



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	990 623 864
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	RICA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Grundingen 2 0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ronny Wilhelmsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	13	13 039 000	18 889 000
Sum inntekter		13 039 000	18 889 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 160 000	8 405 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	157 000	134 000
Annen driftskostnad		14 538 000	15 043 000
Sum kostnader		25 855 000	23 582 000
Driftsresultat		-12 816 000	-4 693 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12	49 982 000	18 800 000
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	-61 183 000	5 488 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 400 000	4 970 000
Annen renteinntekt		154 000	480 000
Annen finansinntekt	12	187 000	183 000
Sum finansinntekter		-7 460 000	29 921 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 447 000	7 162 000
Annen rentekostnad		25 000	58 000
Annen finanskostnad		103 000	595 000
Sum finanskostnader		8 575 000	7 815 000
Netto finans		-16 035 000	22 106 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-28 851 000	17 413 000
Skattekostnad på ordinært resultat		-6 211 000	1 241 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 640 000	16 172 000
Årsresultat		-22 640 000	16 172 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		-61 183 000	5 488 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer til/fra annen egenkapital		38 543 000	10 685 000
Sum overføringer og disponeringer		-22 640 000	16 173 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	2 250 000	893 000
Sum varige driftsmidler		2 250 000	893 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	848 625 000	684 565 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3	72 911 000	134 094 000
Lån til foretak i samme konsern	8,11	88 204 000	161 110 000
Investeringer i aksjer og andeler	3	6 602 000	5 602 000
Andre fordringer	11	2 466 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 018 808 000	985 371 000
Sum anleggsmidler		1 021 058 000	986 264 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 722 000	4 165 000
Andre fordringer	11	788 000	2 913 000
Konsernfordringer	8,11	50 044 000	23 610 000
Sum fordringer		59 554 000	30 688 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		44 823 000	94 004 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 823 000	94 004 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		104 377 000	124 692 000
SUM EIENDELER		1 125 435 000	1 110 956 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	7,9	1 356 000	1 352 000
Overkurs	7	643 541 000	638 553 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		644 897 000	639 905 000

Opptjent egenkapital

Fond	7	5 130 000	66 313 000
Annen egenkapital	7	101 199 000	112 818 000
Sum opptjent egenkapital		106 329 000	179 131 000

Sum egenkapital		751 226 000	819 036 000
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	33 132 000	39 343 000
Sum avsetninger for forpliktelser		33 132 000	39 343 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5,10		0
Langsiktig konserngjeld		290 043 000	218 891 000
Øvrig langsiktig gjeld		3 664 000	5 496 000
Sum annen langsiktig gjeld		293 707 000	224 387 000

Sum langsiktig gjeld		326 839 000	263 730 000
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		3 520 000	1 391 000
Betalbar skatt	6	0	4 000
Skyldige offentlige avgifter		660 000	612 000
Utbytte		25 081 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig konserngjeld	8	14 119 000	23 837 000
Annen kortsiktig gjeld		3 990 000	2 345 000
Sum kortsiktig gjeld		47 370 000	28 189 000
Sum gjeld		374 209 000	291 919 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 125 435 000	1 110 955 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	13	173 896 000	150 593 000
Annen driftsinntekt	13	880 000	8 866 000
Sum inntekter		174 776 000	159 459 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 175 000	8 420 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	50 130 000	44 167 000
Annen driftskostnad		34 655 000	35 322 000
Sum kostnader		95 960 000	87 909 000
Driftsresultat		78 816 000	71 550 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	-62 163 000	4 905 000
Annen renteinntekt		379 000	901 000
Annen finansinntekt		187 000	183 000
Sum finansinntekter		-61 597 000	5 989 000
Annen rentekostnad	5	29 843 000	45 493 000
Annen finanskostnad		104 000	595 000
Sum finanskostnader		29 947 000	46 088 000
Netto finans		-91 544 000	-40 099 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 728 000	31 451 000
Skattekostnad på ordinært resultat		-2 033 000	7 972 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 695 000	23 479 000
Årsresultat		-10 695 000	23 479 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 695 000	23 479 000
Sum overføringer og disponeringer		-10 695 000	23 479 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 690 838 000	1 306 562 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		18 080 000	3 588 000
Sum varige driftsmidler		1 708 918 000	1 310 150 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	125 629 000	189 572 000
Investeringer i aksjer og andeler	3	10 884 000	9 884 000
Andre fordringer	11	6 967 000	4 501 000
Sum finansielle anleggsmidler		143 480 000	203 957 000
Sum anleggsmidler		1 852 398 000	1 514 107 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32 472 000	14 250 000
Andre fordringer	11	2 835 000	2 560 000
Sum fordringer		35 307 000	16 810 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		121 166 000	172 647 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		121 166 000	172 647 000
Sum omløpsmidler		156 473 000	189 457 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		2 008 871 000	1 703 564 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	7,9	1 356 000	1 352 000
Overkurs	7	235 013 000	230 025 000
Sum innskutt egenkapital		236 369 000	231 377 000

Opptjent egenkapital

Fond	7	5 130 000	66 313 000
Annen egenkapital	7	276 435 000	279 492 000
Minoritetsinteresser	7	27 860 000	24 476 000
Sum opptjent egenkapital		309 425 000	370 281 000

Sum egenkapital		545 794 000	601 658 000
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	173 105 000	146 489 000
Sum avsetninger for forpliktelser		173 105 000	146 489 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5,10	1 238 488 000	896 788 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	3 664 000	5 496 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 242 152 000	902 284 000

Sum langsiktig gjeld		1 415 257 000	1 048 773 000
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		5 164 000	3 652 000
Betalbar skatt	6	2 952 000	9 143 000
Skyldige offentlige avgifter		5 630 000	4 836 000
Utbytte		25 081 000	
Annen kortsiktig gjeld		8 993 000	35 502 000
Sum kortsiktig gjeld		47 820 000	53 133 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		1 463 077 000	1 101 906 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 008 871 000	1 703 564 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 861086

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 623 864
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RICA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Grundingen 2
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapsperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ronny Wilhelmsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.08.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 990 623 864
RICA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	13	13 039 000	18 889 000
Sum inntekter		13 039 000	18 889 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 160 000	8 405 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	157 000	134 000
Annen driftskostnad		14 538 000	15 043 000
Sum kostnader		25 855 000	23 582 000
Driftsresultat		-12 816 000	-4 693 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12	49 982 000	18 800 000
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	-61 183 000	5 488 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 400 000	4 970 000
Annen renteinntekt		154 000	480 000
Annen finansinntekt	12	187 000	183 000
Sum finansinntekter		-7 460 000	29 921 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 447 000	7 162 000
Annen rentekostnad		25 000	58 000
Annen finanskostnad		103 000	595 000
Sum finanskostnader		8 575 000	7 815 000
Netto finans		-16 035 000	22 106 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-28 851 000	17 413 000
Skattekostnad på ordinært resultat		-6 211 000	1 241 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 640 000	16 172 000
Årsresultat		-22 640 000	16 172 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		-61 183 000	5 488 000



Overføringer til/fra annen egenkapital	38 543 000	10 685 000
Sum overføringer og disponeringer	-22 640 000	16 173 000



Organisasjonsnr: 990 623 864
RICA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	4	2 250 000	893 000
Sum varige driftsmidler		2 250 000	893 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	848 625 000	684 565 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3	72 911 000	134 094 000
Lån til foretak i samme konsern	8,11	88 204 000	161 110 000
Investeringer i aksjer og andeler	3	6 602 000	5 602 000
Andre fordringer	11	2 466 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 018 808 000	985 371 000
Sum anleggsmidler		1 021 058 000	986 264 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 722 000	4 165 000
Andre fordringer	11	788 000	2 913 000
Konsernfordringer	8,11	50 044 000	23 610 000
Sum fordringer		59 554 000	30 688 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		44 823 000	94 004 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 823 000	94 004 000
Sum omløpsmidler		104 377 000	124 692 000
SUM EIENDELER		1 125 435 000	1 110 956 000



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	7,9	1 356 000	1 352 000
Overkurs	7	643 541 000	638 553 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		644 897 000	639 905 000

Opptjent egenkapital

Fond	7	5 130 000	66 313 000
Annen egenkapital	7	101 199 000	112 818 000
Sum opptjent egenkapital		106 329 000	179 131 000

Sum egenkapital 751 226 000 819 036 000

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	33 132 000	39 343 000
Sum avsetninger for forpliktelseser		33 132 000	39 343 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5,10		0
Langsiktig konserngjeld		290 043 000	218 891 000
Øvrig langsiktig gjeld		3 664 000	5 496 000
Sum annen langsiktig gjeld		293 707 000	224 387 000

Sum langsiktig gjeld 326 839 000 263 730 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		3 520 000	1 391 000
Betalbar skatt	6	0	4 000
Skyldige offentlige avgifter		660 000	612 000
Utbytte		25 081 000	
Kortsiktig konserngjeld	8	14 119 000	23 837 000
Annen kortsiktig gjeld		3 990 000	2 345 000
Sum kortsiktig gjeld		47 370 000	28 189 000

Sum gjeld 374 209 000 291 919 000

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 1 125 435 000 1 110 955 000



Organisasjonsnr: 990 623 864
RICA EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	13	173 896 000	150 593 000
Annen driftsinntekt	13	880 000	8 866 000
Sum inntekter		174 776 000	159 459 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 175 000	8 420 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	50 130 000	44 167 000
Annen driftskostnad		34 655 000	35 322 000
Sum kostnader		95 960 000	87 909 000
Driftsresultat		78 816 000	71 550 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	-62 163 000	4 905 000
Annen renteinntekt		379 000	901 000
Annen finansinntekt		187 000	183 000
Sum finansinntekter		-61 597 000	5 989 000
Annen rentekostnad	5	29 843 000	45 493 000
Annen finanskostnad		104 000	595 000
Sum finanskostnader		29 947 000	46 088 000
Netto finans		-91 544 000	-40 099 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		-2 033 000	7 972 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 695 000	23 479 000
Årsresultat		-10 695 000	23 479 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 695 000	23 479 000
Sum overføringer og disponeringer		-10 695 000	23 479 000



Organisasjonsnr: 990 623 864
RICA EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	4	1 690 838 000	1 306 562 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		18 080 000	3 588 000
Sum varige driftsmidler		1 708 918 000	1 310 150 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap			
	3	125 629 000	189 572 000
Investeringer i aksjer og andeler			
	3	10 884 000	9 884 000
Andre fordringer			
	11	6 967 000	4 501 000
Sum finansielle anleggsmidler		143 480 000	203 957 000
Sum anleggsmidler		1 852 398 000	1 514 107 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		32 472 000	14 250 000
Andre fordringer			
	11	2 835 000	2 560 000
Sum fordringer		35 307 000	16 810 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		121 166 000	172 647 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		121 166 000	172 647 000
Sum omløpsmidler		156 473 000	189 457 000
SUM EIENDELER		2 008 871 000	1 703 564 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,9	1 356 000	1 352 000
Overkurs	7	235 013 000	230 025 000
Sum innskutt egenkapital		236 369 000	231 377 000
Opptjent egenkapital			
Fond	7	5 130 000	66 313 000
Annen egenkapital	7	276 435 000	279 492 000
Minoritetsinteresser	7	27 860 000	24 476 000
Sum opptjent egenkapital		309 425 000	370 281 000
Sum egenkapital		545 794 000	601 658 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	173 105 000	146 489 000
Sum avsetninger for forpliktelses		173 105 000	146 489 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5,10	1 238 488 000	896 788 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	3 664 000	5 496 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 242 152 000	902 284 000
Sum langsiktig gjeld		1 415 257 000	1 048 773 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 164 000	3 652 000
Betalbar skatt	6	2 952 000	9 143 000
Skyldige offentlige avgifter		5 630 000	4 836 000
Utbytte		25 081 000	
Annen kortsiktig gjeld		8 993 000	35 502 000
Sum kortsiktig gjeld		47 820 000	53 133 000
Sum gjeld		1 463 077 000	1 101 906 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 008 871 000	1 703 564 000



Organisasjonsnr: 990 623 864
RICA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
4.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Organisasjonsnr: 990 623 864
RICA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Legally signed by
Leif Taksam
2022-03-01

Legally signed by
Per Kumie
2022-03-01

Legally signed by
Kristin R. Juul Møller
2022-03-01

Legally signed by
Jan Erik Rivefsrud
2022-03-01

Legally signed by
Ronny Johnsen Wilhelmsen
2022-03-02

Legally signed by
Vibeke Rivefsrud
2022-03-02

Legally signed by
Ole Jakob Wold
2022-03-03

ÅRSREGNSKAP 2021

FOR

RICA EIENDOM AS

Org. nr NO 990 623 864

Innhold:

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisors beretning

Rica Eiendom AS
Grundingen 2 - 0250 Oslo
Postboks 1684 Vika – 0120 Oslo
Telefon 48 07 05 55
Epost: post@ricaeiendom.no
www.ricaeiendom.no



RICA EIENDOM AS

ÅRSBERETNING 2021

Virksomheten

Rica Eiendom AS ble stiftet 28. september 2006. Selskapet har en aksjekapital på NOK 1 356 498 fordelt på 1 352 112 A-aksjer og 4 386 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 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 en hotelleiendom i Kirkenes og en forretningsseiendom i Asker. I 2021 ervervet Rica Eiendom Hotel Zander K i Bergen med 249 rom, som drives av De Bergenske.

Regnskap 2021

Året 2021 ble sterkt påvirket av pandemi for Rica Eiendom konsernet. De fem første månedene i 2021 var preget av strenge restriksjoner, som medførte veldig lite trafikk på våre hoteller. Både juni og juli var gode måneder og kan sammenlignes med året før. Perioden august til november var meget bra og vi så en effekt som gjorde at enkelte hoteller gjorde det bedre enn tilsvarende måneder i 2019.

I desember fikk vi igjen en ny smittesituasjon som medførte nye restriksjoner og betydelig lavere aktivitet på våre hoteller enn i de foregående månedene.

I 2021 ble det igangsatt vesentlig oppgradering og rehabilitering av Holmenkollen Park Hotel, som Rica Eiendom eier 50/50 % sammen med Eiendomsspar AS. En andel av oppgraderingen ble kostnadsført i 2021. Det medførte at konsernets resultatandel fra tilknyttede selskap ble NOK -62,2 mill i 2021, som påvirket årsresultatet negativt.

Driftsinntektene i konsernet ble NOK 174,8 mill. i 2021 mot NOK 159,5 mill. i 2020.

Konsernets årsresultat ble NOK -10,7 mill. i 2021 mot NOK 23,5 mill. i 2020.

Investeringer, finansiering og likviditet

Konsernets bokførte egenkapital per 31.12.2021 utgjorde NOK 545,8 mill. noe som gir en egenkapitalandel på 27 % mot NOK 601,7 mill. i egenkapital og en egenkapitalandel på 35 % per 31.12.2020.

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

Konsernets rentebærende gjeld var NOK 1 238,5 mill. per 31.12.2021 mot NOK 896,8 mill. per 31.12.2020. Per 31.12.2021 var konsernets likviditetsbeholdning NOK 121,2 mill. mot NOK 172,6 mill. per 31.12.2020.

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



RICA EIENDOM AS

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 2022 og konsernets langsiktige finansielle prognoser for årene fremover. Konsernet er i en solid økonomisk og finansiell stilling.

Selskapsendringer i 2021

I juni 2021 overtok Rica Eiendom 100 % av aksjene i selskapet Kong Oscarsgt. 81 AS, under navneendring til Rica ZK AS, som eier eiendommen Hotel Zander K i Bergen. Eiendommen er fullt utleid til hotelloperatøren De Bergenske på en langsiktig leiekontrakt.

På ekstraordinær generalforsamling sommeren 2021 ble det vedtatt at 1 350 712 B-aksjer konverteres til A-aksjer. I tillegg ble det vedtatt emisjon på 4 386 nye B-aksjer, som øker aksjekapitalen til NOK 1 356 498 og antall aksjer til 1 356 498, fordelt på 1 352 112 A-aksjer og 4 386 B-aksjer, hver pålydende NOK 1.

Arbeidsmiljø og personale

Ansatte

Per 31.12.2021 hadde konsernet 4 ansatte. I løpet av 2021 har det ikke vært rapportert om vesentlig sykefravær eller arbeidsuhell av noen art. Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

Av konsernets fire ansatte er det to kvinner, og styret består per 31.12.2021 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.

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

Framtidsutsikter

I begynnelsen av 2021 startet vaksinering av befolkningen i alle land, og en stor andel av den norske befolkningen har blitt vaksinert. På restriksjoner gjennom sommeren og høsten 2021 medførte gode besøkstall på våre hoteller. Nedstengningen igjen i desember i fjor medførte «bråstopp» i besøkstallene, men vi tror ikke at denne situasjonen vil vedvare særlig lenge. Derfor ser vi positivt på fremtiden, og tror på ytterligere økning i reiseaktiviteten og etterspørselen etter hotellovernattinger i 2022.



RICA EIENDOM AS

Årsresultat og disponeringer

Morselskapet Rica Eiendom AS fikk et årsresultat på NOK -22.640.210 som foreslås disponert på følgende måte:

Overført fond for vurderingsforskjeller:	NOK - 61.183.073
Overført til annen egenkapital:	<u>NOK 38.542.863</u>
Sum disponert:	<u>NOK - 22.640.210</u>

Oslo, 1. mars 2022

Styret i Rica Eiendom AS

Leif Teksum
styreleder

Vibeke Riveksrud
styremedlem

Jan Erik Riveksrud
styremedlem

Per Kumle
styremedlem

Ole-Jacob Wold
styremedlem

Kristin Riveksrud Juul Møller
styremedlem

Ronny Wilhelmsen
adm. direktør



			Rica Eiendom AS			
			Resultatregnskap		TNOK	
MORSELSKAP					KONSERN	
2020	2021	NOTE	DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2021	2020	
0	104	13	Leieinntekter	173 896	150 593	
18 889	12 936	13	Andre driftsinntekter	880	8 866	
0	0		Gevinst ved salg av driftsmidler	0	0	
<u>18 889</u>	<u>13 039</u>		Sum driftsinntekter	<u>174 776</u>	<u>159 458</u>	
8 405	11 160	2	Lønnskostnad	11 175	8 420	
2 781	1 878		Eiendomskostnader	21 145	20 817	
0	0		Tap ved avgang driftsmidler	0	0	
12 262	12 660		Annen driftskostnad	13 509	14 504	
<u>23 447</u>	<u>25 698</u>		Sum driftskostnader	<u>45 829</u>	<u>43 740</u>	
5 488	-61 183	3	Resultatandel tilknyttede selskap	-62 163	4 905	
<u>930</u>	<u>-73 842</u>		DRIFTSRESULTAT I (EBITDA)	<u>66 784</u>	<u>120 623</u>	
134	157	4	Avskrivninger	50 130	44 167	
<u>796</u>	<u>-73 999</u>		DRIFTSRESULTAT II	<u>16 654</u>	<u>76 455</u>	
			Finansinntekter og finanskostnader			
18 800	49 982	12	Inntekt på investering i datterselskap	0	0	
4 970	3 400		Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0	
480	154		Annen renteinntekt	379	901	
183	187	12	Annen finansinntekt	187	183	
7 162	8 447		Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0	
595	104		Annen finanskostnad	104	595	
58	25	5	Annen rentekostnad	29 843	45 493	
<u>16 618</u>	<u>45 147</u>		Netto finansresultat	<u>-29 381</u>	<u>-45 004</u>	
<u>17 414</u>	<u>-28 851</u>		RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	<u>-12 727</u>	<u>31 451</u>	
1 241	-6 211	6	Skattekostnad	-2 033	7 972	
<u>16 173</u>	<u>-22 640</u>		ÅRSRESULTAT	<u>-10 695</u>	<u>23 479</u>	
			Minoritetenes andel av årsresultatet	3 519	2 339	
			Majoritetens andel av årsresultatet	-14 214	21 140	
			Resultat pr. aksje	-7,9	17,4	
			DISPONERING AV ÅRSRESULTAT			
10 685	38 543	7	Overført annen egenkapital			
5 488	-61 183	7	Avsatt fond for vurderingsforskjeller			
0	0	7	Utbytte			
<u>16 173</u>	<u>-22 640</u>		Sum disponert			



Rica Eiendom AS Balanse pr. 31. desember			TNOK	
MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2021	NOTE EIENDELER	2021	2020
Anleggsmidler				
Varige driftsmidler				
0	0	4 Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 690 838	1 306 563
0	0	4 Anlegg under utførelse	0	0
893	2 250	4 Inventar, kunst m.m.	18 080	3 588
<u>893</u>	<u>2 250</u>	Sum varige driftsmidler	<u>1 708 918</u>	<u>1 310 151</u>
Finansielle anleggsmidler				
684 565	848 625	3 Investering i datterselskap	0	0
134 094	72 911	3 Investering i tilknyttede selskap	125 629	189 572
5 602	6 602	3 Investeringer i aksjer og andeler	10 884	9 884
161 110	88 204	8,11 Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	2 467	11 Andre langsiktige fordringer	6 967	4 500
<u>985 371</u>	<u>1 018 808</u>	Sum finansielle anleggsmidler	<u>143 480</u>	<u>203 956</u>
<u>986 264</u>	<u>1 021 058</u>	Sum anleggsmidler	<u>1 852 398</u>	<u>1 514 107</u>
Omløpsmidler				
Fordringer				
4 165	8 722	Kundefordringer	32 472	14 250
23 610	50 045	8,11 Kortsiktige konsernfordringer	0	0
2 913	788	11 Andre fordringer	2 834	2 559
<u>30 688</u>	<u>59 554</u>	Sum fordringer	<u>35 307</u>	<u>16 809</u>
<u>94 004</u>	<u>44 823</u>	Bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>121 166</u>	<u>172 647</u>
<u>124 692</u>	<u>104 377</u>	Sum omløpsmidler	<u>156 473</u>	<u>189 457</u>
<u>1 110 956</u>	<u>1 125 435</u>	SUM EIENDELER	<u>2 008 871</u>	<u>1 703 564</u>
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
1 352	1 356	7,9 Aksjekapital	1 356	1 352
639 553	643 541	7 Overkurs	235 013	230 025
<u>639 905</u>	<u>644 897</u>	Sum innskutt egenkapital	<u>236 369</u>	<u>231 377</u>
Opptjent egenkapital				
66 313	5 130	7 Fond for vurderingsforskjeller	5 130	66 313
112 818	101 199	7 Annen egenkapital	276 434	279 492
<u>179 131</u>	<u>106 329</u>	Sum opptjent egenkapital	<u>281 564</u>	<u>345 805</u>
0	0	7 Minoritetsinteresser	27 860	24 476
<u>819 036</u>	<u>751 226</u>	Sum egenkapital	<u>545 794</u>	<u>601 658</u>
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
39 343	33 132	6 Utsatt skatt	173 105	146 489
<u>39 343</u>	<u>33 132</u>	Sum avsetninger for forpliktelser	<u>173 105</u>	<u>146 489</u>
Annen langsiktig gjeld				
0	0	5,10 Gjeld til kreditinstitusjoner	1 238 488	896 788
218 891	290 043	Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
5 496	3 864	5 Øvrig langsiktig gjeld	3 864	5 496
<u>224 387</u>	<u>293 707</u>	Sum annen langsiktig gjeld	<u>1 242 352</u>	<u>902 284</u>
Kortsiktig gjeld				
1 391	3 520	Leverandørgjeld	5 164	3 652
4	0	6 Betalbar skatt	2 952	9 143
612	660	Skyldige offentlige avgifter	5 630	4 636
0	25 081	Utbytte	25 081	0
23 837	14 119	8 Kortsiktig konserngjeld	0	0
2 345	3 890	Annen kortsiktig gjeld	8 993	35 503
<u>28 190</u>	<u>47 370</u>	Sum kortsiktig gjeld	<u>47 821</u>	<u>53 134</u>
<u>291 920</u>	<u>374 209</u>	Sum gjeld	<u>1 463 077</u>	<u>1 101 906</u>
<u>1 110 956</u>	<u>1 125 435</u>	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>2 008 871</u>	<u>1 703 564</u>

Oslo, 1. mars 2022
Styret i Rica Eiendom AS

Leif Teksum
styreleder

Jan Erik Rivelsrud
styremedlem

Vibeke Rivelsrud
styremedlem

Per Kurlie
styremedlem

Kristin Rivelsrud Juul Møller
styremedlem

Ole-Jacob Wold
styremedlem

Ronny Wilhelmsen
adm. direktør



		Rica Eiendom AS			
		Kontantstrømoppstilling		TNOK	
MORSELSKAP				KONSERN	
2020	2021		2021	2020	
17 414	-28 851	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
-245	-4	Resultat før skattekostnad	-12 727	31 451	
0	0	Periodens betalte skatter	-9 352	-23 169	
134	157	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0	
-3 892	-4 557	Ordinære avskrivninger	50 130	44 167	
-824	2 129	Endringer i kundefordringer	-18 222	-10 603	
-655	2 125	Endringer i leverandørgjeld	1 512	-4 150	
30 912	107 906	Endringer i andre kortsiktige fordringer	-275	1 211	
-10 398	60 398	Endring i konsemellomværende	0	0	
<u>32 446</u>	<u>139 302</u>	Endring i andre tidsavgrensninger	34 578	15 738	
		Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:	45 643	54 645	
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
0	40	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	40	0	
0	0	Innbetalinger ved salg av andeler / aksjer	0	0	
0	-165 060	Utbetalinger ved kjøp av andeler / aksjer	-170 376	0	
-22	-1 544	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-246 567	-3 889	
<u>-22</u>	<u>-166 563</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-416 903	-3 889	
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
-1 832	-1 832	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-50 132	-10 469	
0	0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	390 000	0	
0	0	Innbetaling ved nedbetaling av langsiktige fordringer	0	0	
0	4 992	Innbetaling ved kapitalforhøyelse	4 992	0	
-55 000	-25 081	Utbetaling av utbytte	-25 081	-59 784	
<u>-56 832</u>	<u>-21 921</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	319 779	-70 253	
<u>-24 408</u>	<u>-49 182</u>	Netto endring i kontanter og kontantekvivalente	-51 481	-19 497	
118 413	94 005	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.	172 647	192 144	
<u>94 005</u>	<u>44 823</u>	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter	121 166	172 647	



Rica Eiendom AS Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk. 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 markedsverdien av disse eiendelene. Den delen av kostpris som ikke kan tillegges spesifikke eiendeler, er presentert som goodwill.

Vurderings- og klassifiseringsprinsipper

Hovedregel for klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til lang 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

Husleinntekter i konsernet inntektsføres etter hvert som de oppjennes. Leieinntektene består av en fast, minimumsleie og en omsetningsbasert del. For den omsetningsbaserte husleien gjennomføres inntektsføring 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. Bygglånsrenter 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-/mindreverdi.

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.

Konstantstrømpoppstillingen

Konstantstrømpoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden.

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

Lønnskostnad

Morselskap	2021		2020		Konsern
2020	2021		2021		2020
7 106	9 630	Lønn	9 645		7 139
943	1 055	Folketrygdeavgift	1 055		924
231	299	Pensjonsytelser	299		231
127	176	Andre ytelser	176		127
8 405	11 160	Sum	11 175		8 420

3 4 Antall ansatte pr. 31.12 4 3

Ytelser til ledende personer	Daglig leder		Styret	
	2021	2020	2021	2020
Lønn	3 253	3 160	0	0
Slyrehonorar	0	0	1 249	1 514
Pensjonsytelser	0	0	0	0
Andre ytelser	18	25	0	0
	3 271	3 184	1 249	1 514

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

Det er gitt et langsiktig lån NOK 2,5 mill til Parking Advertising AS (100 % eid av daglig leder Ronny Wilhelmson).

Det er ikke gitt lånsikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Utover styrehonorar til styremedlemmer, er det i 2021 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 2021 NOK 0,8 mill.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Rica Eiendom AS har etablert en tjenestepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon for sine ansatte. Årets kostnadsførte beløp er TNOK 299



Revisor (honorar eks. mva.)	(tall i NOK)	2021	
		Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon		180	425
Skatterådgivning		0	
Andre tjenester utenfor revisjon		83	83
Sum		263	507

Note 3 Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer

Morselskap

Investeringene i datterselskap og tilknyttede selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskaper:

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forr.kontor	Stemme- / eierandel	Resultat	Egenkapital	Ansk.kost/ bokført verdi
Kirkenes Turisthotell I AS	15.02.1984	Oslo	100 %	-1 591	4 780	14 346
Rica Arctic AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 755	21 644	16 359
Nord Norsk Hoteldrift AS	20.05.1997	Oslo	100 %	6 314	49 216	114 988
North Cape Hotels AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 245	5 029	22 468
Rica Hammerfest AS	01.01.2006	Oslo	100 %	2 434	12 653	8 856
Rica Alta AS	01.10.2014	Oslo	100 %	12 888	44 749	62 000
Ishavshotellet Eiendom AS	17.01.1994	Oslo	100 %	9 317	17 403	89 058
Rica Narvik Eiendom AS	11.09.2008	Oslo	100 %	2 634	40 483	63 500
Rica Svolvær AS	01.01.2006	Oslo	100 %	5 798	4 203	31 652
Havneutsikten AS	01.09.2011	Oslo	100 %	1 065	14 947	102 798
Incentra Eiendom AS	08.08.2005	Oslo	66 %	11 653	28 956	90 283
Rica Høyra AS	01.01.2006	Oslo	100 %	3 761	29 409	28 585
Jakvi AS	14.12.2017	Oslo	100 %	-195	2 184	30 079
Slependveien 108 AS	01.01.2006	Oslo	100 %	2 037	16 565	9 594
Rica ZK AS	30.06.2021	Oslo	100 %	1 512	631	164 060
SUM					631	848 625

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 %	-499	13 502	19 914
Nordkaps Vei AS	03.05.2001	Honningsvåg	95 %	-523	4 698	215
SUM						20 129

Morselskap/Konsern

Tilknyttede selskap:

Investeringene i tilknyttede selskap i konsernet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

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

Beregning av balansført verdi 31.12.

Balansført verdi 01.01.	55 477	134 094
Tilgang/avgang i perioden	0	0
Årets resultatandel	-1 759	-61 183
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-1 000	0
Balansført verdi 31.12.	52 718	72 911

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	Balansført verdi
Anleggsmidler:		
Aksjer Varig Technologies AS	1 000	1 000
Lofoten Kulturhus	40	40
Nordkapp Reiseliv AS	20	20
Nordlysbadet AS	5 000	5 000
AKR Eiendom AS	100	100
Andeler Havnja Skjergårdspark	4 607	4 607
Andeler i boligbyggelag	178	117
Sum	10 945	10 884

Andre langsiktige fordringer

	Balansført verdi
Fordringer	
Lån til Parking Advertising AS	2 467
Lån til AKR Eiendom AS	4 500
Sum	6 967



Note 4 Varlige driftsmidler

Morselskap	Bil, inventar og utstyr
Anskaffelseskost 01.01.21	3 095
Tilgang ved kjøp	1 554
Avgang solgte driftsmidler	-40
Anskaffelseskost 31.12.21	4 609
Akkumulerte avskrivninger/hedskrivning 31.12.21	2 358
Bokført verdi pr. 31.12.21	2 250
Årets avskrivninger	157
	8 år/ 3 år Lineær

Konsem	Anlegg utførelse	Inventar kunst m.m	Tomter	Boliger	Bygninger	Tekniske install. bygg	Lelligheter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.21	-	13 874	80 828	2 782	1 711 100	165 720	3 548	1 977 852
Tilgang ved oppkjøp		15 443	40 000		260 493	126 033		441 970
Tilgang ved kjøp		1 554			1 496	3 137		6 187,471
Avgang		-40						-40
Anskaffelseskost 31.12.21	-	30 831	120 828	2 782	1 973 089	294 891	3 548	2 425 969
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21		8 460			642 031	59 512	3 548	713 551
Akkumulert nedskrivning 31.12.21					3 500			3 500
Bokført verdi pr. 31.12.21	-	22 371	120 828	2 782	1 327 558	235 379	0	1 708 918
Årets avskrivninger	-	554	-	-	37 655	11 921	-	50 130
Økonomisk levetid		8 år			50 år	20 år	50 år	
Avskrivningsplan		Lineær			Lineær	Lineær	Lineær	

Konsernets eiendommer	Sted
Kirkenes Turisthotell	Kirkenes
Scandic Kirkenes	Kirkenes
Scandic Vadsø	Vadsø
Nordkapphallen	Nordkapp
Scandic Nordkapp	Nordkapp
Scandic Honningsvåg	Honningsvåg
Scandic Bryggen	Honningsvåg
Scandic Hammerfest	Hammerfest
Scandic Karasjok	Karasjok
Scandic Alta	Alta
Scandic Ishavshotel	Tromsø
Scandic Narvik	Narvik
Scandic Svolvær	Svolvær
Scandic Havet	Bodø
Scandic Nidelven	Trondheim
Rica ZK	Bergen
Slependveien 108	Asker
Scandic Håvna	Tjøme

Note 5 Gjeld og finansiell markedsrisiko

Konsem

Rentebærende gjeld	Forfaldedato	2021	2020
Ishavshotellet Eiendom AS	30.04.2024	298 424	315 725
Havneutskikten AS	30.04.2024	211 313	223 563
Rica Narvik Eiendom AS	15.04.2023	88 750	92 500
Rica Alta AS	25.05.2024	140 000	0
Rica ZK AS	01.06.2023	250 000	0
Incentra Eiendom AS	15.04.2023	250 000	265 000
Totalt		1 238 487	905 425

Finansiell markedsrisiko

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

Konsem

Konsernet har inngått følgende rentesikringsavtaler

	Utlepsdato	Rentesats	Beløp pr. 31.12.
DNB Bank (swap) Ishavshotellet Eiendom AS	30.06.2033	2,1790 %	285 450
Handelsbanken (swap) Incentra Eiendom AS	30.06.2028	2,2600 %	187 500
Handelsbanken (swap) Rica Narvik Eiendom AS	30.06.2028	2,2750 %	100 000
DNB Bank (swap) Havneutskikten AS	30.06.2033	2,1790 %	202 125
DNB Bank (swap) Rica Alta AS	30.06.2033	2,1790 %	136 950
			912 025

Rentebytteavtalene har følgende markedsverdi pr. 31.12.2021

Markedsverdi	2021	2020
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)		
Rica Narvik Eiendom AS	3 308 455	9 049 596
Ishavshotellet Eiendom	7 871 576	23 569 256
Havneutskikten AS	5 580 350	16 889 213
Rica Alta AS	3 780 972	0
Incentra Eiendom AS	5 287 837	15 087 966
Sum UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	25 829 190	64 396 031

Markedsverdien av konsernets rentebytteavtaler angir nåverdien av avtalefestede fastrenteavtaler.

Nåverdien representerer konsernets markedsvurderte forpliktelser overfor motpart i rentebytteavtalene.

Det er inngått rentebytteavtale i DNB Bank (swap) i Rica Alta AS. I 2020 var denne avtalen knyttet til ikke benyttet trekkfasilitet.

Markedsverdi av forpliktelsen var pr. 31.12.20 NOK 11 307 793

Etter opptak av nytt langsiktig lån i selskapet i 2021 ble markedsverdien av forpliktelsen tilbakeført i regnskapet for 2021.



Note 6 Skatt

Morselskap		Konsern		
2020	2021	Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2021	2020
398	0	Betalbar skatt	2 952	9 143
61	0	For lite / for mye avsatt tidligere	209	61
782	-6 211	Endring i utsatt skatt	-5 494	-1 231
1 241	-6 211	Skattekostnad	-2 333	7 972
17 413	-28 651	Resultat før skattekostnad	-12 727	31 451
-16 276	-50	Permanente forskjeller	99 959	2 949
-1 789	0	Avgift konsernbidrag	0	0
0	0	Underskudd til fremføring	-77 344	0
671	384	Endring i midlertidige forskjeller	-20 490	1 838
20	-28 517	Skattegrunnlag	-10 602	36 238
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
-136	14	Anleggsmidler	691 956	499 273
2 669	2 135	Gevinst- og tapskonto	432	2 316
0	-28 517	Underskudd til fremføring	-77 344	-674
176 298	176 966	Andre forskjeller	171 797	164 942
178 831	150 598	Sum	786 841	665 858
39 343	33 132	Utsatt skatt	173 105	146 489

Note 7 Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurd. forskjeller	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.21	1 352	638 553	66 313	112 818	819 036
Kapitalforhøyelse	4	4 988			4 992
Tilleggsutbytte				-50 162	-50 162
Årets resultat	0	0	-61 183	38 543	-22 640
Egenkapital 31.12.21	1 356	643 541	5 130	101 199	751 226
Konsern					
	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurd. forskjeller	Annen EK	Minoritet
Egenkapital 01.01.21	1 352	230 025	66 313	279 492	24 476
Kapitalforhøyelse	4	4 988			
Tilleggsutbytte				-50 162	
Årets resultat	0	0	-61 183	46 970	3 519
Andre endringer	0	0	0		0
Egenkapital 31.12.21	1 356	235 013	5 130	276 300	27 995

Note 8 Mellomværende

Konsernmellomværende

Morselskap	2021	2020
Langsiktige fordringer		
Fordring på Rica Arctic AS	11 143	10 745
Fordring på Rica Hammerfest AS	6 374	9 433
Fordring på Slependsveien 108 AS	14 375	13 870
Fordring på Nord Norsk Hotelloritt AS	17 663	29 586
Fordring på ANS Nordkapp 1990	6 441	6 216
Fordring på Rica Alta AS	-	63 048
Fordring på North Cape Hotels AS	2 676	-
Fordring på Jakvi AS	28 534	28 213
Sum	88 204	161 110
Kortsiktige fordringer		
Fordring på North Cape Hotels AS	1 152	4 364
Fordring på Rica Hammerfest AS	3 673	-
Fordring på Rica Svolvær AS	7 081	4 946
Fordring på Rica Alta AS	4 800	-
Fordring på Ishavshotellet Eiendom AS	11 860	-
Fordring på Kirkenes Turisthotell I AS	2 207	-
Fordring på Rica Havna AS	4 988	6 000
Fordring på Havneutsikten AS	437	-
Fordring på Nord Norsk Hotelloritt AS	9 042	5 300
Fordring på Slependsveien 108 AS	2 974	-
Fordring på Jakvi AS	119	-
Fordring på Rica Narvik Eiendom AS	1 732	3 000
Sum	50 045	23 610
Langsiktig gjeld		
Gjeld til Ishavshotellet Eiendom AS	-210 413	-218 891
Gjeld til Rica Alta AS	-79 630	-
Sum	-290 043	-218 891
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til Incentra Eiendom AS	-	-2 688
Gjeld til Rica Narvik Eiendom AS	-5 878	-7 517
Gjeld til Rica Havna AS	-2 580	-7 616
Gjeld til Kirkenes Turisthotell I AS	-	-1 306
Gjeld til Havneutsikten AS	-5 662	-4 709
Sum	-14 119	-23 837
Netto konsernmellomværende	-165 914	-58 007

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



Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består pr. 31.12.20 av følgende aksjeklasser:

	(tall i NOK)	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer		1 352 112	1	1 352 112
B-aksjer		4 386	1	4 386
Sum		1 356 498		1 356 498

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.21 var:

	(tall i NOK)	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
KRJM AS (100 % eid av styremedlem Kristin Rivefsrud Juul Møller)		450 704		450 704	33,23 %
VRAS AS (100 % eid av styremedlem Vibeke Rivefsrud)		450 704		450 704	33,23 %
Mephesto AS (100 % eid av styremedlem Jan Erik Rivefsrud)		450 704		450 704	33,23 %
Parking Advertising AS (100 % eid av daglig leder Ronny Wilhelmsen)			4 386	4 386	0,32 %
Totalt antall aksjer		1 352 112	4 386	1 356 498	100,0 %

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

Note 10 Pantstillelser og garantier

Morselskap

Konsern

2020	2021	Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 238 488	896 788
0	0	Sum	1 238 488	896 788

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:				
0	0	Bygninger m/omt	1 163 268	976 974
0	0	Totalt	1 163 268	976 974

Bygninger til en bokført verdi på MNOK 1 163 er stilt som sikkerhet for bokført gjeld i datterselskapene.

Morselskapet har pr. 31.12.21 et garantiansvar på TNOK 2 325.

Morselskapet har pr. 31.12.21 stilt en selvskyldnerkausjon pålydende NOK 75 mill til DNB Bank knyttet til ombygging/rehabilitering av Holmenkollen Park Hotell.

Note 11 Fordringer med forfall senere enn ett år

Morselskap

Konsern

2020	2021		2021	2020
161 110	88 204	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Andre fordringer	6 967	4 500
0	0	Sum	6 967	4 500

Note 12 Finansinntekter

Inntekt på investering i datterselskap	Morselskap	
	2021	2020
Mottatt utbytte fra datterselskaper	0	13 500
Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper	49 982	5 300
Sum	49 982	18 800

Annen finansinntekt	2021	2020
	Mottatt utbytte	187
Sum	187	183



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

Konklusjon

Vi har revidert Rica Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd i selskapsregnskapet på kr 22 640 210 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 10 694 749. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 2021 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Medlem i Den Norske Revisorforening
Kontorer i Alta og Harstad



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 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/revisionsberetninger>

Hørstad, 8. mars 2022
Enter Revisjon Hålogaland AS



Jan Arne Førbergesen
Statsautorisert revisor