



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 891 636
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DEN FLYVENDE ELEFANT AS
Forretningsadresse: c/o Formuesforvaltning
Henrik Ibsens gate 53
0255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: Asmund Haare
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.12.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 11.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre driftskostnader	2,3	10 532 000	374 000
Sum kostnader		10 532 000	374 000
Driftsresultat		-10 532 000	-374 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 000	16 000
Sum finansinntekter		11 000	16 000
Annen rentekostnad		152 000	0
Sum finanskostnader		152 000	0
Netto finans		-141 000	16 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 673 000	-358 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 673 000	-358 000
Årsresultat		-10 673 000	-358 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	374 652 000	385 048 000
Sum finansielle anleggsmidler		374 652 000	385 048 000
Sum anleggsmidler		374 652 000	385 048 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		0	298 000
Konsernfordringer	21	284 000	0
Sum fordringer		284 000	298 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	10 706 000	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 706 000	0
Sum omløpsmidler		10 990 000	298 000
SUM EIENDELER		385 642 000	385 346 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	20	2 493 000	2 475 000
Overkurs		3 142 000	3 142 000
Sum innskutt egenkapital		5 635 000	5 617 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen Egenkapital		369 020 000	379 693 000
Sum opptjent egenkapital		369 020 000	379 693 000
Sum egenkapital		374 655 000	385 310 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 000	10 000
Annen kortsiktig gjeld		10 937 000	26 000
Sum kortsiktig gjeld		10 987 000	36 000
Sum gjeld		10 987 000	36 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		385 642 000	385 346 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Hotelldriftsinntekt		98 207 000	311 623 000
Leieinntekter		99 813 000	143 573 000
Andre driftsinntekter		1 127 000	15 827 000
Sum inntekter	1	199 147 000	471 023 000
Kostnader			
Lønn og andre personalkostnader	2	53 861 000	136 028 000
Avskrivning varige driftsmidler	4,5	27 110 000	-13 981 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,7	78 558 000	0
Andre driftskostnader	2,3	238 794 000	250 618 000
Sum kostnader		398 323 000	372 665 000
Driftsresultat		-199 176 000	98 358 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	10	90 873 000	1 085 859 000
Annen renteinntekt		23 529 000	27 018 000
Andre finansinntekter	9	25 322 000	24 268 000
Sum finansinntekter		139 724 000	1 137 145 000
nedskrivning av finansielle eiendeler	13	406 342 000	879 257 000
Annen rentekostnad		98 547 000	87 285 000
Andre finanskostnader	11	39 935 000	21 185 000
Sum finanskostnader		544 824 000	987 727 000
Netto finans		-405 100 000	149 418 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-604 276 000	247 776 000
Skattekostnad	18	-22 606 000	18 747 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-581 670 000	229 029 000
Årsresultat		-581 670 000	229 029 000
Minoritetsinteresser		-150 699 000	59 641 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-430 971 000	169 388 000

**Konsernets balanse**

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Lisenser/rettigheter/goodwill		0	4 042 000
Sum immaterielle eiendeler		0	4 042 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	993 615 000	1 134 018 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	48 096 000	47 807 000
Pågående prosjekter	6	161 250 000	77 460 000
Sum varige driftsmidler		1 202 961 000	1 259 285 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	12	-3 735 000	122 000 000
Investeringer i aksjer og andeler	14	14 744 000	29 664 000
Andre Langsiktige fordringer	17	47 011 000	69 512 000
Sum finansielle anleggsmidler		58 020 000	221 176 000
Sum anleggsmidler		1 260 981 000	1 484 503 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		31 186 000	66 596 000
Andre fordringer		216 420 000	260 264 000
Forskuddsbetalte kostnader		26 478 000	22 569 000
Konsernfordringer	21	5 747 000	0
Sum fordringer		279 831 000	349 429 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	126 763 000	245 243 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		126 763 000	245 243 000
Sum omløpsmidler		406 594 000	594 672 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		1 667 575 000	2 079 175 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	20	2 493 000	2 475 000
Overkurs		3 142 000	3 142 000
Sum innskutt egenkapital		5 635 000	5 617 000
Opptjent egenkapital			
Annen Egenkapital		-41 685 000	369 339 000
Minoritetsinteresser		15 556 000	131 523 000
Sum opptjent egenkapital		-26 129 000	500 862 000
Sum egenkapital		-20 494 000	506 479 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	18	90 667 000	99 411 000
Sum avsetninger for forpliktelser		90 667 000	99 411 000
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	17	1 207 709 000	1 038 620 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	189 615 000	273 230 000
Annen langsiktig gjeld		0	147 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 397 324 000	1 311 997 000
Sum langsiktig gjeld		1 487 991 000	1 411 408 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	13 735 000
Leverandørgjeld		53 947 000	12 837 000
Betalbar skatt	18	5 028 000	0
Skyldige offentlige avgifter		18 502 000	7 550 000
Annen kortsiktig gjeld		122 600 000	127 166 000
Sum kortsiktig gjeld		200 077 000	161 288 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		1 688 068 000	1 572 696 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 667 574 000	2 079 175 000



Årsrapport
2020

DEN FLYVENDE ELEFANT
AS



Pennco Dokumentnøkkel: 5B2KT-FBESL-AL401-JLSJ-X3ZJ-FWFE7



ÅRSBERETNING 2020 Den Flyvende Elefant AS (org. Nr. 921 891 636)

Virksomhetens art

Den Flyvende Elefant AS er et investeringsselskap som eier 74% av de stemmeberettigede aksjene i Flying Elephant AS. Flying Elephant eier hotelleiendomsselskapet Host Hoteleiendom AS og hotellutviklingsselskapet Hotell Utviklings Selskap AS (HUS). Konsernets operative virksomhet er samlet i datterselskapene. Selskapets forretningssted er Oslo, Norge.

Host Hoteleiendom AS er konsernets eiendomsselskap og har inntekter hovedsakelig gjennom utleie av 14 hotelleiendommer. Selskapet eier i tillegg utviklingstomter ved hovedflyplassene i Oslo og Stockholm, samt en eiendom ved Næstved på Sør-Sjælland.

Host Hoteleiendom AS er en langsiktig forvalter og utvikler av hotelleiendommene og relatert næringsvirksomhet på eiendommene.

Viktige hendelser i 2020

Flying Elephant AS ble 33,3% eier av hotellkonsernet Maribel AS etter at Maribel i desember 2018 ble etablert gjennom at Tribe Hotels og First Hotels ble slått sammen med Belvar AS.

Maribel-konsernet, som var Host Hoteleiendom AS' største leietager, hadde store finansielle utfordringer inn i 2020. Flying Elephant AS og datterselskapet Host Hoteleiendom AS var tidlig i 2020 i ferd med å slutføre forhandlingene om en refinansiering av Maribel AS sammen med de øvrige store kreditorene og en ny aksjonær. Avtalen ville medført konvertering av gjeld samt tilførsel av ny egenkapital. Utbruddet av covid-19 medførte at denne transaksjonen ikke lot seg gjennomføre.

Maribel AS og en rekke datterselskaper begjærte oppbud i juli 2020 etter at covid-19-pandemien gjorde refinansiering av Maribel-konsernet umulig.

Etter avtale med konkursboet overtok Flying Elephant (gjennom datterselskaper) driften ved en rekke hoteller samt aksjene i First Hotels for å sikre driften ved hotellene. Det ble også overtatt 11 driftsselskaper i Sverige som var i rekonstruksjon. Det ble i mai 2021 åpnet konkurs i ni av disse, mens rekonstruksjonen lyktes i to av selskapene.

Selskapet har i 2020 som følge av sin eksponering mot hotellnæringen, vært sterkt preget av covid-19 pandemien. Sviktende belegg ved hotellene har medført sterkt kostnadsfokus samtidig som selskapet har forsøkt å utnytte det markedet som har vært.

Konsernselskapene er også en betydelig kreditor i Maribel-konkursen, men det er lite trolig at det vil bli utbetalt dividende av betydning.



Gjennom pandemien har konsernet i 2020-2021 slutført renoveringen av Hotel Reisen i Stockholm til å bli en del av Hyatt Unbound. Hotel Reisen vil med sin beliggenhet, standard og historie bli et av de fremste hotellene i Stockholm.

Konsernet har også avhendet eiendommene Grims Grenka (2020) og Millennium (2021) i Oslo.

Parallelt med fokuset på krisen, er det satt høy prioritet på planlegging og analyse for å avdekke og utnytte det store verdutviklingspotensial selskapet besitter. Det er også gjort et stort arbeid på virksomhetsstyring og systemverdi, deriblant flere prosjekter på organisasjon, system, prosess og rutiner. Selskapet har lyktes med godt gjennomførte prosesser og har god kontroll og eierskap til driften på samtlige av sine hoteller. Kostnader er kuttet, funksjoner er reorganisert, ny ledelse implementert og systemer, og driftsapparatet fremstår nå som sterkt og med et godt utgangspunkt for veien videre.

Viktige hendelser etter årsskiftet og forventninger til fremtiden

De skandinaviske og internasjonale hotellmarkedene har vært historisk svake siden utbruddet av COVID-19. Reiselivs- og hotellmarkedene har gjennom 2020 og 2021 opplevd et fall i belegg og inntekter som har overgått tidligere nedturer med stor margin. Usikkerheten for resten av 2021 og 2022 er historisk stor for hotellmarkedet generelt. Forventningen er imidlertid at økt vaksinasjonsgrad vil medføre lettelser i restriksjoner og et mer positivt sentiment i markedet.

Konsernet har i løpet av 2020 og 2021 solgt to eiendommer til gode priser i et historisk krevende hotellmarked.

Konsernet har mottatt bud og interesse på flere av eiendommene i porteføljen, og vurderer transaksjoner dersom bud prisene er på et attraktivt nivå for Konsernet.

Arbeidsmiljø, ytre miljø og likestilling

Ved utgangen av 2020 hadde konsernet til sammen 211 ansatte som til sammen utgjorde 114 årsverk. Konsernet består av 139 kvinner og 72 menn.

Styret består av 1 mann.

Det har i 2020 ikke vært sykefravær av betydning.

Virksomheten er ikke av en slik art at den kan anses å belaste det ytre miljø i vesentlig grad. Det har ikke vært tilfeller i 2020 som har påvirket det ytre miljø mer enn normalt for vår virksomhet.

Det er fra konsernet ikke iverksatt spesielle tiltak for å fremme formål i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, men konsernet planlegger alltid i henhold til de gjeldende lover og forskrifter.



Finansiell risiko

Konsernet er eksponert for finansiell risiko i form av endringer i valutakurser, kredittrisiko på kunder og likviditetsrisiko. Konsernet har inntekter og kostnader i de skandinaviske valutaer og endringer i valutakursene vil følgelig påvirke konsoliderte regnskaper, både med hensyn til omsetning, men også resultater. Driftsselskapene i de enkelte land opererer imidlertid hovedsakelig i sin lokale valuta, så den vesentlige effekten er knyttet til omregning av det lokale nettoresultat til norske kroner. Kredittrisiko er knyttet til kunder som faktureres. Konsernet har en god spredning på sine kunder og det er kun større turoperatører som kan utgjøre enkeltbeløp av vesentlig størrelse. Disse kundene får løpende oppfølging.

Tilgangen på finansiering i dagens økonomiske klima er en risikofaktor.

En betydelig del av konsernets løpende kostnader er rentekostnader.

Risikofaktorene over er generelle risikofaktorer som kan påvirke selskapet og selskapets resultater negativt. I løpet av 2020 og 2021 har hotellmarkedet vært vesentlig negativt påvirket av covid-19. covid-19 og myndighetenes restriksjoner for å redusere smitten har medført en historisk reduksjon i reising og hotellovernattinger. Dette har også påvirket konsernet negativt. Effektene av covid-19 er forventet å påvirke hotellmarkedet generelt og selskapet en lang stund også frem i tid.

Selskapet er kjent med den risiko ovennevnte medfører og arbeider aktivt for å begrense denne.

Fortsatt drift

Konsernet har igjennom året igangsatt et antall tiltak for å kutte kostnader, posisjonere seg i forhold til ulike kilder av kapital og utnytte de inntektsmulighetene som har vært i markedet. Det er forventet vesentlig bedring av omsetning og resultat som følge av redusert innvirkning av covid-19. Prognosene på lang sikt legger til grunn vekst, med forbedret inntjening og positiv kontantstrøm.

Styret og administrasjonen i konsernet har løpende og god dialog med finansielle långivere, som sammen med egne betydelige tiltak samlet sett gjør at styret avlegger årsregnskapet under forutsetning om fortsatt drift.

Konsernets bokførte egenkapital er negativ etter årets resultat. Styret vurderer det likevel slik (basert på oppdaterte tredjeparts verdifuldninger av eiendomsmassen) at den reelle egenkapitalen er positiv.

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.



Resultat og disponeringer

Konsernets resultat før skatt er på -604 millioner kroner, mens resultatet etter skatt er -582 millioner kroner. Årsresultat for morselskapet er -10,6 millioner kroner. Morselskapets negative resultat er dekket ved overføring annen egenkapital.

Driftsinntekten i konsern er 199 millioner kroner i 2020, mens resultat før av- og nedskrivninger var -93 millioner kroner. Konsernet har en belåningsgrad på cirka 57 prosent av eiendomsverdiene.

Den bokførte egenkapitalen i konsernet er per 31.12.2020 er negativt med 20,5 millioner kroner, mens den i morselskapet er positiv med 375 millioner kroner. I konsernet er det betydelige merverdier i eiendom og attraktive utviklingsprosjekter. Konsernet hadde ved årsslutt 2020 en eiendomsportefølje med en markedsverdi på rundt 2.2 milliarder basert på eksterne verdivurderinger

Tallene i årsregnskapet er vanskelig å sammenligne med fjoråret på grunn av strukturelle endringer, Covid 19 og store tapføringer på grunn av konkurs i Maribel-konsernet. Maribel AS var et konsern som drev First-hoteller gjennom flere datterselskaper, og som dermed var stor leietaker i Host-konsernet. Host Hoteleieendom AS kjøpte sommeren 2020 flere driftsselskaper fra Maribel AS, samt stiftet nye driftsselskaper for hoteller der driften var gått konkurs. Dette medførte at selskapet fra tidligere kun å ha hatt eksterne leieinntekter på eiendom, fra slutten av 2020 har inntekter fra hoteldriften. Lønnskostnadene og andre driftskostnader øker betydelig på grunn av oppkjøp og oppstart av nye driftsselskaper.

Det er foretatt betydelige nedskrivninger av lån og kundefordring mot selskapene i Maribel-konsernet. Det er også gjort vesentlige nedskrivninger av goodwill som oppstod ved kjøpet av driftsselskapene.

Flying Elephant avla ikke noen årsregnskap i 2018, da selskapet ble stiftet ved fisjon av Singlø Invest II AS (tidligere Flying Elephant AS) den 31.august 2018.

Regnskapstallene i resultatet for 2019 viser derfor tall for perioden 01.09.18-31.12.19.

Styret er ikke kjent med andre forhold av vesentlig betydning for selskapets resultat og stilling enn det som fremgår av resultatregnskap, balanse, noter og årsberetning for 2020.

Oslo 10.12.2021

Asmund Haare
styreleder



Resultatregnskap Den Flyvende Elefant AS

(NOK 1.000)

	Note	Konsern 2020	01.09.18- 31.12.19	Morselskap 2020	01.09.18- 31.12.19
DRIFTSINNTEKTER					
Hoteldriftsinntekter		98 207	311 623	0	0
Leieinntekter		99 813	143 573	0	0
Andre driftsinntekter		1 127	15 827	0	0
Sum driftsinntekter	1	199 147	471 023	0	0
DRIFTSKOSTNADER					
Lønn og andre personalkostnader	2	53 861	136 028	0	0
Andre driftskostnader	2,3	238 794	250 618	10 532	374
Sum driftskostnader		292 655	386 646	10 532	374
Driftsresultat før av- og nedskrivninger		-93 509	84 377	-10 532	-374
Avskrivning på varige driftsmidler	4,5	27 110	13 981	0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler	4	26 793	0	0	0
Nedskrivning av immaterielle eiendeler	7	51 765	0	0	0
Driftsresultat		-199 176	98 358	-10 532	-374
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Andre renteinntekter		23 529	27 018	11	16
Andre finansinntekter	9	25 322	24 268	0	0
Renteinntekter konsern		0	0	0	0
Inntekt på investering i datterselskap og felles kontrollert virksomhet	10	90 873	1 085 859	0	0
Andre rentekostnader		98 547	87 285	152	0
Rentekostnad konsern		0	0	0	0
Andre finanskostnader	11	39 934	21 184	0	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	13	406 342	879 257	0	0
Resultat av finansposter		-405 100	149 418	-141	16
Ordinært resultat før skattekostnad		-604 276	247 776	-10 673	-358
Skattekostnad	18	-22 606	18 747	0	0
ORDINÆRT ÅRSRESULTAT		-581 670	229 029	-10 673	-358
Minoritetens andel		-150 699	59 641		
ÅRSRESULTAT etter minoritet		-430 971	169 388	-10 673	-358

Penneo Dokumentnøkkel: 5B2KT-FBESL-AL401-JLSJ-X3ZJ-FWFE7



Balanse

Eiendeler

	Note	Konsern		Morselskap	
		2020	2019	2020	2019
ANLEGGSMIDLER					
IMMATERIELLE EIENDELER					
Utsatt skattefordel	18	0	0	0	0
Lisenser/rettigheter/goodwill		0	4 042	0	0
Sum Immaterielle eiendeler		0	4 042	0	0
VARIGE DRIFTSMIDLER					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	993 615	1 134 018	0	0
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner	5	48 095	47 807	0	0
Pågående prosjekt	6	161 250	77 460	0	0
Sum varige driftsmidler		1 202 961	1 259 285	0	0
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER					
Investering i datterselskap	8	0	0	374 652	385 048
Investering i aksjer og andeler	14	14 744	29 664	0	0
Investering i felles kontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	12	-3 735	122 000	0	0
Andre langsiktige fordringer	17	47 010	69 512	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		58 019	221 176	374 652	385 048
Sum anleggsmidler		1 260 980	1 484 503	374 652	385 048
OMLØPSMIDLER					
FORDRINGER					
Kundefordringer		31 186	66 596	0	0
Fordringer på konsernselskap	21	5 747	0	284	0
Andre fordringer		216 421	260 264	0	298
Forskuddsbetalte kostnader		26 478	22 569	0	0
Sum fordringer		279 831	349 429	284	298
BANKINNSKUDD, KONTANTER, LIGNENDE					
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	126 763	245 243	10 706	0
Sum bankinnskudd, kontanter, lignende		126 763	245 243	10 706	0
Sum omløpsmidler		406 594	594 672	10 990	298
SUM EIENDELER		1 667 574	2 079 175	385 642	385 346

Penneo Dokumentnøkkel: 5B2KT-FBESL-AL401-JLSJ-X3ZJ-FWFE7



Balanse					
<i>Egenkapital og gjeld</i>		Konsern		Morselskap	
	Note	2020	2019	2020	2019
EGENKAPITAL					
INNSKUTT EGENKAPITAL					
Aksjekapital	20	2 493	2 475	2 493	2 475
Overkurs		3 142	3 142	3 142	3 142
Annen innskutt egenkapital		0	0	0	0
Sum innskutt egenkapital		5 635	5 617	5 635	5 617
OPPTJENT EGENKAPITAL					
Annen egenkapital		-41 684	369 339	369 020	379 693
Sum opptjent egenkapital		-26 129	369 339	369 020	379 693
Minoritetsinteresser		15 556	131 523		
Sum egenkapital	19	-20 494	506 479	374 655	385 310
GJELD					
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER					
Utsatt skatt	18	90 667	99 411	0	0
Sum avsetning for forpliktelser		90 667	99 411	0	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD					
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	189 615	273 230	0	0
Obligasjonslån	17	1 207 709	1 038 620	0	0
Annen langsiktig gjeld		0	147	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	16	1 397 324	1 311 997	0	0
KORTSIKTIG GJELD					
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	13 735	0	0
Leverandørgjeld		53 946	12 837	50	10
Betalbar skatt	18	5 028	0	0	0
Skyldige offentlige avgifter		18 502	7 550	0	0
Annen kortsiktig gjeld		122 602	127 165	10 938	26
Sum kortsiktig gjeld		200 077	161 287	10 988	36
Sum gjeld		1 688 069	1 572 696	10 988	36
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 667 574	2 079 175	385 642	385 346

Pernco Dokumentnøkkel: 5B2KT-FBESL-AL401-JLSJ-X3ZJ-FWFE7



Kontantstrømoppstilling

	Konsern		Morselskap	
	2020	2019	2020	2019
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
Periodens resultat for skattekostnad	-604 276	247 776	-10 673	-358
Periodens betalte skatt	-279	-1 539	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler	27 110	53 499	0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler	26 793	-67 480	0	0
Nedskrivning av immaterielle eiendeler	51 765	0	0	0
Poster klassifisert som investering eller finansieringsaktivitet	315 108	-206 594	-141	0
Endring kundefordringer	35 410	-30 392	0	0
Endring leverandørgjeld	41 109	-1 736	40	10
Endring konsernmellomværende	-5 747	284	-284	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter og valutakursendringer	-64 510	-15 998	11 075	26
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-177 518	-22 180	16	-322
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-80 870	-57 704	0	0
Innbetalinger ved salg av aksjer	186 670	0	0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-7 291	-4 446	0	0
Innbetalinger ved lån til andre selskaper	0	0	10 690	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	98 508	-62 150	10 690	0
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
Innbetalinger ved opptak av lån	59 859	207 640	0	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-99 329	-12 534	0	0
Netto utbetaling til konsern	0	0	0	322
Utbetalinger av utbytte/konsernbidrag	0	0	0	0
Utgang kontaktbeholdning ved avgang DS	0	-67 801	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-39 471	127 305	0	322
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-118 480	42 975	10 706	0
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01/01.09.18	245 243	202 268	0	0
Netto endring i kontanter og kont ekv.	-118 480	42 975	10 706	0
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	126 763	245 243	10 706	0

Penneo Dokumentnøkkel: 5B2KT-FBESL-AL401-JLSJ-X3ZJ-FWFE7



Oslo 10.12.2021

Asmund Haare
styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: 5B2KT-FBESL-AL401-JLSJ-X3ZJ-FWFE7



Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2020.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent. Utgifter kostnadsføres i samme periode som inntekten de relaterer seg til blir inntektsført. Kostnader som ikke direkte kan relateres til inntekter er kostnadsført når de er påløpt. Endringer i regnskapsprinsipper er nærmere forklart i notene til regnskapet.

Eiendeler som knytter seg til løpende drift er klassifisert som omløpsmidler. Det samme gjelder for kortsiktig gjeld. Poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler.

Inntekter

Inntektsføringstidspunkt

Inntektsføring ved salg skjer etter opptjeningsprinsippet og ved leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Salg av varer inntektsføres ved levering. Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Andre driftsinntekter

Vesentlige inntekter som ikke har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som andre driftsinntekter og -kostnader.

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.



Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier for eiendeler og gjeld ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen av utsatt skatt benyttes nominell skattesats. Positive og negative midlertidige forskjeller vurderes mot hverandre dersom de reverseres innenfor samme tidsintervall.

Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden, og balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Behandling av datterselskap, felles kontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

Med datterselskap menes selskap der selskapet normalt har en eierandel på over 50%, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor selskapet har bestemmende innflytelse.



Med felles kontrollert virksomhet menes selskap der konsernet har en eierandel på 50%, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor konsernet har 50 % innflytelse. Felleskontroller virksomhet bokføres etter kostmetoden i selskapsregnskapet og etter egenkapitalmetoden i konsernet.

Med tilknyttede selskap menes selskap der konsernet har en eierandel på 20-49%, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor konsernet kan utøve en betydelig innflytelse. Tilknyttede selskap bokføres etter kostmetoden i selskapsregnskapet og etter egenkapitalmetoden i konsernet.

Kostmetoden

Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet/konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Driftsmidler som erstattes, kostnadsføres. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en økonomisk levetid på over 3 år, samt en kostpris på over kroner 15.000.

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Tilsvarende prinsipper legges til grunn for immaterielle eiendeler. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader.



Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som forventes å gi fremtidige inntekter, slik som goodwill i datterselskaper og patenter, aktiveres. Avskrivninger beregnes lineært over eiendelenes økonomiske levetid. Dersom den virkelige verdien av den immaterielle eiendelen er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives eiendelen ned til virkelig verdi. Rettigheter avskrives over gjenværende leietid på leie-kontraktene. Selskapets eksterne leiekontrakter vurderes samlet og ved eventuell netto negativ verdi foretas taps-avsetning.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende i utenlandsk valuta er omregnet til balansedagens kurs.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Pensjoner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene klassifiseres som lønns- og personalkostnader. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.



Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet og datterselskap direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet viser selskapenes økonomiske stilling, resultat av årets virksomhet og kontantstrømmer som en samlet økonomisk enhet. Selskap som eies midlertidig konsolideres ikke. Det er anvendt enhetlige regnskaps-prinsipper for alle selskap som inngår i konsernet. Nyervervede datterselskap medtas fra det tidspunkt bestemmende innflytelse oppnås, og avhendede datterselskap medtas frem til avhendelsestidspunktet.

Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert i konsolideringsprosessen.

Eierandeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Forskjellen mellom kostpris for eierandelene og bokført verdi av netto eiendeler på oppkjøpstidspunktet analyseres og henføres til de enkelte balanseposter i henhold til reell verdi. Eventuell merverdi ut over det som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen.

Merverdier avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Goodwill avskrives over 5 år. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel inkl. merverdier



eller av goodwill er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives de ned til virkelig verdi.

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskaper med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet og det medfører at transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Ved omregning av utenlandske selskapers årsregnskaper fra utenlandsk valuta til norske kroner, er balanseposter omregnet til dagskurs ved årsslutt og resultatposter omregnet til gjennomsnittskurs for regnskapsåret. For 2020 er snittkurs for 1. halvår lagt til grunn for 1. halvår og snittkurs for 2. halvår lagt til grunn for andre halvår, dette da det har vært vesentlige endringer i konsernet fra første til andre halvår.

Omregningsdifferanser som oppstår ved at selskapets inngående egenkapital og årets resultat er omregnet til annen kurs enn utgående egenkapital, føres direkte mot konsernets egenkapital.



Noter (NOK 1.000)

strukturelle endringer i konsernet i 2018/2019

Den Flyvende Elefant AS ble stiftet 4. oktober 2018 ved fisjon av Den Flyvende Elefant II AS som ledd i en reorganisering i konsernet. Fisjonen ble gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet med delingstidspunkt 31. august 2018. Konsernet er som følge av fisjonen videreført til kontinuitet og hvor regnskapsperioden er fra 31. august 2018 til 31. desember 2019. Tallene fra 2019 er derfor fra denne perioden i resultatet.

Note 1 -

Inntekter

Salgsinntekter per marked	Konsern		Morselskap	
	2020	01.09.18-31.12.19	2020	01.09.18-31.12.19
Norge	44 667	117 221	0	0
Sverige	130 015	236 521	0	0
Danmark	24 465	117 281	0	0
Sum	199 147	471 023	0	0

Salgsinntekter per virksomhetsområde	Konsern		Morselskap	
	2020	01.09.18-31.12.19	2020	01.09.18-31.12.19
Hotelleiendom	99 813	143 573	0	0
Hotelldrift	98 207	311 623	0	0
Hotellkjedevirksomhet	0	0	0	0
Andre inntekter	1 127	15 827	0	0
Sum	199 147	471 023	0	0

Note 2 -

Lønn og andre personalkostnader

Lønn og andre personalkostnader består av

	Konsern		Morselskap	
	2020	01.09.18-31.12.19	2020	01.09.18-31.12.19
Lønninger	43 821	117 201	0	0
Arbeidsgiveravgift	7 502	16 947	0	0
Pensjonsforsikringer	1 431	1 357	0	0
Andre personalkostnader	1 107	523	0	0
Sum lønn og andre personalkostnader	53 861	136 028	0	0

Gjennomsnittlig antall årsverk	114	220	0	0
--------------------------------	-----	-----	---	---

Pensjoner er i sin helhet lovpålagte tilskuddsbaserte ordninger vedrørende ansatte i Norge, Danmark og Sverige. Alle fast ansatte inngår i disse ordningene.

Lønn og godtgjørelser til styret og ledende ansatte

I datterskapet Flying Elephant AS er det kostnadsført styrehonorar med TNOK 300. Administrerende direktør har mottatt TNOK 2 505 i lønn, og TNOK 4 i andre ytelser. Utover fastlønn er det ingen særskilte forpliktelser og godtgjørelser til de ansatte. Administrerende direktør er ansatt i Flying Elephant AS.

Revisjon

Det er kostnadsført honorar til revisor i morselskapet med TNOK 21, samt 9 TNOK for annen bistand. I konsernet er det kostnadsført honorar til revisor for 2020 med TNOK 2 152 for revisjon og TNOK 673 for annen bistand. Kostnadene for konsernet er ekskl. mva.

Penneo Dokumentnøkkel: SB2KT-FBESL-AL401-JLSJ-X3ZJ-FWFE7



Note 3- Andre driftskostnader

Av totalt 239 MKR andre driftskostnader, utgjør 168 MKR tapsføring av kundefødringer mot Maribel konsernet som gikk i konkurs i 2020

Note 4 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Konsern	Morselskap
Kostpris 01.01	1 618 706	0
Tilgang	113 860	0
Valutakursendring	-292 071	0
Avgang	-	0
Kostpris 31.12	1 440 495	0
Akkumulerte avskrivninger	-419 510	0
Akkumulerte avskrivninger avgang	-	0
Akkumulerte nedskrivninger	0	0
Valutakursendring	-27 370	0
Bokført verdi 31.12	993 615	0
Årets avskrivninger	15 275	0
Årets nedskrivninger	26 793	0
Forventet levetid	Opp til 100 år	
Avskrivningsplan	Lineær	
<i>Fast eiendom per marked</i>		
	2020	2019
Norge	104 304	293 030
Sverige	797 666	753 576
Danmark	91 645	87 412
Sum	993 615	1 134 018

Verdivurdering av eiendomsporteføljen

I henhold til verdivurdering av eiendomsporteføljen foretatt av NHC var markedsverdien av porteføljen inkl. maskiner og inventar 2,2 mrd. NOK.

Verdsettelsen er basert på netto kontantstrøm fra leieavtalene. Denne består av en minimumsleie og en omsetningsbasert leie.

Viktige forutsetninger for beregningen er:

- beleggsprosent
- gjennomsnittlig rompris
- rentesats
- egenkapitalavkastning
- terminal cap rate
- cap ex investeringer
- markedsutvikling

Pennco Dokumentnøkkel: 5B2KT-FBESL-AL401-JLSJ-X3ZJ-FWFE7



Nedskrivninger

Det ble utført en nedskrivning av Host Karlskrona på 26,8 MNOK, da markedsverdi var lavere en bokført verdi.

Note 5 -

Driftsmidler, inventar, verkøy, kontormaskiner o.l

	Konsern	Morselskap
Kostpris 01.01	495 339	38
Tilgang	4 871	0
Valutakursendring	21 958	0
Avgang	-219 617	0
Omklassifisert		
Kostpris 31.12	302 551	38
Akkumulerte avskrivninger	-238 548	-38
Akkumulerte avskrivninger avgang	-	0
Valutakursendring	-15 908	0
Reverserte nedskrivninger	-	
Bokført verdi 31.12	48 095	0
Årets avskrivninger	7 793	7
Årets nedskrivninger	0	
Forventet levetid	Opp til 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 6 -

Anlegg under utførelse

	Konsern	Morselskap
Kostpris 01.01	77 460	0
Avgang	-788	0
Investeringer	75 999	0
Valutakursendring	8 579	0
Ferdigstilte prosjekt	0	0
Årets nedskrivning	0	0
Bokført verdi 31.12	161 250	0

Note 7 -

Nedskrivning av immaterielle eiendeler

Ved kjøp av Hotel G AB, Hotel Reisen AB, Tribe Hotel Witt AB og Tribe Hotel Karlskrona ble det som følge av negativ egenkapital i selskapene etablert en regnskapsmessig goodwill som etter en vurdering av faktisk verdi er nedskrevet til kr 0

Note 8 -

Datterselskap

	Erhvervet	Antall aksjer	Pålydende	Eierandel	Bokført verdi
Flying Elephant AS *)	28.04.2008	740	1000	74 %	374 652

*) Stemmeberettigede A-aksjer

Eiet av Flying Elephant AS:	Erhvervet	Antall aksjer	Pålydende	Eierandel
Host Hoteleierdom AS	21.10.2005	120 000	11	100 %
Hotel Utviklings Selskap AS	01.01.2011	100	1 000	100 %
Garantiforsikring AS	01.01.2015	300	100	100 %

Forretningskontor

Host Hoteleierdom AS	Oslo
Hotel Utviklings Selskap AS	Oslo
Garantiforsikring AS	Oslo

Pernco Dokumentnøkkel: SB2KT-FBESL-AL401-JLSJ-X3ZJ-FWFE7



Eiet av datterselskap

Selskap	Forretningskontor
Sverige	
Host Realty i Stockholm AB	Oslo
Statt Söderhamn AB	Oslo
First Land Arlandastad AB	Oslo
Kentira Hotels AB	Oslo
First Hotel Reisen AB	Oslo
Host Property AB	Oslo
Host Strand i Sundsvall AB	Oslo
Host Statt i Örnsköldsvik AB	Oslo
Host Munskenen i Kalmar AB	Oslo
Host Grand i Falun AB	Oslo
Host Kabbelekan i Olofström AB	Oslo
Fastighets AB Skeppsbron	Oslo
Host Chr IV i Kristianstad AB	Oslo
Host Stadt i Karlskrona AB	Oslo
Host Billingeus i Skövde AB	Oslo
Tribe Hotel Witt AB	Oslo
Tribe Hotel Statt i Karlskrona AB	Oslo
Norge	
Host Atlantica Ålesund AS	Oslo
Host Breiseth Lillehammer AS	Oslo
Host Jessheim AS	Oslo
Host Atlantica Ålesund Drift AS	Oslo
Host Breiseth Lillehammer Drift AS	Oslo
Host Millennium Drift AS	Oslo
Danmark	
Host Grand Odense AS	Oslo
Mogenstrup conference & Golf	Oslo

Stemmeandel og kapitalandel er lik i samtlige selskaper.

Konsolidering

Selskapet inngår i konsolideringen i Flying Elephant AS, org. nr. 921 890 346, Grundingen 6, 0152 Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på selskapets adresse.

*) Følgende selskaper er holdt utenfor konsolideringen:

First Hotels International AS
 First Hotels AB
 First Hotels AS
 First Hotels Danmark ApS
 First Hotels Sverige AS
Hotel Management AB
 Tribe Hotel Strand i Sundsvall AB
 Tribe Hotel Grand i Falun AB
 Tribe Hotel Stadt i Hämsand AB
 Tribe Hotel Statt i Örnsköldsvik AB
 Tribe Hotel Billingeus AB
 Tribe Hotel Olofström AB
 Tribe Hotel Christian IV AB
 Tribe Söderhamn AB

*1) Manibøl og deres datterselskaper gikk konkurs og i rekonstruksjon i løpet av 2020 på grunn av historisk krevende hotellmarkeder. Host Hotelleiendom tok grep med å ta over relevante driftselskaper (Tribe Hotel selskaper) og franchise (First Hotels selskaper) for å sikre verdier for selskapet. Det var viktig å ta kontroll over eierskapet til driften på alle lokasjonene hvor Host Hotelleiendom er eiendommer slik at Host Hotelleiendom kunne ha kontroll over aktiviteten på eiendommene gjennom denne kritiske perioden. Ved kjøpet av de nevnte selskapene var planen først og fremst å skape en trygghet for fortsatt drift og at dette var en midlertidig løsning og eierskap, men at Host Hotelleiendom hadde (og har) en ambisjon om å finne en ny eier og eller strategisk struktur av driftselskapene når hotell- og reiseaktiviteten normaliserer seg igjen. I løpet av 2021, har Host Hotelleiendom solgt franchiseselskapene (First Hotels) hvor Host Hotelleiendom sitter med en finansiell eierandel. Hotellmarkedene var per årsslutt 2020 fortsatt svært krevende og selv om det har vært en bedring spesielt fra sommeren 2021, så er reiseaktiviteten fortsatt ikke normalisert. Host Hotelleiendom vurderer derfor fortsatt ulike strategiske løsninger i forhold til eierskapet i Tribe Hotels driftselskaper. På grunn av markedsituasjonen har det ikke vært hensiktsmessig å inngå et salg eller strategisk transaksjon av Tribe Hotels driftselskaper per dato av publiseringen av denne årsrapporten. Host Hotelleiendom har gjennom perioden etter kjøpet av Tribe Hotels driftselskaper kuttet kostnadene betydelig, tatt aktive verdiskapende grep og satt selskapene i en sterkere finansiell situasjon fremover når markedet er forventet å normaliseres i tiden fremover.

Pennco Dokumentnr: SB2KT-FBESL-AL401-JLSJ-X32Z-FWFE7



Note 9 - Andre finansinntekter

<i>Annen finansinntekt</i>	Konsern	Morselskap	Konsern	Morselskap
	2020	2020	01.09.18-31.12.19	01.09.18-31.12.19
Inntekt på investering i datterselskap	0	0	0	0
Gevinst ved etablering av tilknyttet selskap	0	0	0	0
Aksje utbytte	6 160	0	0	0
Valutagevinst	19 162	0	24 268	0
	25 322	0	24 268	0

Note 10.

Inntekt på investering i datterselskap, felleskontrollert virksomhet

Inntekt på investering i datterselskap, felleskontrollert virksomhet består av:

	Morselskap	Konsern
Gevinst av salg av aksjer	0	91 077
Årets resultat fra felleskontrollert virksomhet		-204
Sum	0	90 873

Note 11 -

Andre finanskostnader

<i>Annen finanskostnad</i>	Konsern	Morselskap	Konsern	Morselskap
	2020	2020	01.09.18-31.12.19	01.09.18-31.12.19
Nedskrivninger av finansielle anleggsmidler	0	0	0	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	0	0	0	0
Valutatap	12 326	0	2 272	0
Lånekostnader	0	0	16 493	0
Nedskrivninger av fordringer	0	0	0	0
Andre finanskostnader	27 608	0	2 419	0
	39 934	0	21 184	0



Note 12 - Inntekt på investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap

Balanseføring av felleskontrollert virksomhet - Millennium Oslo Holding	
50 % av bokført verdi i konsernet ved salg av Host I	3 583
Gjeldskonvertering mot Millennium Oslo Holding	50 000
50 % av resultat i Host Millennium Oslo fra 20.11.20	232
50 % av resultat i Millennium Oslo Holding 2020	28
Eliminering av 50 % av intergevinst	- 57 114
Sum bokført verdi på aksjene i konsernet	- 3 735

Note 13 - Nedskrivning av finansielle eiendeler

Nedskrivning av finansielle eiendeler	Konsern		Mørselskap	
	2020	01.09.18-31.12.19	2020	01.09.18-31.12.19
Nedskrivninger av aksjer og fordringer Maribel	406 342	879 257	0	0

Note 14 - Investering i aksjer

Selskap	Eiet av	Kostpris	Bokført verdi
Pareto Bank ASA	Flying Elephant AS	126	126
Icon Capital VII AS	Flying Elephant AS	200	200
Icon Capital IV AS	Flying Elephant AS	11 000	0
Icon Capital V AS	Flying Elephant AS	10 201	10 201
Icon Capital VI AS	Flying Elephant AS	6 100	4 118
Fondsfinans Global Helse	Flying Elephant AS	100	100
		27 727	14 745

Note 15 - Bankinnskudd

Av selskapets totale bankinnskudd er TNOK 404 bundne skattetrekk. For konsernet er tilsvarende belep TNOK 1 355.

Totalt sett for konsernet er MNOK 32,6 holdt på sperret konti 31.12.2020. Det gjelder en depositumskonto som garanti for husleie.

Note 16 - Finansiell markedsrisiko

Renterisiko.

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av selskapets gjeld har flytende rente. Maksimumsrammer for andel av gjeld med flytende rente er fastsatt.

På linje med andre selskap som eier eiendom er selskapets rentekostnader en stor kostnadspost. For å begrense risikoen forbundet med dette har selskapet en blanding av fast og flytende renter.

Effekten av en renteendring i markedet på 1% vil ha en effekt på resultatet for konsernet med 14,2 MNOK.

Valutarisiko

Valutarisikoen begrenses i selskapet ved at investeringer i Sverige og Danmark finansieres i lokal valuta.

Med utgangspunkt i selskapets finanspolicy er ikke operative inntekter eller egenkapitalen sikret mot valutavsvingninger, hvilket betyr at store svingninger kan oppstå på konserninterne fordringer og gjeld.



Note 17 - Fordringer og gjeld

Kortsiktige fordringer-Andre fordringer

Av totalt 216 MNOK, så ligger det en fordring fra Host Oslo Holding til Millennium Oslo Holding på 175 MNOK.

Fordringer med forfall senere en 1 år	Konsern		Morselskap	
	2020	2019	2020	2019
Andre langsiktige fordringer	47 010	69 512	0	0

Konsemselskapet Host Billingshus i Skövde AB har avgitt selgerkreditt på 45 MSEK til Skövde Kommun i forbindelse med salg av deler av eiendomen i Skövde. Av dette beløpet er 38,4 MSEK forutsatt at selskapet bygger ny kongresshall. På grunn av Corona krisen er prosessen pauset og ny frist for å ferdigstille kongresshallen er slutten av 2022. 25,2 MNOK gjelder periodiserte lånekostnader (forutbetalt lånekostnad) i Host Hoteleier AS, Host Hoteleier Norge AS, Host Property AB og Host Realty AB

Langsiktig Gjeld	Konsern	Konsern	Morselskap	2019
	2020	2019	2020	
Gjeld, forfall etter 5 år	15 548	229 684	0	0
Gjeld, forfall 1-5 år	1 229 770	1 082 166	0	0
Gjeld, forfall innen 1 år	*)	152 005	13 735	0
Sum	1 397 324	1 325 585	0	0

Gjeld sikret ved pant	1 397 324	1 325 585	0	0
-----------------------	-----------	-----------	---	---

*) Host Hoteleier AS har stilt selvskyldnerkausjon overfor BN Bank for gjeld som datterselskapet Host Hoteleier Norge AS har i banken. Totalt lån i BN Bank var 103,2 MNOK 31. desember 2020. Dette lånet er innfidd i sin helhet februar 2021 i forbindelse med salget av Host Millennium Oslo AS.

Selskap	Pant	Kreditor
Host Millennium Oslo AS	30 000 000	BN Bank ASA
Host Atlantica Ålesund AS	20 000 000	Sparebanken Møre

Som sikkerhet for obligasjonslån i Sverige er aksjer i følgende selskaper stilt som sikkerhet:

Host Realty i Stockholm AB
 Host Property AB
 Host Strand i Sundsvall AB
 Host Grand i Falun AB
 Host Statt i Ömsköldsvik AB
 Host Kabbelekan i Olofström AB
 Host Munsken i Kalmar AB
 Fastighets AB Skeppsbron
 Host Stadt i Karlskrona AB
 Host Chr IV i Kristianstad AB
 Host Billingshus i Skövde AB

Bokført verdi av pantsatte eiendeler:	Konsern	Konsern
	2020	2019
Fast eiendom og driftsløser	982 667	1 097 533
Aksjer	0	0
Sum	982 667	1 097 533

Eiendommene i Jessheim (Norge) og Söderhamn (Sverige) er ikke pantsatt.



Note 18 -

Skattekostnad

Morselskap

	2020	2019
Resultat før skatt	-10 673	-358
Andre permanente forskjeller	10 396	0
Skattepliktig konsemsbidrag, netto		
Grunnlag betalbar skatt	-277	-358
Betalbar skatt	0	
Endring utsatt skatt	0	0
Korreksjon av fjorårets skatteoppgjør		
Årets skattekostnad	0	0
<i>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt</i>		
	2020	2019
Anleggsmidler mv.		0
Gevinst og tapskonto		
Uopptjent inntekt		
Fremlørbart underskudd	-739	-462
Sum midlertidige forskjeller	-739	-462
Bokført utsatt skatt-/ skattefordel	0	0

Penneo Dokumentnøkkel: 5B2KT-FBESL-AL401-JLSJ-X3ZJ-FWFE7



Konsern

Utsatt skatt

	2020	2019
Utsatt skatt Norge	2 119	9 220
Utsatt skatt Sverige	104 479	98 382
Utsatt skatt Danmark	-15 931	-8 191
Sum	90 667	99 412

Betalbar skatt i balansen

	2020	2019
Betalbar skatt Norge	0	0
Betalbar skatt Sverige	-5 028	0
Betalbar skatt Danmark	0	0
Sum betalbar skatt i årets balanse	-5 028	0

Avstemning av årets skattekostnad

Resultat før skatt	-614 314	248 134
Teoretisk skattekostnad	-135 149	54 589
Skatteeffekt av utsatt skatt på midlertidige forskjeller	12 355	
Skatteeffekt av ikke balanseført utsatt skattefordel	-22 528	0
Skatteeffekt av permanente forskjeller og ulik skattesats	122 717	-35 842
Bokført skattekostnad	-22 606	18 747

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

	2020	2019
Anleggsmidler	324 750	279 133
Periodiseringsfond	233 290	209 099
Annen kortsiktig fordring	-10 293	0
Annen kortsiktig gjeld		
Fremførbart underskudd	-266 462	-97 122
Andre forskjeller	1 444	4 800
Sum midlertidige forskjeller	282 730	395 910
Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-)	55 263	87 421

Grunnlag for ikke balanseført utsatt skattefordel	-160 929	-55 962
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-34 840	-12 312

Balanseført utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-)	90 667	99 412
---	---------------	---------------

Utsatt skatt beregnes etter skattesats i det gjeldende land, se fordeling mellom landene ovenfor.

Mer-/ mindreverdier er nettoført ved beregning av midlertidige forskjeller og utsatt skatt.

Fremførbart underskudd er ikke tidsbegrenset.

Pernco Dokumentnøkkel: 5B2KT-FBESL-AL401-JLSJ-X3ZJ-FWFE7


Note 19 -
Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital			Annen egenkapital		Sum egenkapital
	Aksjekapital	Overkurs	Egenkapital	Minoret		
Egenkapital 31.12.19	2 475	3 142	369 339	131 523		385 310
Kapitalutvidelse	18					18
Årets resultat					-10 673	-10 673
Egenkapital 31.12.20	2 493	3 142	369 020			374 655

Konsern	Aksjekapital			Annen egenkapital		Sum egenkapital
	Aksjekapital	Overkurs	Egenkapital	Minoret		
Egenkapital 31.12.19	2 475	3 142	369 339	131 523		506 479
Kapitalutvidelse	18					18
Omregningsdifferanse					19 948	54 679
Årets resultat					-430 971	-581 670
Egenkapital 31.12.20	2 493	3 142	-41 684	15 556		-20 494

Note 20 -
Antall aksjer, aksjeeiere

Selskapets aksjekapital er NOK 2 492 803 fordelt på 10 000 A-aksjer og 70 413 B-aksjer, til sammenn 80 413 aksjer hver pålydende NOK 31. Kun A-aksjene har stemmerett på selskapet generalforsamling.

Aksjeeiere	A-aksjer	B-aksjer	Sum	
Asmund Haare	10 000	42 161	52 161	64,87 %
Rama To AS (org nr 923 884 602)		28 252	28 252	35,13 %
Sum			80 413	100 %

Note 21 -
Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer mill NOK	Den Flyvende Elefant AS	
	2020	2019
First Hotels International AS	2 509	0
First Hotels AS	2 991	0
Sum	5 500	0

Den Flyvende Elefant AS har en gjeld til datterselskapet Flying Elephant AS på 247.545 kr

Note 22 -
Nærstående parter
Definisjon av nærstående parter :

To parter er nærstående dersom den ene part har bestemmende eller betydelig innflytelse på et foretaks virksomhet.

Følgende personer vil være å anse som nærstående:

Asmund Haare og familie eier indirekte 100% av de stemmeberettigede aksjene i Den Flyvende Elefant AS
 Rama To AS eier 40% av B-aksjene til Den Flyvende Elefant og defineres som nærstående partner til den Flyvende Elefant AS
 Den Flyvende Elefant AS eier 74 % av Flying Elephant AS

Transaksjoner mellom selskaper:

Alle konserninterne transaksjoner gjøres etter armlengdes avstands prinsipp. Det gjøres derfor ingen forskjell på interne og eksterne transaksjoner. Interne transaksjoner elimineres i konsernregnskapet.

Konsolidering:
Den Flyvende Elefant AS - Konsernet.

Det blir utarbeidet konsernregnskap i konsernspissen Den Flyvende Elefant AS. Datterselskaper som eies mer enn 50 % konsolideres inn i konsernregnskapet. Øvrige selskaper legges inn etter egenkapitalmetoden eller kostmetoden etter hvor stor eierandel eller innflytelse konsernet har i selskapet.

Av underkonsernene utarbeides det konsernregnskaper for Flyng Elephant AS og Host Hoteleierdom AS.



Note 23 - Tvister

Konsemet er ikke involvert i tvister som vil kunne forventes å ha vesentlig betydning på konsemetets videre drift.

Note 24 - Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

De skandinaviske og internasjonale hotellmarkedene har vært historisk svake siden utbruddet av covid-19. Reiselivs- og hotellmarkedene har gjennom 2020 og 2021 opplevd et fall i belegg og inntekter som har overgått tidligere nedturen med stor margin. Usikkerheten for resten av 2021 og 2022 er historisk stor for hotellmarkedet generelt. Forventningen er imidlertid at økt vaksinasjonsgrad vil medføre lettelse i restriksjoner og et mer positivt sentiment i markedet.

Konsemet har i løpet av 2020 og 2021 solgt to eiendommer til gode priser i et historisk krevende hotellmarked.

Konsemet har mottatt bud og interesse på flere av eiendommene i porteføljen, og vurderer transaksjoner dersom budprisene er på et riktig nivå.

Etter avtale med konkursboet overtok Host Hoteleierdom (gjennom datterselskaper) i 2020 driften ved en rekke hoteller samt aksjene i First Hotels for å sikre driften ved hotellene. Det ble også overtatt 11 driftsselskaper i Sverige som var i rekonstruksjon. Det ble i mai 2021 åpnet konkurs i ni av disse, mens rekonstruksjon har lyktes i to av selskapene.

Gjennom pandemien har konsemet i 2020-2021 sluttført renoveringen av Hotel Reisen i Stockholm til å bli en del av Hyatt Unbound. Hotel Reisen vil med sin beliggenhet, standard og historie bli et av de fremste hotellene i Stockholm.

Host har solgt et par hoteller gjennom de siste par årene (Grim's Grenka og Milenium) og disse tiltakene har sammen med andre tiltak (reduerte investeringer, reduserte driftskostnader, statlige tilskudd mm) bidratt til å bedre likviditeten i en historisk krevende tid. Fra og med sommeren 2021 har det vært en betydelig bedring i aktiviteten på hotellene og dette har bedret den løpende kontantstrømmen. Aktivitetsnivået og inntektene på hotellene er likevel totalt sett fortsatt under pre COVID-19 nivåer og det forventes at det vil fortsatt ta tid før hotellmarkedene er tilbake til normale nivåer. De salgene og aktive grepene med eiendomssalg har gitt selskapet en buffer for den kommende perioden fremover. Likviditeten har bedret seg gradvis positivt gjennom 2021 og denne positive trenden forventes å forsette. Selskapet har en rekke mulige tiltak i for å skaffe tilveie ytterligere likviditet ved vesentlige nye ytterligere tilbakeslag i gjenninnhenting i forbindelse med COVID-19.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Asmund Haare

Styreleder

Serienummer: 9578-5991-4-3430809

IP: 193.75.xxx.xxx

2021-12-15 09:28:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5B2KT-FBESL-AL401-JLJSJ-X3ZTFWFE7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



RSM Norge AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Den Flyvende Elefant AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Den Flyvende Elefant AS' årsregnskap som viser et underskudd i selskapsregnskapet på kr 10 673 000 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 581 670 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31.12.2020, 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 31.12.2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Den Flyvende Elefant AS per 31.12.2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Den Flyvende Elefant AS per 31.12.2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2020 for Den Flyvende Elefant AS

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 15.12.2021
RSM Norge AS

Erik Olsen
Statsautorisert revisor