



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	28.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 16.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	0
Annen driftsinntekt		15 285 000	13 039 000
Sum inntekter		15 285 000	13 039 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	9 510 000	11 160 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	304 000	157 000
Annen driftskostnad		15 112 000	14 538 000
Sum kostnader		24 926 000	25 855 000
Driftsresultat		-9 641 000	-12 816 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	89 042 000	49 982 000
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	-52 914 000	-61 183 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 315 000	3 400 000
Annen renteinntekt		1 023 000	154 000
Annen finansinntekt	5	199 000	187 000
Sum finansinntekter		40 665 000	-7 460 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		11 339 000	8 447 000
Annen rentekostnad	6	72 000	25 000
Annen finanskostnad		0	103 000
Sum finanskostnader		11 411 000	8 575 000
Netto finans		29 254 000	-16 035 000
Ordinært resultat før skattekostnad		19 613 000	-28 851 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	4 419 000	-6 211 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 194 000	-22 640 000
Årsresultat		15 194 000	-22 640 000
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføring til/fra fond	8	-5 130 000	-61 183 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	20 324 000	38 543 000
Sum overføringer og disponeringer		15 194 000	-22 640 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	2 405 000	2 250 000
Sum varige driftsmidler		2 405 000	2 250 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	850 125 000	848 625 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3	63 997 000	72 911 000
Lån til foretak i samme konsern	9,10	82 002 000	88 204 000
Investeringer i aksjer og andeler	3	32 334 000	6 602 000
Andre fordringer	10	9 720 000	2 466 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 038 178 000	1 018 808 000
Sum anleggsmidler		1 040 583 000	1 021 058 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		326 000	8 722 000
Andre fordringer	10	2 865 000	788 000
Konsernfordringer	9,10	94 384 000	50 044 000
Sum fordringer		97 575 000	59 554 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		46 170 000	44 823 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 170 000	44 823 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		143 745 000	104 377 000
SUM EIENDELER		1 184 328 000	1 125 435 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	8,11	1 368 000	1 356 000
Overkurs	8	658 528 000	643 541 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		659 896 000	644 897 000

Opptjent egenkapital

Fond	8	0	5 130 000
Annen egenkapital	8	57 830 000	101 199 000
Sum opptjent egenkapital		57 830 000	106 329 000

Sum egenkapital		717 726 000	751 226 000
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	37 566 000	33 132 000
Sum avsetninger for forpliktelser		37 566 000	33 132 000

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld	9	347 095 000	290 043 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 832 000	3 664 000
Sum annen langsiktig gjeld		348 927 000	293 707 000

Sum langsiktig gjeld		386 493 000	326 839 000
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		3 322 000	3 520 000
Skyldige offentlige avgifter		682 000	660 000
Utbytte		55 886 000	25 081 000
Kortsiktig konserngjeld	9	15 402 000	14 119 000
Annen kortsiktig gjeld		4 817 000	3 990 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		80 109 000	47 370 000
Sum gjeld		466 602 000	374 209 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 184 328 000	1 125 435 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		237 201 000	173 896 000
Annen driftsinntekt		1 720 000	880 000
Sum inntekter		238 921 000	174 776 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	9 525 000	11 175 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	55 442 000	50 130 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			0
Annen driftskostnad		41 650 000	34 655 000
Sum kostnader		106 617 000	95 960 000
Driftsresultat		132 304 000	78 816 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	-51 581 000	-62 163 000
Annen renteinntekt		2 760 000	379 000
Annen finansinntekt	5	199 000	187 000
Sum finansinntekter		-48 622 000	-61 597 000
Annen rentekostnad	6	48 790 000	29 843 000
Annen finanskostnad			104 000
Sum finanskostnader		48 790 000	29 947 000
Netto finans		-97 412 000	-91 544 000
Ordinært resultat før skattekostnad		34 892 000	-12 728 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	8 447 000	-2 033 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 445 000	-10 695 000
Årsresultat		26 445 000	-10 695 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	26 445 000	-10 695 000
Sum overføringer og disponeringer		26 445 000	-10 695 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 638 761 000	1 690 838 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	19 198 000	18 080 000
Sum varige driftsmidler		1 657 959 000	1 708 918 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	115 298 000	125 629 000
Investeringer i aksjer og andeler	3	36 617 000	10 884 000
Andre fordringer	10	14 220 000	6 967 000
Sum finansielle anleggsmidler		166 135 000	143 480 000
Sum anleggsmidler		1 824 094 000	1 852 398 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 868 000	32 472 000
Andre fordringer	10	6 053 000	2 835 000
Sum fordringer		30 921 000	35 307 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		147 043 000	121 166 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		147 043 000	121 166 000
Sum omløpsmidler		177 964 000	156 473 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		2 002 058 000	2 008 871 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,11	1 368 000	1 356 000
Overkurs	8	250 001 000	235 013 000
Sum innskutt egenkapital		251 369 000	236 369 000
Opptjent egenkapital			
Fond	8	0	5 130 000
Annen egenkapital	8	237 163 000	276 435 000
Sum opptjent egenkapital		237 163 000	281 565 000
Minoritetsinteresser	8	35 013 000	27 860 000
Sum egenkapital		523 545 000	545 794 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	175 550 000	173 105 000
Sum avsetninger for forpliktelser		175 550 000	173 105 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,12	1 216 733 000	1 238 488 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 832 000	3 664 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 218 565 000	1 242 152 000
Sum langsiktig gjeld		1 394 115 000	1 415 257 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 529 000	5 164 000
Betalbar skatt	7	6 015 000	2 952 000
Skyldige offentlige avgifter		8 512 000	5 630 000
Utbytte		55 886 000	25 081 000
Annen kortsiktig gjeld		8 456 000	8 993 000
Sum kortsiktig gjeld		84 398 000	47 820 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		1 478 513 000	1 463 077 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 002 058 000	2 008 871 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 626343

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 28.02.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 31.07.2023

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	0
Annen driftsinntekt		15 285 000	13 039 000
Sum inntekter		15 285 000	13 039 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	9 510 000	11 160 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	304 000	157 000
Annen driftskostnad		15 112 000	14 538 000
Sum kostnader		24 926 000	25 855 000
Driftsresultat		-9 641 000	-12 816 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	89 042 000	49 982 000
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	-52 914 000	-61 183 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 315 000	3 400 000
Annen renteinntekt		1 023 000	154 000
Annen finansinntekt	5	199 000	187 000
Sum finansinntekter		40 665 000	-7 460 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		11 339 000	8 447 000
Annen rentekostnad	6	72 000	25 000
Annen finanskostnad		0	103 000
Sum finanskostnader		11 411 000	8 575 000
Netto finans		29 254 000	-16 035 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	4 419 000	-6 211 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 194 000	-22 640 000
Årsresultat		15 194 000	-22 640 000
Overføringer og disponeringer			



Overføring til/fra fond	8	-5 130 000	-61 183 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	20 324 000	38 543 000
Sum overføringer og disponeringer		15 194 000	-22 640 000



Organisasjonsnr: 990 623 864
RICA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	4	2 405 000	2 250 000
Sum varige driftsmidler		2 405 000	2 250 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	850 125 000	848 625 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3	63 997 000	72 911 000
Lån til foretak i samme konsern	9,10	82 002 000	88 204 000
Investeringer i aksjer og andeler	3	32 334 000	6 602 000
Andre fordringer	10	9 720 000	2 466 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 038 178 000	1 018 808 000
Sum anleggsmidler		1 040 583 000	1 021 058 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		326 000	8 722 000
Andre fordringer	10	2 865 000	788 000
Konsernfordringer	9,10	94 384 000	50 044 000
Sum fordringer		97 575 000	59 554 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		46 170 000	44 823 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 170 000	44 823 000
Sum omløpsmidler		143 745 000	104 377 000
SUM EIENDELER		1 184 328 000	1 125 435 000



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	8,11	1 368 000	1 356 000
Overkurs	8	658 528 000	643 541 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		659 896 000	644 897 000

Opptjent egenkapital

Fond	8	0	5 130 000
Annen egenkapital	8	57 830 000	101 199 000
Sum opptjent egenkapital		57 830 000	106 329 000

Sum egenkapital

717 726 000 751 226 000

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	37 566 000	33 132 000
Sum avsetninger for forpliktelser		37 566 000	33 132 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9	347 095 000	290 043 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 832 000	3 664 000
Sum annen langsiktig gjeld		348 927 000	293 707 000

Sum langsiktig gjeld

386 493 000 326 839 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		3 322 000	3 520 000
Skyldige offentlige avgifter		682 000	660 000
Utbytte		55 886 000	25 081 000
Kortsiktig konserngjeld	9	15 402 000	14 119 000
Annen kortsiktig gjeld		4 817 000	3 990 000
Sum kortsiktig gjeld		80 109 000	47 370 000

Sum gjeld

466 602 000 374 209 000

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

1 184 328 000 1 125 435 000



Organisasjonsnr: 990 623 864
RICA EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		237 201 000	173 896 000
Annen driftsinntekt		1 720 000	880 000
Sum inntekter		238 921 000	174 776 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	9 525 000	11 175 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	55 442 000	50 130 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			0
Annen driftskostnad		41 650 000	34 655 000
Sum kostnader		106 617 000	95 960 000
Driftsresultat		132 304 000	78 816 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	-51 581 000	-62 163 000
Annen renteinntekt		2 760 000	379 000
Annen finansinntekt	5	199 000	187 000
Sum finansinntekter		-48 622 000	-61 597 000
Annen rentekostnad	6	48 790 000	29 843 000
Annen finanskostnad			104 000
Sum finanskostnader		48 790 000	29 947 000
Netto finans		-97 412 000	-91 544 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	8 447 000	-2 033 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 445 000	-10 695 000
Årsresultat		26 445 000	-10 695 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	26 445 000	-10 695 000
Sum overføringer og disponeringer		26 445 000	-10 695 000





Organisasjonsnr: 990 623 864
RICA EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 638 761 000	1 690 838 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	19 198 000	18 080 000
Sum varige driftsmidler		1 657 959 000	1 708 918 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	115 298 000	125 629 000
Investeringer i aksjer og andeler	3	36 617 000	10 884 000
Andre fordringer	10	14 220 000	6 967 000
Sum finansielle anleggsmidler		166 135 000	143 480 000
Sum anleggsmidler		1 824 094 000	1 852 398 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 868 000	32 472 000
Andre fordringer	10	6 053 000	2 835 000
Sum fordringer		30 921 000	35 307 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		147 043 000	121 166 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		147 043 000	121 166 000
Sum omløpsmidler		177 964 000	156 473 000
SUM EIENDELER		2 002 058 000	2 008 871 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,11	1 368 000	1 356 000
Overkurs	8	250 001 000	235 013 000
Sum innskutt egenkapital		251 369 000	236 369 000
Opptjent egenkapital			
Fond	8	0	5 130 000
Annen egenkapital	8	237 163 000	276 435 000
Sum opptjent egenkapital		237 163 000	281 565 000
Minoritetsinteresser	8	35 013 000	27 860 000
Sum egenkapital		523 545 000	545 794 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	175 550 000	173 105 000
Sum avsetninger for forpliktelses		175 550 000	173 105 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6,12	1 216 733 000	1 238 488 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 832 000	3 664 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 218 565 000	1 242 152 000
Sum langsiktig gjeld		1 394 115 000	1 415 257 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 529 000	5 164 000
Betalbar skatt	7	6 015 000	2 952 000
Skyldige offentlige avgifter		8 512 000	5 630 000
Utbytte		55 886 000	25 081 000
Annen kortsiktig gjeld		8 456 000	8 993 000
Sum kortsiktig gjeld		84 398 000	47 820 000
Sum gjeld		1 478 513 000	1 463 077 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 002 058 000	2 008 871 000



Organisasjonsnr: 990 623 864
RICA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og 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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

4.00

Note



2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6356629000.00	8455872000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1148173000.00	982977000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	334699000.00	298912000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1670217000.00	1424866000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11162627000.00	8577692000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse _____ Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



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



 BankID Signing
Per Kumle
2023-02-28

 BankID Signing
Kristin R. Juul Møller
2023-02-28

 BankID Signing
Leif Teksum
2023-02-28

 BankID Signing
Ronny Johnsen Wilhelmsen
2023-02-28

 BankID Signing
Jan Erik Rivefsrud
2023-02-28

 BankID Signing
Ole Jakob Wold
2023-03-01

 BankID Signing
Vibeke Rivefsrud
2023-03-01

ÅRSREGNSKAP 2022

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 2022

Virksomheten

Rica Eiendom AS ble stiftet 28. september 2006. Selskapet har en aksjekapital på NOK 1 367 801 fordelt på 1 352 112 A-aksjer og 15 689 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 Kirkenes, samt en forretningseiendom i Asker. I 2022 ervervet Rica Eiendom 25 % av Maxi Storsenter på Hamar. Maxi Storsenter er et moderne og effektivt kjøpesenter, med over 1,5 millioner besøkende per år.

Regnskap 2022

Året 2022 ble et bra år for Rica Eiendom, til tross for at årets første måneder var preget av pandemi og restriksjoner, som medførte lite trafikk på våre hoteller. Fra mars har vi gjennomgående hatt høy aktivitet på de fleste av våre hoteller, og flere har prestert bedre enn tilsvarende periode i 2019.

Oppgradering og rehabilitering av Holmenkollen Park Hotel, som Rica Eiendom eier 50/50 % sammen med Eiendomsspar AS, ble ferdigstilt og siste andel av oppgraderingen ble kostnadsført i 2022. Det medførte at konsernets resultatandel fra tilknyttede selskap ble NOK -51,6 mill i 2022, som påvirket årsresultatet negativt. Regnskapet for 2021 ble også negativt påvirket av resultat fra tilknyttede selskap, som følge av oppgradering av Holmenkollen Park Hotel.

Driftsinntektene i konsernet ble NOK 238,9 mill. i 2022 mot NOK 174,8 mill. i 2021.

Konsernets årsresultat ble NOK 26,4 mill. i 2022 mot NOK -10,7 mill. i 2021.

Investeringer, finansiering og likviditet

Konsernets bokførte egenkapital per 31.12.2022 utgjorde NOK 523,5 mill., noe som gir en egenkapitalandel på 26 %, mot henholdsvis NOK 545,8 mill. i egenkapital og en egenkapitalandel på 27 % per 31.12.2021.

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

Konsernets rentebærende gjeld var NOK 1 216,7 mill. per 31.12.2022 mot NOK 1 238,5 mill. per 31.12.2021. Per 31.12.2022 var konsernets likviditetsbeholdning NOK 147,0 mill. mot NOK 121,2 mill. per 31.12.2021.

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



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 2023 og konsernets langsiktige finansielle prognoser for årene fremover. Konsernet er i en solid økonomisk og finansiell stilling.

Selskapsendringer i 2022

I juni 2022 overtok Rica Eiendom 25 % av aksjene i selskapet Hamar Storsenter Holding AS, som eier eiendommen Maxi Storsenter på Hamar gjennom datterselskapet Hamar Storsenter AS. Kjøpet ble gjennomført i samarbeid med Utstillingsplassen Eiendom AS, Dolphin Eiendomskapital AS og Aurora Eiendom AS.

På ekstraordinær generalforsamling sommeren 2022 ble det vedtatt emisjon på 11 303 nye B-aksjer, som øker aksjekapitalen til NOK 1 367 801 og antall aksjer til 1 367 801, fordelt på 1 352 112 A-aksjer og 15 689 B-aksjer, hver pålydende NOK 1.

Arbeidsmiljø og personale

Ansatte

Per 31.12.2022 hadde konsernet 4 ansatte. I løpet av 2022 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 31.12.2022 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, antikorrupsjon og eierforhold.

Rica Eiendom AS er omfattet av åpenhetsloven og vil overholde de plikter som følger av loven. Redegjørelsen vil bli publisert på selskapets hjemmeside www.ricaeiendom.no innen 30.06.2023.

Framtidsutsikter

Etter at regjeringen fjernet gjenværende Covid-19 restriksjoner i februar 2022, tok hotellmarkedet seg opp, og vi hadde meget gode besøkstall på våre hoteller gjennom året. Ikke mange dager senere startet dessverre



RICA EIENDOM AS

Russlands invasjon av Ukraina, noe som skapte store ringvirkninger for hele Europa, hvor blant annet økte priser på energi, mat og andre råvarer skapte utfordrende prisvekst i de fleste land.

Norges konsumprisvekst ble nær 6 % i 2022, drevet spesielt av høye energi- og matvarepriser. Den kraftige prisveksten medførte hyppige rentehevinger fra Norges Bank, som økte styringsrenten fra 0,5 % til 2,75 % gjennom 2022.

Med kraftig økning i lange renter, i tillegg til at bankenes kredittpåslag har kommet opp, har investorenes fremmedkapital blitt betydelig dyrere. Høy usikkerhet, økt finansieringskostnad og mindre tilgang på fremmedkapital førte til bråstopp i transaksjonsmarkedet gjennom andre halvdel av 2022.

Fremover forventer vi redusert usikkerhet, og at likviditeten i transaksjonsmarkedet kommer tilbake gjennom 2023. Vi ser fortsatt positivt på fremtiden, og tror på ytterligere økning i reiseaktivitet og etterspørsel etter hotellovernattinger i årene fremover.

Årsresultat og disponeringer

Morselskapet Rica Eiendom AS fikk et årsresultat på NOK 15.193.683 som foreslås disponert på følgende måte:

Overført fond for vurderingsforskjeller:	NOK -5.130.000
Overført til annen egenkapital:	<u>NOK 20.323.683</u>
Sum disponert:	<u>NOK 15.193.683</u>

Oslo, 28. februar 2023

Styret i Rica Eiendom AS

Leif Teksum
styreleder

Vibeke Rívelsrud
styremedlem

Jan Erik Rívelsrud
styremedlem

Per Kumle
styremedlem

Ole-Jacob Wold
styremedlem

Kristin Rívelsrud Juul Møller
styremedlem

Ronny Wilhelmsen
adm. direktør



Rica Eiendom AS

Resultatregnskap

MORSELSKAP			TNOK		
			KONSERN		
2021	2022	NOTE	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
104	765		Leieinntekter	237 201	173 896
12 936	14 520		Andre driftsinntekter	1 720	880
0	0		Gevinst ved salg av driftsmidler	0	0
13 039	15 285		Sum driftsinntekter	238 921	174 776
11 160	9 510	2	Lønnskostnad	9 525	11 175
1 878	3 773		Eiendomskostnader	27 284	21 145
0	0		Tap ved avgang driftsmidler	0	0
12 660	11 339		Annen driftskostnad	14 367	13 509
25 698	24 622		Sum driftskostnader	51 176	45 829
-61 183	-52 914	3	Resultatandel tilknyttede selskap	-51 581	-62 163
-73 842	-62 251		DRIFTSRESULTAT I (EBITDA)	136 164	66 784
157	304	4	Avskrivninger	55 442	50 130
-73 999	-62 555		DRIFTSRESULTAT II	80 722	16 654
			Finansinntekter og finanskostnader		
49 982	89 042	5	Inntekt på investering i datterselskap	0	0
3 400	3 315		Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
154	1 023		Annen renteinntekt	2 760	379
187	199	5	Annen finansinntekt	199	187
8 447	11 339		Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
104	0		Annen finanskostnad	0	104
25	72	6	Annen rentekostnad	48 790	29 843
45 147	82 167		Netto finansresultat	-45 831	-29 381
-28 851	19 613		RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	34 891	-12 727
-6 211	4 419	7	Skattekostnad	8 447	-2 033
-22 640	15 194		ÅRSRESULTAT	26 445	-10 695
			Minoritetenes andel av årsresultatet	7 153	3 519
			Majoritetens andel av årsresultatet	19 292	-14 214
			Resultat pr. aksje	19,6	-7,9
			DISPONERING AV ÅRSRESULTAT		
38 543	20 324	8	Overført annen egenkapital		
-61 183	-5 130	8	Avsatt fond for vurderingsforskjeller		
0	0	8	Utbytte		
-22 640	15 194		Sum disponert		



		Rica Eiendom AS			
		Kontantstrømoppstilling		TNOK	
MORSELSKAP				KONSERN	
2021	2022		2022	2021	
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
-28 851	19 613	Resultat før skattekostnad	34 891	-12 727	
-4	0	Periodens betalte skatter	-2 952	-9 352	
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0	
157	304	Ordinære avskrivninger	55 442	50 130	
-4 557	8 396	Endringer i kundefordringer	7 605	-18 222	
2 129	-198	Endringer i leverandørgjeld	365	1 512	
2 125	-2 078	Endringer i andre kortsiktige fordringer	-3 219	-275	
107 906	20 197	Endring i konsernmellomværende	0	0	
60 398	37 198	Endring i andre tidsavgrensninger	38 477	34 578	
139 303	83 432	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:	130 608	45 644	
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
40	63	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	63	40	
0	0	Innbetalinger ved salg av andeler / aksjer	0	0	
-165 060	-69 732	Utbetalinger ved kjøp av andeler / aksjer	-69 732	-170 376	
-1 544	-522	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-4 026	-246 567	
-166 563	-70 191	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-73 695	-416 903	
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
-1 832	-1 832	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-71 754	-50 132	
0	0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	50 000	390 000	
0	0	Innbetaling ved nedbetaling av langsiktige fordringer	0	0	
4 992	14 999	Innbetaling ved kapitalforhøyelse	14 999	4 992	
-25 081	-25 061	Utbetaling av utbytte	-25 061	-25 081	
-21 921	-11 894	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-31 816	319 779	
-49 182	1 347	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	25 098	-51 481	
94 005	44 823	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	121 166	172 647	
44 823	46 170	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	146 264	121 166	



Rica Eiendom AS Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Rica Eiendom AS med tilhørende datterselskaper. Oversikt over selskapene fremgår av note 3. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper for alle selskapene i konsernet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskapene er eliminert. Selskaper hvor konsernet alene har bestemmende innflytelse (datterselskaper), er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet. Minoritetens andel av resultat etter skatt og andel av egenkapitalen er presentert på egne linjer. Selskaper hvor konsernet har betydelig innflytelse (tilknyttede selskaper) er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Ved innarbeidelse av kontrollerte eierandeler i konsernregnskapet, elimineres kostpris på aksjene mot konsernets andel av egenkapitalen i selskapene på kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet tillegges de eiendeler merverdier knytter seg til innenfor markedsverdien av disse eiendelene. Den delen av kostpris som ikke kan tillegges spesifikke eiendeler, er presentert som goodwill.

Vurderings- og klassifiseringsprinsipper

Hovedregel for klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år, er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden. Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Investeringer i datterselskaper er vurdert til anskaffelseskost. Investeringer som har et varig verdifall, nedskrives til virkelig verdi. Mottatt utbytte og konsernbidrag inntektsføres som annen finansinntekt. Investeringer i tilknyttede selskaper vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet og kostmetoden i morselskapets regnskap.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid dersom anskaffelsen er vesentlig. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer balanseføres med samme avskrivningsprinsipp som tilknyttet driftsmiddel. Konsernets eiendommer og faste installasjoner tilknyttet disse avskrives lineært over 20-50 år. Byggelånsrenter aktiveres sammen med anlegg under utførelse. Anlegg under utførelse aktiveres først når anlegget gir inntjening.

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-/mindreværdier.

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. 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 skatteevnerende 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.

Kontantstrømpoppstillingen

Kontantstrømpoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden.



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

Lønnskostnad

Morselskap		2022		2022		Konsern	
2021	2022			2021	2022	2021	2022
9 630	7 730	Lønn		7 745		9 645	
1 055	1 250	Folketrygdavgift		1 250		1 055	
299	335	Pensjonsytelser		335		299	
176	196	Andre ytelser		196		176	
11 160	9 510	Sum		9 525		11 175	

4 4 Antall ansatte pr. 31.12 4 4

Ytelser til ledende personer	Daglig leder		Styret	
	2022	2021	2022	2021
Lønn	3 625	3 253	0	0
Styrebonor	0	0	1 475	1 249
Pensjonsytelser	0	0	0	0
Andre ytelser	21	18	0	0
	3 646	3 271	1 475	1 249

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

Det er gitt et langsiktig lån NOK 9,7 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 styrebonor til styremedlemmer, er det i 2022 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 2022 NOK 0,9 mill.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

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

Årets kostnadsførte beløp er TNOK 335

Revisor (honorar eks. mva.)	(tall i NOK)	2022	
		Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon		185 000	455 052
Skatterådgivning		0	0
Andre tjenester utenfor revisjon		85 000	85 000
Sum		270 000	540 052

Note 3 Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer

Morselskap

Investeringene i datterselskap og tilknyttede selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskaper:

Firma	Anskaffelses-tidspunkt	Førr.kontor	Stemme- / eierandel	Resultat	Egenkapital	Ansk.kost/ bokført verdi
Kirkenes Turisthotell I AS	15.02.1984	Oslo	100 %	-1 634	3 145	15 136
Rica Arctic AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 056	21 663	16 359
Nord Norsk Hotelldrift AS	20.05.1997	Oslo	100 %	15 941	48 282	114 988
North Cape Hotels AS	01.01.2006	Oslo	100 %	1 019	5 351	22 468
Rica Hammerfest AS	01.01.2006	Oslo	100 %	2 728	12 214	8 856
Rica Alta AS	01.10.2014	Oslo	100 %	10 151	44 885	62 000
Ishavshotellet Eiendom AS	17.01.1994	Oslo	100 %	18 878	17 561	89 058
Rica Narvik Eiendom AS	11.09.2008	Oslo	100 %	4 974	41 520	63 500
Rica Svolvær AS	01.01.2006	Oslo	100 %	5 608	4 491	31 652
Havneutsikten AS	01.09.2011	Oslo	100 %	1 078	15 138	102 007
Incentra Eiendom AS	08.08.2005	Oslo	66 %	22 417	51 372	90 283
Rica Havna AS	01.01.2006	Oslo	100 %	3 207	29 259	28 585
Jakvi AS	14.12.2017	Oslo	100 %	323	1 429	31 580
Sleppeveien 108 AS	01.01.2006	Oslo	100 %	2 322	18 231	9 594
Rica ZK AS	30.05.2021	Oslo	100 %	2 517	3 169	164 060
SUM						860 125

Datterselskap eier følgende selskaper

Firma	Anskaffelses-tidspunkt	Førr.kontor	Stemme- / eierandel	Resultat	Egenkapital	Ansk.kost/ bokført verdi
ANS Nordkapp 1990	17.12.1987	Oslo	99 %	-203	13 289	19 008
Nordkaps Vei AS	03.05.2001	Honningsvåg	95 %	-6	4 692	215
SUM						19 223

Morselskap/Konsern

Tilknyttede selskap:

Investeringene i tilknyttede selskap i konsernet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Merverdianalyse	Hamar Storsenter Holding AS	Rosenkrantzgt. 13 DA	Holmenkollen Park Hotel ANS
	Balansført egenkapital på kjøpstidspunkt	31 250	-21 053
Hentigbar merverdi	0	120 216	83 417
Anskaffelseskost	31 250	99 162	100 032



Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	0	52 718	72 911
Tilgang/avgang i perioden	31 499	0	0
Årets resultatandel	0	1 333	-52 914
Innbetal/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0	-2 750	12 500
Balanseført verdi 31.12.	31 499	51 301	32 497

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
 Datterselskapet Jakvi AS eier en 25 % eierandel i Rosenkrantzgt.13 DA

Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Ansk.kost	Balanseført verdi
Anleggsmidler:		
Aksjer Entra ASA	24 733	24 733
Aksjer Varig Technologies AS	2 000	2 000
Lofoten Kulturhus	40	40
Nordkapp Reiseliv AS	20	20
Nordlysbadet AS	5 000	5 000
AKR Eiendom AS	100	100
Andeler Havnja Skjærgårdspark	4 607	4 607
Andeler i boligbyggelag	178	117
Sum	36 678	36 617

Andre langsiktige fordringer

	Balanseført verdi
Fordringer	
Lån til Parking Advertising AS	9 720
Lån til AKR Eiendom AS	4 500
Sum	14 220

Note 4 Varige driftsmidler

	Bil, inventar og utstyr
Morselskap	
Anskaffelseskost 01.01.22	4 609
Tilgang ved kjøp	522
Avgang solgte driftsmidler	-63
Anskaffelseskost 31.12.22	5 068
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivning 31.12.22	2 663
Bokført verdi pr. 31.12.22	2 405
Årets avskrivninger	304
	8 år/ 3 år Lineær

Konsern	Anlegg utførelse	Inventar kunst m.m	Tomter	Boliger	Bygninger	Tekniske install. bygg	Løstigheter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.22	-	28 298	115 828	2 782	1 978 920	296 591	3 548	2 425 967
Tilgang ved oppkjøp								0
Tilgang ved kjøp		522			979	3 046		4 547
Avgang		-63						-63
Anskaffelseskost 31.12.22	-	28 757	115 828	2 782	1 979 900	299 637	3 548	2 430 451
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22		9 559			684 104	71 782	3 548	769 993
Akkumulert nedskrivning 31.12.22					3 500			3 500
Bokført verdi pr. 31.12.22	-	19 198	115 828	2 782	1 292 296	227 855	0	1 657 959
Årets avskrivninger	-	1 099	-	-	42 073	12 270	-	55 442
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 Byggen	Honningsvåg
Scandic Hammarfest	Hammarfest
Scandic Karasjøk	Karasjøk
Scandic Alta	Alta
Scandic Ishavshotel	Trondheim
Scandic Narvik	Narvik
Scandic Svolveær	Svolveær
Scandic Havet	Bodø
Scandic Nidelven	Trondheim
Rica ZK	Bergen
Slependveien 108	Asker
Scandic Havnja	Tjøme



Note 5 Finansinntekter

	Morselskap	
	2022	2021
Inntekt på investering i datterselskap		
Mottatt utbytte fra datterselskaper	0	0
Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper	89 042	49 982
Sum	89 042	49 982
Annen finansinntekt		
Mottatt utbytte	199	167
Sum	199	167

Note 6 Gjeld og finansiell markedsrisiko

Konsern

Rentebærende gjeld	Forfallsdato	2022	2021
Ishavshotellet Eiendom AS	30.04.2024	311 125	298 424
Havneutsikten AS	30.04.2024	219 063	211 313
Rica Narvik Eiendom AS	15.04.2023	83 750	88 750
Rica Alta AS	25.05.2024	133 000	140 000
Rica ZK AS	01.06.2023	239 796	250 000
Incentra Eiendom AS	15.04.2023	230 000	250 000
Totalt		1 216 733	1 238 487

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

	Utløpsdato	Rentesats	Beløp pr. 31.12.
DNB Bank (swap) Ishavshotellet Eiendom AS	30.06.2033	2,1790 %	272 475
Handelsbanken (swap) Incentra Eiendom AS	30.06.2028	2,2600 %	177 500
Handelsbanken (swap) Rica Narvik Eiendom AS	30.06.2028	2,2750 %	100 000
DNB Bank (swap) Havneutsikten AS	30.06.2033	2,1790 %	192 938
DNB Bank (swap) Rica Alta AS	30.06.2033	2,1790 %	130 725
			873 638

Rentebytteavtalene har følgende markedsverdi pr. 31.12.2022

Markedsverdi	2022	2021	
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)			
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Rica Narvik Eiendom AS	-6 778 269	3 308 455
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Ishavshotellet Eiendom	-15 347 565	7 871 576
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Havneutsikten AS	-10 867 496	5 580 350
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Rica Alta AS	-7 363 283	3 780 972
UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)	Incentra Eiendom AS	-6 530 602	5 287 837
Sum UB markedsverdi av forpliktelse(+) / fordring (-)		-46 887 215	25 829 190

Markedsverdien av konsernets rentebytteavtaler angir nåverdien av avtalefestede fastrenteavtaler.

Nåverdien representerer konsernets markedsvurderte forpliktelser overfor motpart i rentebytteavtalene.

Note 7 Skatt

Morselskap		Konsern	
2021	2022	2022	2021
0	0	Betalbar skatt	6 015
0	0	For lite / for mye avsatt tidligere	209
-6 211	4 419	Endring i utsatt skatt	2 431
-6 211	4 419	Skattekostnad	8 447
			-2 333
-28 851	19 613	Resultat før skattekostnad	34 891
-50	-2 082	Permanente forskjeller	-23 327
0	0	Avgitt konsernbidrag	0
0	-17 922	Underskudd til fremføring	13 580
384	391	Endring i midlertidige forskjeller	2 197
-28 517	0	Skattegrunnlag	27 341
			-10 602
Oversikt over midlertidige forskjeller:			
14	50	Anleggsmidler	686 921
2 135	1 708	Gevinst- og tapskonto	346
-28 517	-10 526	Underskudd til fremføring	-63 764
176 966	179 522	Andre forskjeller	174 452
150 598	170 754	Sum	787 955
33 132	37 566	Utsatt skatt	175 550
			173 105

Note 8 Egenkapital

Morselskap	Fond for vurd. forskjeller				Sum
	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK		
Egenkapital 01.01.22	1 356	643 541	5 130	101 198	751 225
Kapitalforhøyelse	11	14 988			14 999
Tilleggsutbytte				-63 693	-63 693
Årets resultat	0	0	-5 130	20 324	15 194
Egenkapital 31.12.22	1 368	658 529	0	57 829	717 726



Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurd. forskjeller	Annen EK	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.22	1 356	235 013	5 130	276 435	27 860	545 794
Kapitalforhøyelse	11	14 988				14 999
Tilleggsutbytte				-63 693		-63 693
Årets resultat	0	0	-5 130	24 422	7 153	26 445
Andre endringer	0	0	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.22	1 368	250 001	0	237 164	35 013	523 545

Note 9 Mellomværende

Konsernmellomværende

Morselskap	2022	2021
Langsiktige fordringer		
Fordring på Rica Arctic AS	9 143	11 143
Fordring på Rica Hammerfest AS	5 341	6 374
Rica Havna AS	-	-
Fordring på Slepndveien 108 AS	9 375	14 375
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	21 296	17 663
Fordring på ANS Norekapp 1990	6 667	6 441
Fordring på Kirkenes Turisthotell I AS	-	-
Fordring på North Cape Hotels AS	2 059	2 676
Fordring på Jakvi AS	28 121	29 534
Sum	82 002	88 204
Kortsiktige fordringer		
Fordring på Rica Arctic AS	1 696	-
Fordring på North Cape Hotels AS	894	1 152
Fordring på Rica Hammerfest AS	4 061	3 673
Fordring på Rica Svolvær AS	6 821	7 081
Fordring på Rica Alta AS	12 839	4 800
Fordring på Ishavshotellet Eiendom AS	24 267	11 860
Fordring på Kirkenes Turisthotell I AS	1 596	2 207
Fordring på Rica Havna AS	7 272	4 968
Fordring på Havneutskikten AS	1 137	437
Fordring på Nord Norsk Hotelldrift AS	21 635	9 042
Fordring på Slepndveien 108 AS	3 817	2 974
Fordring på Jakvi AS	3 304	119
Fordring på Rica Narvik Eiendom AS	5 047	1 732
Sum	94 384	50 045
Langsiktig gjeld		
Gjeld til Ishavshotellet Eiendom AS	-233 422	-210 413
Gjeld til Rica Alta AS	-82 497	-79 630
Gjeld til Havneutskikten AS	-23 782	-
Gjeld til Ric ZK AS	-7 394	-
Sum	-347 095	-290 043
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til Rica Narvik Eiendom AS	-6 090	-5 878
Gjeld til Rica Havna AS	-7 806	-2 580
Gjeld til Nordkaps Vei AS	-6	-
Gjeld til Jakvi AS	-1 500	-
Gjeld til Havneutskikten AS	-	-5 662
Sum	-15 402	-14 119
Netto konsernmellomværende	-186 111	-165 914

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

Note 10 Fordringer med forfall senere enn ett år

Morselskap			Konsern	
2021	2022		2022	2021
88 204	82 002	Lån til foretak i samme konsern	0	0
2 467	9 720	Andre fordringer	14 220	6 967
90 671	91 722	Sum	14 220	6 967



Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består pr. 31.12.22 av følgende aksjeklasser:

	(tall i NOK)	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer		1 352 112	1	1 352 112
B-aksjer		15 689	1	15 689
Sum		1 367 801		1 367 801

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.22 var:

	(tall i NOK)	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
KRJM AS (100 % eid av styremedlem Kristin Rivefsrud Juul Møller)		450 704		450 704	32,95 %
VRAS AS (100 % eid av styremedlem Vibeke Rivefsrud)		450 704		450 704	32,95 %
Mephesto AS (100 % eid av styremedlem Jan Erik Rivefsrud)		450 704		450 704	32,95 %
Parking Advertising AS (100 % eid av daglig leder Ronny Wilhelmsen)			15 689	15 689	1,15 %
Totalt antall aksjer		1 352 112	15 689	1 367 801	100,0 %

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

Note 12 Pantstillelser og garantier

Morselskap

Konsern

2021	2022	Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
0	0	Gjeld til kreditinstitusjoner	1 216 733	1 238 488
0	0	Sum	1 216 733	1 238 488

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:

0	0	Bygninger mv/omt	1 657 959	1 163 268
0	0	Totalt	1 657 959	1 163 268

Bygninger til en bokført verdi på MNOK 1 657 959 er stilt som sikkerhet for gjeld til kreditinstitusjoner på MNOK 1 216 733.

Morselskapet har pr. 31.12.22 et garantiansvar på TNOK 2 325.

Morselskapet har pr. 31.12.22 stilt en selvskyldnerkausjon pålydende NOK 75 mill til DNB Bank knyttet til ombygging/rehabilitering av Holmenkollen Park Hotell.



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 15 193 683 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 26 444 710. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022 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 2022 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.

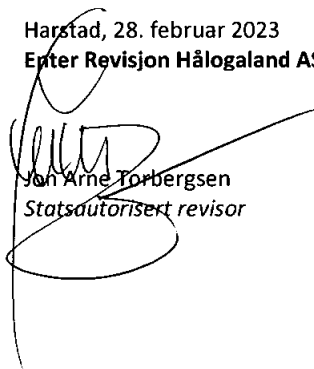
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten 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 2023
Enter Revisjon Hålogaland AS



Jon Arne Torbergsen
Statsautorisert revisor