
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 2017
Antall kvm: 7 961
Rom: 249
Eierskap: Rica ZK AS
Eierandel: 100 %



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 %



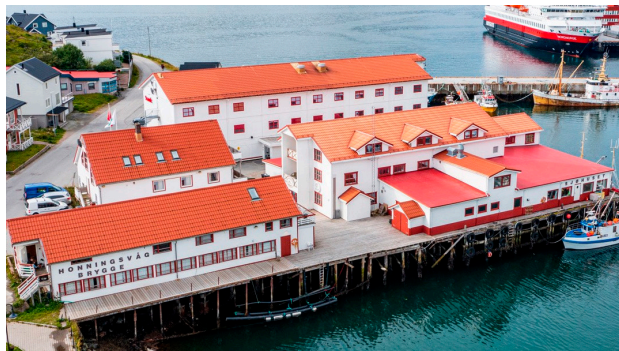
Våre eiendommer



MAXI STORSENTER

Maxi Storsenter er et oversiktlig og effektivt kjøpesenter, som er enkelt tilgjengelig med et godt kollektivtilbud og stor parkeringskapasitet. Kjøpesenteret er en trivelig møteplass med over 1,5 millioner besøkende per år.

Sted: Hamar
Adresse: Aslak Bolts Gate 48
Gnr., bnr.: Gnr. 1, bnr. 2485
Byggeår: 1986 - 2006
Antall kvm: 21 000
Eierskap: Hamar Storsenter AS
Eierandel: 25 %



VÅGEN 1A, HONNINGSVÅG

Sentralt beliggende eiendom i Honningsvågs havneområde, og naboeiendom til vårt hotell Scandic Bryggen. Eiendommen består av kontorer, overnattingsrom og kaiareal.

Sted: Honningsvåg
Adresse: Vågen 1A, 9750 Honningsvåg
Gnr., bnr.: Gnr. 7, Bnr. 365
Tomt: Eiet tomt
Byggeår: 1956
Antall kvm: 2 168
Eierskap: Rica Bryggen II AS
Eierandel: 100 %

Styret i Rica Eiendom AS



Leif Teksum

Styreleder

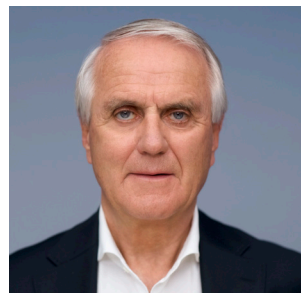
Leif Teksum er styreleder fra februar 2018 og er partner i rådgivningsselskapet Vest Corporate Advisors AS i Bergen. Foruten å drive rådgivningsvirksomhet, innehar han en rekke styreverv både i børsnoterte og privateide selskaper. I 33 år var han ansatt i DNB Bank ASA konsernet, de siste 22 år som medlem 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 utdannelse fra Norsk hotellhøyskole. Han begynte i Rica Hotell- og Restaurantkjede AS i 1977 (senere Rica Hotels AS) og var konsernsjef fra 1995 fram til 2011. Fra 2011 til 2014 da Rica Hotels AS ble solgt til Scandic, var han styreleder for selskapet. Wold innehar styreverv i selskaper knyttet til reiselivet.



Vibeke 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 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 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

(Ajourført 6. mai 2024)

§ 1 - Firma

Selskapets navn er Rica Eiendom AS

§ 2 – Forretningskontor

Selskapet 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

Aksjekapitalen er NOK 1 372 707, fordelt på 1 352 112

A-aksjer med stemmerett og 20 595 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 styremedlemmer i fellesskap, hvorav en av styremedlemmene skal signere på vegne av A-aksjonærene.

§ 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 – Aksjenes omsettelighet

Erverv av aksjer, herunder ved fusjon og fisjon, er betinget av samtykke fra selskapets styre. A-aksjer i selskapet kan ikke pantsettes. B-aksjer i selskapet kan kun pantsettes til fordel for Rica Eiendom AS.

Kart over eiendommene





RICA EIENDOM AS

Besøksadresse:
Grundingen 2, 0250 Oslo

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

Organisasjonsnr. NO 990 623 864 MVA

ricaeiendom.no