



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 20.08.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader		264 000	10 532 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>264 000</b>	<b>10 532 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-264 000</b>	<b>-10 532 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		62 000	11 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 000</b>	<b>11 000</b>
Annen rentekostnad		365 000	152 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>365 000</b>	<b>152 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-303 000</b>	<b>-141 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-567 000</b>	<b>-10 673 000</b>
Skattekostnad	14	0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-567 000</b>	<b>-10 673 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-567 000</b>	<b>-10 673 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring fra annen egenkapital	15	-567 000	-10 673 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-567 000</b>	<b>-10 673 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	14	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	374 652 000	374 652 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>374 652 000</b>	<b>374 652 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>374 652 000</b>	<b>374 652 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	13	36 000	0
Konsernfordringer	16	0	284 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>36 000</b>	<b>284 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Omløpsaksjer og aksjefond	18	5 000 000	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>5 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	11	62 000	10 706 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>62 000</b>	<b>10 706 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 098 000</b>	<b>10 990 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>379 750 000</b>	<b>385 642 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	17	2 493 000	2 493 000
Overkurs		3 142 000	3 142 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 635 000</b>	<b>5 635 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	368 453 000	369 020 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>368 453 000</b>	<b>369 020 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>374 088 000</b>	<b>374 655 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	14	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 000	50 000
Annen kortsiktig gjeld	16	5 640 000	10 937 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 662 000</b>	<b>10 987 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 662 000</b>	<b>10 987 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>379 750 000</b>	<b>385 642 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Hotelldriftsinntekter		313 327 000	98 207 000
Leieinntekter		7 025 000	99 813 000
Andre driftsinntekter		3 741 000	1 127 000
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>324 093 000</b>	<b>199 147 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn og andre personalkostnader	2,3	133 224 000	53 861 000
Avskrivning på varige driftsmidler	4,5	20 018 000	27 110 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			78 558 000
Andre driftskostnader		170 647 000	238 794 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>323 889 000</b>	<b>398 323 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>204 000</b>	<b>-199 176 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på datterselskap og felles kontrollert virksomhet	10	86 108 000	90 873 000
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 000	0
Annen renteinntekt		5 155 000	23 529 000
Andre finansinntekter	7	16 587 000	25 322 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>107 854 000</b>	<b>139 724 000</b>
Tap på investering i datterselskap	8	23 551 000	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	406 342 000
Annen rentekostnad		83 591 000	98 547 000
Andre finanskostnader	8	25 570 000	39 935 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>132 712 000</b>	<b>544 824 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-24 858 000</b>	<b>-405 100 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-24 654 000</b>	<b>-604 276 000</b>
Skattekostnad	14	523 000	-22 606 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-25 177 000</b>	<b>-581 670 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsresultat		-25 177 000	-581 670 000
Minoritetsinteresser		-6 029 000	-150 699 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-19 148 000	-430 971 000
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		19 148 000	430 971 000
Sum overføringer og disponeringer		19 148 000	430 971 000



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	14	12 658 000	15 931 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>12 658 000</b>	<b>15 931 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	855 764 000	993 616 000
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner	5	42 584 000	48 095 000
Pågående prosjekter	6	164 234 000	161 250 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 062 582 000</b>	<b>1 202 961 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	9,10	1 009 000	-3 735 000
Investering i aksjer og andeler	18	3 082 000	14 744 000
Andre langsiktige fordringer	13	0	47 010 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 091 000</b>	<b>58 019 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 079 331 000</b>	<b>1 276 911 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		63 759 000	31 186 000
Andre fordringer	13	29 881 000	216 421 000
Forskuddsbetalte kostnader		19 961 000	26 477 000
Konsernfordringer	16	0	5 747 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>113 601 000</b>	<b>279 831 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Omløpsaksjer og aksjefond	18	5 000 000	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>5 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	123 178 000	126 763 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>123 178 000</b>	<b>126 763 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>241 779 000</b>	<b>406 594 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 321 110 000</b>	<b>1 683 505 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	17	2 493 000	2 493 000
Overkurs		3 142 000	3 142 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 635 000</b>	<b>5 635 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	15	65 595 000	41 685 000
Minoritetsinteresser	15	6 854 000	15 556 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-58 741 000</b>	<b>-26 129 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-53 106 000</b>	<b>-20 494 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	14	86 481 000	106 598 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>86 481 000</b>	<b>106 598 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	13	640 600 000	1 207 709 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	64 311 000	189 615 000
Annen langsiktig gjeld		1 107 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>706 018 000</b>	<b>1 397 324 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>792 499 000</b>	<b>1 503 922 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	10 649 000	0
Obligasjonslån	13	340 169 000	



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leverandørgjeld		43 130 000	53 946 000
Betalbar skatt		1 369 000	5 028 000
Skyldige offentlige avgifter		20 776 000	18 502 000
Utbytte		1 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	16	164 624 000	122 601 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>581 717 000</b>	<b>200 077 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 374 216 000</b>	<b>1 703 999 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 321 110 000</b>	<b>1 683 505 000</b>

**Kontantstrømoppstilling**

	<b>Konsern</b>		<b>Morselskap</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE</b>				
<b>AKTIVITETER</b>				
Periodens resultat for skattekostnad	-24 654	-604 276	-567	-10 673
Periodens betalte skatt	-5 028	-279	0	0
Ordinære avskrivninger	20 018	27 110	0	0
Nedskrivninger av anleggsmidler	0	26 793	0	0
Nedskrivning av immaterielle eiendeler	0	51 765	0	0
Poster klassifisert som investering eller finansieringsaktivitet	-50 678	315 108	0	-141
Endring kundefordringer	-32 573	35 410	0	0
Endring leverandørgjeld	-10 816	41 109	-28	40
Endring i andre tidsavgrensningsposter og valutakursendringer	105 791	-70 257	-5 049	10 791
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2 061</b>	<b>-177 518</b>	<b>-5 644</b>	<b>16</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA</b>				
<b>INVESTERINGSAKTIVITETER</b>				
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-45 387	-80 870	0	0
Innbetalinger ved salg av aksjer	194 636	186 670	0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-9 430	-7 291	-5 000	0
Innbetaling i forbindelse med oppgjør utlån	114 102			
Lån til andre selskaper		0	0	10 690
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>253 921</b>	<b>98 509</b>	<b>-5 000</b>	<b>10 690</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA</b>				
<b>FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>				
Innbetalinger ved opptak av lån	0	59 859	0	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-265 272	-99 329	0	0
Endring konsernmellomværende	5 705	0	0	0
Utbetalinger av utbytte/konsernbidrag	0	0	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-259 567</b>	<b>-39 471</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-3 585</b>	<b>-118 480</b>	<b>-10 644</b>	<b>10 706</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter 01.01</b>	<b>126 763</b>	<b>245 243</b>	<b>10 706</b>	<b>0</b>
Netto endring i kontanter og kont ekv.	-3 585	-118 480	-10 644	10 706
<b>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>	<b>123 178</b>	<b>126 763</b>	<b>62</b>	<b>10 706</b>

Oslo 20.08.2022

Signert elektronisk

---

Asmund Haare  
styreleder



## **Regnskapsprinsipper**

### **Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering**

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømpoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2021.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner blir regnskapsført 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.

Gvinster 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. Felles kontrollert 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. 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)

### Note 1 - Inntekter

#### Salgsinntekter per marked

	2021	2020
Norge	75 788	44 667
Sverige	214 425	130 015
Danmark	33 880	24 465
<b>Sum</b>	<b>324 093</b>	<b>199 147</b>

#### Salgsinntekter per virksomhetsområde

	2 021	2 020
Leieinntekter	7 025	99 813
Hoteldrift	313 327	98 027
Andre inntekter	3 741	1 127
<b>Sum</b>	<b>324 093</b>	<b>199 147</b>

### Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

#### Lønn og andre personalkostnader består av

	Konsern		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
Lønninger	104 815	43 821	0	0
Arbeidsgiveravgift	23 451	7 502	0	0
Pensjonsforsikringer	3 813	1 431	0	0
Refusjon avsetning pensjonsforsikring	-629	0	0	0
Andre personalkostnader	1 774	1 107	0	0
<b>Sum lønn og andre personalkostnader</b>	<b>133 224</b>	<b>53 861</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	237	114	0	0

Pensjoner er i sin helhet lovpålagte tilskudds baserte ordninger vedrørende ansatte i Norge. Alle fast ansatte inngår i disse ordningene. Deler av konsernets norske virksomhet deltar i AFP ordning, men antall eldre arbeidstgere er lavt og uttakssannsynlighet er lav. Det er derfor ikke avsatt for eventuelle kostnader knyttet til denne ordningen.

#### Lønn og godtgjørelser til styret og ledende ansatte

I datterselskapet Flying Elephant AS er det kostnadsført styrehonorar med 1.292 TNOK. Administrerende direktør har mottatt 2.200 TNOK i lønn, og 1.000 TNOK i andre ytelser. Utover fastlønn er det ingen særskilte forpliktelser og godtgjørelser til de ansatte.



## Note 3 - Andre driftskostnader

### Revisjon

Det er kostnadsført honorar til revisor i morselskapet med TNOK 188.

I konsernet er det kostnadsført honorar til revisor for 2021 med TNOK 3 216 for revisjon og TNOK 1 895 for annen bistand. Kostnadene er eks. mva.

## Note 4 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Konsern	Morselskap
Kostpris 01.01	1 440 495	0
Tilgang	6 097	0
Valutakursendring	-76 644	0
Avgang	-126 271	0
Kostpris 31.12	1 243 677	0
Akkumulerte avskrivninger	-416 473	0
Akkumulerte avskrivninger avgang	0	0
Akkumulerte nedskrivninger		
Valutakursendring	28 560	0
Bokført verdi 31.12	855 764	0
Årets avskrivninger	14 757	0
Årets nedskrivninger		
Forventet levetid	Opptil 100 år	-
Avskrivningsplan	Lineær	-
<i>Fast eiendom per marked</i>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Norge	104 885	104 304
Sverige	664 145	797 666
Danmark	86 734	91 645
Sum	855 764	993 615



## Verdivurdering av eiendomsporteføljen

I henhold til verdivurdering av eiendomsporteføljen foretatt av NHC var markedsverdien av porteføljen inkl. maskiner og inventar 2,15 mrd. NOK.

Verdssettelsen 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

## Note 5 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.

	Konsern	Morselskap
Kostpris 01.01	302 511	0
Tilgang	5 216	0
Valutakursendring	-15 333	0
Avgang	-22 477	0
Omklassifisert		
Kostpris 31.12	269 917	0
Akkumulerte avskrivninger	-240 212	0
Akkumulerte avskrivninger avgang		
Valutakursendring	12 879	0
Reverserte nedskrivninger	0	0
Bokført verdi 31.12	42 584	0
Årets avskrivninger	5 261	0
Forventet levetid	Opptil 10 år	-
Avskrivningsplan	Lineær	-

## Note 6 - Anlegg under utførelse

	Konsern	Morselskap
Kostpris 01.01	161 250	0
Avgang	-21 700	0
Investeringer	34 074	0
Valutakursendring	-9 390	0
Ferdigstilte prosjekt		
Årets nedskrivninger	0	0
Bokført verdi 31.12	164 234	0



## Note 7 - Andre finansinntekter

Andre finansinntekter består av følgende:

	Konsern	Morselskap
Valutagevinst	14 399	0
Utdeling aksjer	1 014	0
Lånekostnader	1 174	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>16 587</b>	<b>0</b>

## Note 8 - Andre finanskostnader og tap på investering i datterselskap

Andre finanskostnader består av følgende:

	Konsern	Morselskap
Valutatap	425	0
Salg av selskaper, Host Billingshus i Skövde AB	23 551	0
Periodiserte lånekostnader og obligasjonslån (4%)	24 851	0
Øvrige finansielle kostnader	294	0
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>49 121</b>	<b>0</b>

## Note 9 - Datterselskap

	Ervervet	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	Ervervet	Antall Aksjer	Pålydende	Eierandel
Host Hoteleierendom AS	21.10.2005	120 000	11	100 %
Hotel Utviklings Selskap AS	01.01.2011	100	1 000	100 %
FE Services	22.10.2021	3000	13,3	100 %

Felles kontrollert virksomhet

	Ervervet	Aksjer	Pålydende	Eierandel
Xenia AS	26.03.2021	100 000	2,4	50 %



	Forretningskontor
Host Hoteleierendom AS	Oslo
Hotel Utviklings Selskap AS	Oslo
Xenia AS	Oslo
FE Services	Oslo

#### *Eiet av datterselskap*

Selskap	Forretningskontor
<i>Sverige</i>	
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 Munkänken 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 Hotel G AB	Oslo
Tribe Hotel Witt AB	Oslo
Tribe Hotel Statt i Karlskrona AB	Oslo
<i>Norge</i>	
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
<i>Danmark</i>	
Host Grand Odense AS	Oslo
Mogenstrup conference & Golf	Oslo
Host Odense Drift ApS	Oslo

Stemmeandel og kapitalandel er lik i samtlige selskaper.

#### Konsolidering

Selskapet inngår i konsolideringen i Den Flyvende Elefant AS, org. nr. 921 891 636, Grundingen 6, 0152 Oslo.

Konsernregnskapet er tilgjengelig på selskapets adresse.



## Note 10 - Felles kontrollert virksomhet

### Balansføring av felles kontrollert virksomhet - Millenium Oslo Holding AS

Bokført verdi 2021	-3 735
50 % av resultat i Millennium Oslo Holding 2021	32 553
50 % av resultat i Host Millennium Oslo fra 01.01.21 til 05.02.21	-198
Utbytte 2021	-82 534
Konserngevinst ved salg av underliggende selskap Host Millenium Oslo AS	53 859
<b>Bokført verdi 2021</b>	<b>55</b>

### Inntekt på investering felles kontrollert virksomhet - Millenium Oslo Holding AS

50 % av resultat i Millennium Oslo Holding 2021	32 553
50 % av resultat i Host Millennium Oslo fra 01.01.21 til 05.02.21	-198
Konserngevinst ved salg av underliggende selskap Host Millenium Oslo AS	53 859
<b>Sum</b>	<b>86 214</b>

### Balansføring av felles kontrollert virksomhet - Xenia AS

Anskaffelseskost	1 060
50% av resultat i Xenia	-106
<b>Sum bokført verdi på aksjene i konsernet</b>	<b>954</b>

### Sum inntekt på investering felles kontrollert virksomhet

Millenium Oslo Holding AS	86 214
Xenia	-106
<b>Sum</b>	<b>86 108</b>

## Note 11 - Bankinnskudd

For konsernet utgjør bundne midler TNOK 1 496.

Totalt sett for konsernet er MNOK 31,3 holdt på sperret konto som gjelder depositumskonto som garanti for husleie.



## Note 12 - 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 10,5 MNOK.

### Valutarisiko

Konsernet begrenser valutarisikoen ved at investeringer i Sverige og Danmark finansieres i lokal valuta.

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

## Note 13 - Fordringer og Gjeld

### Kortsiktige fordringer-Andre fordringer

Host Grand Odense A/S har krevet tilbakeført mva på DKK 4,8 mill i forbindelse med at leietager Tribe Hotel Management Danmark A/S gikk konkurs i juli 2020. Skattestyrelsen avsto tilbakeføring og saken er påklaget til Landskatteretten.

Fordringer med forfall senere en 1 år	Konsern		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
Andre langsiktige fordringer	0	47 010	0	0

Gjeld	Konsern		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld, forfall etter 5 år	0	15 548	0	0
Gjeld, forfall 1-5 år	704 911	1 229 770	0	0
Gjeld, forfall innen 1 år	350 818	152 005	0	0
Sum	1 055 729	1 397 323	0	0

Gjeld sikret ved pant	1 055 729	1 397 323	0	0
-----------------------	-----------	-----------	---	---

\*) Host Hoteleier AS har stilt selvskyldnerkausjon overfor Sparebank Møre for gjeld som datter-datterselskapet Host Atlantica i Ålesund AS har i banken. Totalt lån i Sparebank Møre var 38,2 MNOK 31. desember 2021. Dette lånet er innfridd i sin helhet april 2022 i forbindelse med salget av Host Atlantica Ålesund AS.



Obligasjonslånet til Host Property løper ut den 28. november 2022. Selskapet er i prosess med flere aktører med tanke på refinansiering av obligasjonslånet.

Det er stilt følgende pant i factoring/fordringer:

**Selskap**

Host Atlantica Ålesund AS

**Pant Kreditor**

20 000 000 Sparebanken Møre

Som sikkerhet for obligasjonslån i Sverige er aksjer i følgende selskaper

stilt som sikkerhet:

Host Realty Stockholm AB

First Land Arlandastad AB

Host Property AB

Host Strand i Sundsvall AB

Host Grand i Falun AB

Host Statt i Örnköldsvik AB

Statt Söderhamn AB

Host Munskänken i Kalmar AB

Fastighets AB Skeppsbron

Host Stadt i Karlskrona AB

Host Chr IV i Kristianstad AB

Host Jessheim AS

Selskapet har ingen låneavtaler hvor det foreligger covenantbrudd.

**Bokført verdi av pantsatte eiendeler:**

	<b>Konsern</b>		<b>Morselskap</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fast eiendom og driftsløsøre	855 764	982 667	0	0
Aksjer	0	0	0	0
Sum	855 764	982 667	0	0



**Note 14 - Skattekostnad**

**Morselskap**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat før skatt	-567	-10 673
Andre permanente forskjeller	0	10 396
Skattepliktig konsernbidrag, netto	-	-
Grunnlag betalbar skatt	-567	-277
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Korreksjon av fjorårets skatteoppgjør	0	0
Årets skattekostnad	0	0

*Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fremførbart underskudd	-1 306	-739
Sum midlertidige forskjeller	-1 306	-739
Bokført utsatt skatt-/ skattefordel	-	0



## Konsern

### Utsatt skatt

	2021	2020
Utsatt skatt Norge	3 394	2 119
Utsatt skatt Sverige	83 090	104 479
Utsatt skatt Danmark	-12 658	-15 931
Sum	73 826	90 667

### Betalbar skatt i balansen

	2021	2020
Betalbar skatt Norge	-	-
Betalbar skatt Sverige	-1 358	-5 028
Betalbar skatt Danmark	-12	-
Sum betalbar skatt i årets balanse	-1 369	-5 028

### Avstemming av årets skattekostnad

Resultat før skatt	-24 654	-604 276
Teoretisk skattekostnad	-5 424	-
Skatteeffekt av utsatt skatt på midlertidige forskjeller	-39 841	120 822
Skatteeffekt av ikke balanseført utsatt skattefordel	-12 921	-34 840
Skatteeffekt av permanente forskjeller og ulik skattesats	58 710	-108 588
Bokført skattekostnad	523	-22 606

### Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

	2021	2020
Anleggsmidler	187 078	324 750
Omløpsmidler	179 914	233 290
Annen kortsiktig fordring	-919	-10 293
Fremførbart underskudd	-230 674	-266 462
Andre forskjeller	2 022	1 444
Sum midlertidige forskjeller	137 421	282 730
Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-)	24 586	55 263
Grunnlag for ikke balanseført utsatt skattefordel	-223 819	-160 929
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-47 761	-34 840
Balanseført utsatt skatt (+)	86 481	106 598
Balanseført utsatt skattefordel (-)	-12 658	-15 931
Netto utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-)	73 823	90 667

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



## Note 15 - Egenkapital

### Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	2 493	3 142	369 020	374 655
Årets resultat			-567	-567
Egenkapital 31.12	2 493	3 142	368 453	374 088

### Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Minoritet	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	2 493	3 142	-41 684	15 556	-20 494
Omregningsdifferanse			-4 762	-1 673	-6 435
Utbytte til Stiftelsen Ty				-1 000	-1 000
Årets resultat			-19 148	-6 029	-25 177
Egenkapital 31.12	2 493	3 142	-65 595	-6 854	-53 106

## Note 16 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

### Gjeld morselskap, TNOK

	2021	2020
Flying Elephant AS	42	247
Sum	42	247



## Note 17 - Antall aksjer, aksjeeiere

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

Aksjeeier	A-aksjer	B-aksjer	Sum	
Asmund Haare	10 000	42 161	52 161	64,87 %
Rama To AS (org nr 923 884 602)	0	28 252	28 252	35,13 %
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>70 413</b>	<b>80 413</b>	

## Note 18 - Investeringer i aksjer

Selskap	Eiet av	Bokført verdi
Pareto Bank ASA	Datterselskap	126
Icon Capital V AS	Datterselskap	963
Icon Capital VI AS	Datterselskap	1 043
Icon Capital VII AS	Datterselskap	850
Fondsfinans Global Helse	Datterselskap	100
		<b>3 082</b>

Morselskapet har investert i omløpsaksjer til anskaffelseskost MNOK 5.

## Note 19 - Nærstående parter

### Definisjon av nærstående parter:

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

### 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 i Den Flyvende Elefant AS og defineres som nærstående part til den Flyvende Elefant AS.  
Den Flyvende Elefant AS eier 74% av Flying Elephant AS.

### 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 legges inn etter egenkapitalmetoden eller kostmetoden etter hvor stor eierandelen eller innflytelse konsernet har i selskapet.

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



## Note 20 - Tvister

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

## Note 21 - Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

De skandinaviske og internasjonale hotellmarkedene hadde en svak start på 2021 på grunn av fortsatt negative effekter av COVID-19. Det var gradvis bedring i hotellmarkedene fra sommeren og resten av året.

Konsernet har i løpet av 2021 solgt to eiendommer (Billingshus og siste 50% av Millennium). Atlantica Ålesund ble solgt våren 2022. Transaksjonene bidro til viktig likviditet i et historisk krevende marked.

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

Hotel Reisen åpnet under det nye merkevaren til Hyatt i oktober 2021. Hotellet har vist sterk utvikling siden lanseringen med Hyatt. Forventet kontantstrøm for Hotel Reisen er forventet betydelig høyere enn tidligere når hotellmarkedet i Stockholm normaliserer seg.



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 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](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Den Flyvende Elefant AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Den Flyvende Elefant AS' årsregnskap som viser et underskudd i selskapsregnskapet på kr 567 000 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 25 177 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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.

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/s a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2021 for Den Flyvende Elefant AS

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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 22. august 2022  
RSM Norge AS

Erik Olsen  
Statsautorisert revisor



BankID Signing  
Asmund Haare  
2022-08-22



2021





## ÅRSBERETNING 2021

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 AS 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 eiendommene og relatert næringsvirksomhet på eiendommene.

### Viktige hendelser i 2021

Flying Elephant AS har i 2021, 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. Det har vært en generell bedring i hotellmarkedet generelt og aktiviteten på selskapets eiendommer igjennom året, både for de regionale hotelleiendommene og selskapets eiendom i Stockholm. På et stort antall av de regionale eiendommene var aktiviteten i andre halvår på linje med aktiviteten før COVID-19.

Etter avtale med konkursboet i hotellkonsernet Maribel AS overtok Host Hoteleiendom AS (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 rekonstruksjon har lyktes i to av selskapene.

I desember 2021 ble hele eierandelen i First Hotels avhendet.

Gjennom pandemien har konsernet i 2021 sluttført renoveringen av Hotel Reisen i Stockholm. I oktober 2021 ble Unbound Collection by Hyatt lansert på Hotel Reisen. Hotel Reisen er med sin beliggenhet, standard og historie nå blitt et av de fremste hotellene i Stockholm.



Konsernet avhendet i 2021 eiendommene Millennium (Oslo) og Billingshus (Skövde). Eiendommene ble solgt til gode priser både i forhold til verddivurderinger før pandemien og siste verddivurderinger.

Parallelt med fokuset på krisen, er det satt høy prioritet på planlegging og analyse for å avdekke og utnytte det store verdiutviklingspotensial 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**

Etter en positiv utvikling i det generelle reisemarkedet igjennom andre halvår 2021, påvirket utbruddet av omikron reisemarkedet mot slutten av året og i starten av 2022. Fra mars 2022 har igjen reise- og hotellaktiviteten tatt seg raskt opp igjen. Denne trenden bekreftes av utviklingen i aktivitetsnivået på konsernets egne hoteller.

Det er foreløpig uvisst i hvilken grad krigen i Ukraina vil påvirke markedsutviklingen i det segmentet konsernet opererer i.

Konsernet har solgt eiendommer til gode priser i et historisk krevende hotellmarked, og mottar bud og interesse på flere av eiendommene i porteføljen. Selskapet solgte i april 2022 hotelleiendommen Atlantica i Ålesund.

### **Arbeidsmiljø, ytre miljø og likestilling**

Ved utgangen av 2021 hadde konsernet til sammen 831 antall ansatte som til sammen utgjorde 237 årsverk fordelt på 582 kvinner og 249 menn.

Styret består av 1 mann.

Det har i 2021 ikke vært sykefravær ut over det som kan forventes som følge av pandemien.

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 2021 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.



### **Risikofaktorer og sensitivitet**

Konsernet er hovedsakelig utsatt for tre typer risiko: finansiell risiko, forretningsmessig risiko og risiko som ligger utenfor selskapets kontroll.

Den finansielle risikoen knytter seg blant annet til historiske finansielle posisjoner og refinansiering av disse, samt generell valuta- og renterisiko. Selskapet begrenser valutarisikoen gjennom å finansiere investeringer i lokal valuta. Med utgangspunkt i selskapets finanspolicy er ikke de operative inntektene eller egenkapitalen sikret mot valutaendringer, hvilket betyr at svingninger kan oppstå.

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. Selskapets rentekostnader er den største enkeltkostnaden, slik tilfellet er for de fleste eiendomsselskaper. Tilgangen på finansiering i dagens økonomiske klima er en risikofaktor.

Konsernet har vært i nær dialog med alle långivere og gjort endringer i låneavtalene der det har vært nødvendig for å sikre verdier og skape god trygghet for banker og andre långivere. Den vesentligste forretningsmessige risiko er eksponeringen mot hoteldrift. Selskapet er i tillegg eksponert for generell risiko knyttet til forretningsvirksomhet i et konkurranseutsatt marked.

Risikofaktorene over er generelle risikofaktorer som kan påvirke selskapet og selskapets resultater negativt. I løpet av 2020 og 2021 og også inn i 2022 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 stund også frem i tid, men de negative effektene er mindre så langt i 2022 enn i 2020 og 2021.

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



## **Fortsatt drift**

Konsernet har igjennom 2020 og 2021 igangsatt et antall tiltak for å kutte kostander, 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 verdivurderinger av eiendomsmassen) at den reelle egenkapitalen er positiv.

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede. Selskapet har ikke tegnet styreansvarsforsikring. Datterselskapet Flying Elephant AS har etablert styreansvarsforsikring (s.k. D&O forsikring) som omfatter styremedlemmer og ledelse i Flying Elephant AS og tilhørende datterselskaper til Flying Elephant AS. Forsikringen dekker eventuelt personlig ansvar for økonomisk tap som påføres tredjemenn for handlinger eller unnlaterer foretatt i egenskap av styremedlem eller stilling. Forsikringen er på vanlige markedsmessige vilkår og inneholder slike begrensninger som er vanlig for styreansvarsforsikringer. Forsikringen er på sk «claims made» basis, det vil si at den bare dekker krav som fremsettes gjennom forsikringsperioden, noe som er standard for styreansvarsforsikringer. Forsikringen er beløpsmessig begrenset, og det er i tillegg gjort visse spesifikke unntak.



## Resultat og disponeringer

Morselskapets underskudd for 2021 er MNOK 0,6. Morselskapet har en egenkapital på MNOK 374 per 31.12.2021.

Årets konsernresultat er MNOK -25 og egenkapitalen er negativ MNOK 53 per 31.12.2021. I konsernet er det betydelige merverdier i eiendom og attraktive utviklingsprosjekter.

Driftsinntekten i konsern er MNOK 324 i 2021, mens resultat før av- og nedskrivninger var MNOK 20,2. Konsernet har en belåningsgrad på cirka 49 prosent av eiendomsverdiene.

Konsernet hadde ved årsslutt 2021 en eiendomsportefølje med en markedsverdi på rundt 2,15 milliarder NOK, basert på eksterne verdivurderinger.

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 2021.

Oslo 20.08.2022

*Signert elektronisk*

Asmund Haare  
styreleder



## Resultatregnskap Den Flyvende Elefant AS

(NOK 1.000)

		Konsern 2021	2020	Morselskap 2021	2020
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
	Noter				
Hoteldriftsinntekter		313 327	98 027	0	0
Leieinntekter		7 025	99 813	0	0
Andre driftsinntekter		3 741	1 127	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>	1	<b>324 093</b>	<b>199 147</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Lønn og andre personalkostnader	2,3	133 224	53 861	0	0
Andre driftskostnader		170 647	238 794	264	10 532
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>303 870</b>	<b>292 655</b>	<b>264</b>	<b>10 532</b>
<b>Driftsresultat før av- og nedskrivninger</b>		<b>20 222</b>	<b>-93 509</b>	<b>-264</b>	<b>-10 532</b>
Avskrivning på varige driftsmidler	4,5	20 018	27 110	0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler		0	26 793	0	0
Nedskrivning av immaterielle eiendeler		0	51 765	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>204</b>	<b>-199 176</b>	<b>-264</b>	<b>-10 532</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>					
Andre renteinntekter		5 155	23 529	62	11
Andre finansinntekter	7	16 587	25 322	0	0
Renteinntekt konsern		4	0	0	0
Inntekt på investering i datterselskap og felles kontrollert virksomhet	10	86 108	90 873	0	0
Tap på investering i datterselskap	8	23 551	0	0	0
Andre rentekostnader		83 591	98 547	365	152
Andre finanskostnader	8	25 570	39 934	0	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	406 342	0	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-24 858</b>	<b>-405 100</b>	<b>-303</b>	<b>-141</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-24 654</b>	<b>-604 276</b>	<b>-567</b>	<b>-10 673</b>
Skattekostnad	14	523	-22 606	0	0
<b>ORDINÆRT ÅRSRESULTAT</b>		<b>-25 177</b>	<b>-581 670</b>	<b>-567</b>	<b>-10 673</b>
<b>Minoritetens andel</b>		<b>-6 029</b>	<b>-150 699</b>		
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-19 148</b>	<b>-430 971</b>	<b>-567</b>	<b>-10 673</b>



## Balanse (NOK 1.000)

<i>Eiendeler</i>		<b>Konsern</b>		<b>Morselskap</b>	
		<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>					
Utsatt skattefordel	14	12 658	15 931	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>12 658</b>	<b>15 931</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	855 764	993 615	0	0
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner	5	42 584	48 095	0	0
Pågående prosjekt	6	164 234	161 250	0	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 062 582</b>	<b>1 202 961</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>					
Investering i datterselskap	9	0	0	374 652	374 652
Investering i aksjer og andeler	18	3 082	14 744	0	0
Investering i felles kontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	9,10	1 009	-3 735	0	0
Andre langsiktige fordringer	13	0	47 010	0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 091</b>	<b>58 019</b>	<b>374 652</b>	<b>374 652</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 079 331</b>	<b>1 276 911</b>	<b>374 652</b>	<b>374 652</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
<b>FORDRINGER</b>					
Kundefordringer		63 759	31 186	0	0
Fordringer på konsernselskap	16	0	5 747	0	284
Andre fordringer	13	29 881	216 421	36	0
Forskuddsbetalte kostnader		19 961	26 478	0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>113 601</b>	<b>279 831</b>	<b>36</b>	<b>284</b>
<b>FINANSIELLE OMLØPSMIDLER</b>					
Omløpsaksjer og -aksjefond	18	5 000	0	5 000	0
<b>Sum finansielle omløpsmidler</b>		<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	123 178	126 763	62	10 706
<b>Sum bankinnskudd, kontanter, lignende</b>		<b>123 178</b>	<b>126 763</b>	<b>62</b>	<b>10 706</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>241 779</b>	<b>406 594</b>	<b>5 098</b>	<b>10 990</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 321 110</b>	<b>1 683 505</b>	<b>379 750</b>	<b>385 642</b>



<i>Egenkapital og gjeld</i>		<b>Konsern</b>		<b>Morselskap</b>	
		<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EGENKAPITAL</b>					
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>					
Aksjekapital	17	2 493	2 493	2 493	2 493
Overkurs		3 142	3 142	3 142	3 142
Annen innskutt egenkapital		0	0	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 635</b>	<b>5 635</b>	<b>5 635</b>	<b>5 635</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>					
Annen egenkapital	15	-65 595	-41 684	368 452	369 020
Minoritetsinteresser	15	6 854	15 556		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-58 741</b>	<b>-26 128</b>	<b>368 452</b>	<b>369 020</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-53 106</b>	<b>-20 494</b>	<b>374 088</b>	<b>374 655</b>
<b>GJELD</b>					
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>					
Utsatt skatt	14	86 481	106 598	0	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>86 481</b>	<b>106 598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>					
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	64 311	189 615	0	0
Obligasjonslån	13	640 600	1 207 709	0	0
Langsiktig gjeld til konsernselskaper		0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld		1 107	0	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>706 018</b>	<b>1 397 324</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>					
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	10 649	0	0	0
Obligasjonslån	13	340 169	0	0	0
Betalbar skatt		1 369	5 028	0	0
Leverandørgjeld		43 130	53 946	22	50
Avsatt utbytte		1 000	0	0	0
Skyldige offentlige avgifter		20 776	18 502	0	0
Annen kortsiktig gjeld	16	164 625	122 602	5 640	10 938
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>581 717</b>	<b>200 077</b>	<b>5 662</b>	<b>10 988</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 374 216</b>	<b>1 703 999</b>	<b>5 662</b>	<b>10 988</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 321 110</b>	<b>1 683 505</b>	<b>379 750</b>	<b>385 642</b>



## Kontantstrømoppstilling

	Konsern 2021	2020	Morselskap 2021	2020
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>				
Periodens resultat for skattekostnad	-24 654	-604 276	-567	-10 673
Periodens betalte skatt	-5 028	-279	0	0
Ordinære avskrivninger	20 018	27 110	0	0
Nedskrivninger av anleggsmidler	0	26 793	0	0
Nedskrivning av immaterielle eiendeler	0	51 765	0	0
Poster klassifisert som investering eller finansieringsaktivitet	-50 678	315 108	0	-141
Endring kundefordringer	-32 573	35 410	0	0
Endring leverandørgjeld	-10 816	41 109	-28	40
Endring i andre tidsavgrensningsposter og valutakursendringer	105 791	-70 257	-5 049	10 791
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2 061</b>	<b>-177 518</b>	<b>-5 644</b>	<b>16</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>				
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-45 387	-80 870	0	0
Innbetalinger ved salg av aksjer	194 636	186 670	0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-9 430	-7 291	-5 000	0
Innbetaling i forbindelse med oppgjør utlån	114 102			
Lån til andre selskaper		0	0	10 690
<b>Netto kontantstrøm fra Investeringsaktiviteter</b>	<b>253 921</b>	<b>98 509</b>	<b>-5 000</b>	<b>10 690</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>				
Innbetalinger ved opptak av lån	0	59 859	0	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-265 272	-99 329	0	0
Endring konsernmellomværende	5 705	0	0	0
Utbetalinger av utbytte/konsernbidrag	0	0	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-259 567</b>	<b>-39 471</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-3 585</b>	<b>-118 480</b>	<b>-10 644</b>	<b>10 706</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter 01.01</b>	<b>126 763</b>	<b>245 243</b>	<b>10 706</b>	<b>0</b>
Netto endring i kontanter og kont ekv.	-3 585	-118 480	-10 644	10 706
<b>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>	<b>123 178</b>	<b>126 763</b>	<b>62</b>	<b>10 706</b>

Oslo 20.08.2022

Signert elektronisk

Asmund Haare  
styreleder



## Regnskapsprinsipper

### Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2021.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner blir regnskapsført 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.

Gvinster 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. Felles kontrollert 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. 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)

### Note 1 - Inntekter

#### Salgsinntekter per marked

	2021	2020
Norge	75 788	44 667
Sverige	214 425	130 015
Danmark	33 880	24 465
<b>Sum</b>	<b>324 093</b>	<b>199 147</b>

#### Salgsinntekter per virksomhetsområde

	2 021	2 020
Leieinntekter	7 025	99 813
Hoteldrift	313 327	98 027
Andre inntekter	3 741	1 127
<b>Sum</b>	<b>324 093</b>	<b>199 147</b>

### Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

#### Lønn og andre personalkostnader består av

	Konsern		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
Lønninger	104 815	43 821	0	0
Arbeidsgiveravgift	23 451	7 502	0	0
Pensjonsforsikringer	3 813	1 431	0	0
Refusjon avsetning pensjonsforsikring	-629	0	0	0
Andre personalkostnader	1 774	1 107	0	0
<b>Sum lønn og andre personalkostnader</b>	<b>133 224</b>	<b>53 861</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	237	114	0	0

Pensjoner er i sin helhet lovpålagte tilskudds baserte ordninger vedrørende ansatte i Norge. Alle fast ansatte inngår i disse ordningene. Deler av konsernets norske virksomhet deltar i AFP ordning, men antall eldre arbeidstagere er lavt og utfakssannsynlighet er lav. Det er derfor ikke avsatt for eventuelle kostnader knyttet til denne ordningen.

#### Lønn og godtgjørelser til styret og ledende ansatte

I datterselskapet Flying Elephant AS er det kostnadsført styrehonorar med 1.292 TNOK. Administrerende direktør har mottatt 2.200 TNOK i lønn, og 1.000 TNOK i andre ytelser. Utøver fastlønn er det ingen særskilte forpliktelser og godtgjørelser til de ansatte.



## Note 3 - Andre driftskostnader

### Revisjon

Det er kostnadsført honorar til revisor i morselskapet med TNOK 188.

I konsernet er det kostnadsført honorar til revisor for 2021 med TNOK 3 216 for revisjon og TNOK 1 895 for annen bistand. Kostnadene er eks. mva.

## Note 4 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Konsern	Morselskap
Kostpris 01.01	1 440 495	0
Tilgang	6 097	0
Valutakursendring	-76 644	0
Avgang	-126 271	0
Kostpris 31.12	1 243 677	0
Akkumulerte avskrivninger	-416 473	0
Akkumulerte avskrivninger avgang	0	0
Akkumulerte nedskrivninger		
Valutakursendring	28 560	0
Bokført verdi 31.12	855 764	0
Årets avskrivninger	14 757	0
Årets nedskrivninger		
Forventet levetid	Opptil 100 år	-
Avskrivningsplan	Lineær	-
<i>Fast eiendom per marked</i>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Norge	104 885	104 304
Sverige	664 145	797 666
Danmark	86 734	91 645
Sum	855 764	993 615



## Verdivurdering av eiendomsporteføljen

I henhold til verdivurdering av eiendomsporteføljen foretatt av NHC var markedsverdien av porteføljen inkl. maskiner og inventar 2,15 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

## Note 5 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.

	Konsern	Morselskap
Kostpris 01.01	302 511	0
Tilgang	5 216	0
Valutakursendring	-15 333	0
Avgang	-22 477	0
Omklassifisert		
Kostpris 31.12	269 917	0
Akkumulerte avskrivninger	-240 212	0
Akkumulerte avskrivninger avgang		
Valutakursendring	12 879	0
Reverserte nedskrivninger	0	0
Bokført verdi 31.12	42 584	0
Årets avskrivninger	5 261	0
Forventet levetid	Opptil 10 år	-
Avskrivningsplan	Lineær	-

## Note 6 - Anlegg under utførelse

	Konsern	Morselskap
Kostpris 01.01	161 250	0
Avgang	-21 700	0
Investeringer	34 074	0
Valutakursendring	-9 390	0
Ferdigstilte prosjekt		
Årets nedskrivninger	0	0
Bokført verdi 31.12	164 234	0



## Note 7 - Andre finansinntekter

Andre finansinntekter består av følgende:

	Konsern	Morselskap
Valutagevinst	14 399	0
Utdeling aksjer	1 014	0
Lånekostnader	1 174	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>16 587</b>	<b>0</b>

## Note 8 - Andre finanskostnader og tap på investering i datterselskap

Andre finanskostnader består av følgende:

	Konsern	Morselskap
Valutatap	425	0
Salg av selskaper, Host Billingshus i Skövde AB	23 551	0
Periodiserte lånekostnader og obligasjonslån (4%)	24 851	0
Øvrige finansielle kostnader	294	0
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>49 121</b>	<b>0</b>

## Note 9 - Datterselskap

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

\*) Stemmeberettigede A-aksjer

<b>Eiet av Flying Elephant AS</b>	Ervervet	Antall Aksjer	Pålydende	Eierandel
Host Hoteleierendom AS	21.10.2005	120 000	11	100 %
Hotel Utviklings Selskap AS	01.01.2011	100	1 000	100 %
FE Services	22.10.2021	3000	13,3	100 %

Felles kontrollert virksomhet	Ervervet	Aksjer	Pålydende	Eierandel
Xenia AS	26.03.2021	100 000	2,4	50 %



	Forretningskontor
Host Hoteleierendom AS	Oslo
Hotel Utviklings Selskap AS	Oslo
Xenia AS	Oslo
FE Services	Oslo

#### *Eiet av datterselskap*

Selskap	Forretningskontor
<i>Sverige</i>	
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 Ömsköldsvik AB	Oslo
Host Munksånken 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 Hotel G AB	Oslo
Tribe Hotel Witt AB	Oslo
Tribe Hotel Statt i Karlskrona AB	Oslo
<i>Norge</i>	
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
<i>Danmark</i>	
Host Grand Odense AS	Oslo
Mogenstrup konference & Golf	Oslo
Host Odense Drift ApS	Oslo

Stemmeandel og kapitalandel er lik i samtlige selskaper.

#### Konsolidering

Selskapet inngår i konsolideringen i Den Flyvende Elefant AS, org. nr. 921 891 636, Grundingen 6, 0152 Oslo.

Konsernregnskapet er tilgjengelig på selskapets adresse.



## Note 10 - Felles kontrollert virksomhet

### Balanseføring av felles kontrollert virksomhet - Millenium Oslo Holding AS

Bokført verdi 2021	-3 735
50 % av resultat i Millennium Oslo Holding 2021	32 553
50 % av resultat i Host Millennium Oslo fra 01.01.21 til 05.02.21	-198
Utbytte 2021	-82 534
Konserngevinst ved salg av underliggende selskap Host Millenium Oslo AS	53 859
<b>Bokført verdi 2021</b>	<b>55</b>

### Inntekt på investering felles kontrollert virksomhet - Millenium Oslo Holding AS

50 % av resultat i Millennium Oslo Holding 2021	32 553
50 % av resultat i Host Millennium Oslo fra 01.01.21 til 05.02.21	-198
Konserngevinst ved salg av underliggende selskap Host Millenium Oslo AS	53 859
<b>Sum</b>	<b>86 214</b>

### Balanseføring av felles kontrollert virksomhet - Xenia AS

Anskaffelseskost	1 060
50% av resultat i Xenia	-106
<b>Sum bokført verdi på aksjene i konsernet</b>	<b>954</b>

### Sum inntekt på investering felles kontrollert virksomhet

Millenium Oslo Holding AS	86 214
Xenia	-106
<b>Sum</b>	<b>86 108</b>

## Note 11 - Bankinnskudd

For konsernet utgjør bundne midler TNOK 1 496.

Totalt sett for konsernet er MNOK 31,3 holdt på sperret konto som gjelder depositumskonto som garanti for husleie.


**Note 12 - 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 10,5 MNOK.

**Valutarisiko**

Konsernet begrenser valutarisikoen ved at investeringer i Sverige og Danmark finansieres i lokal valuta.

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

**Note 13 - Fordringer og Gjeld**
**Kortsiktige fordringer-Andre fordringer**

Host Grand Odense A/S har krevet tilbakeført mva på DKK 4,8 mill i forbindelse med at leietager Tribe Hotel Management Danmark A/S gikk konkurs i juli 2020. Skattestyrelsen avsto tilbakeføring og saken er påklaget til Landskatteretten.

Fordringer med forfall senere en 1 år	Konsern		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
Andre langsiktige fordringer	0	47 010	0	0

Gjeld	Konsern		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld, forfall etter 5 år	0	15 548	0	0
Gjeld, forfall 1-5 år	704 911	1 229 770	0	0
Gjeld, forfall innen 1 år	350 818	152 005	0	0
Sum	1 055 729	1 397 323	0	0

Gjeld sikret ved pant	1 055 729	1 397 323	0	0
-----------------------	-----------	-----------	---	---

\*) Host Hoteleier AS har stilt selvskyldnerkaosjon overfor Sparebank Møre for gjeld som datter-datterselskapet Host Atlantica i Ålesund AS har i banken. Totalt lån i Sparebank Møre var 38,2 MNOK 31. desember 2021. Dette lånet er innfridd i sin helhet april 2022 i forbindelse med salget av Host Atlantica Ålesund AS.



Obligasjonslånet til Host Property løper ut den 28. november 2022. Selskapet er i prosess med flere aktører med tanke med tanke på refinansiering av obligasjonslånet.

Det er stilt følgende pant i factoring/fordringer:

<b>Selskap</b>	<b>Pant</b>	<b>Kreditor</b>
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 Stockholm AB  
First Land Arlandastad AB  
Host Property AB  
Host Strand i Sundsvall AB  
Host Grand i Falun AB  
Host Statt i Örnsköldsvik AB  
Statt Söderhamn AB  
Host Munskänken i Kalmar AB  
Fastighets AB Skeppsbron  
Host Stadt i Karlskrona AB  
Host Chr IV i Kristianstad AB  
Host Jessheim AS

Selskapet har ingen låneavtaler hvor det foreligger covenantbrudd.

#### Bokført verdi av pantsatte eiendeler:

	<b>Konsern</b>		<b>Morselskap</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fast eiendom og driftsløsøre	855 764	982 667	0	0
Aksjer	0	0	0	0
Sum	855 764	982 667	0	0



**Note 14 - Skattekostnad**

**Morselskap**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat før skatt	-567	-10 673
Andre permanente forskjeller	0	10 396
Skattepliktig konsernbidrag, netto	-	-
Grunnlag betalbar skatt	-567	-277
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Korreksjon av fjorårets skatteoppgjør	0	0
Årets skattekostnad	0	0

*Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fremførbart underskudd	-1 306	-739
Sum midlertidige forskjeller	-1 306	-739
Bokført utsatt skatt-/ skattefordel	-	0



## Konsern

### Utsatt skatt

	2021	2020
Utsatt skatt Norge	3 394	2 119
Utsatt skatt Sverige	83 090	104 479
Utsatt skatt Danmark	-12 658	-15 931
Sum	73 826	90 667

### Betalbar skatt i balansen

	2021	2020
Betalbar skatt Norge	-	-
Betalbar skatt Sverige	-1 358	-5 028
Betalbar skatt Danmark	-12	-
Sum betalbar skatt i årets balanse	-1 369	-5 028

### Avstemming av årets skattekostnad

Resultat før skatt	-24 654	-604 276
Teoretisk skattekostnad	-5 424	-
Skatteeffekt av utsatt skatt på midlertidige forskjeller	-39 841	120 822
Skatteeffekt av ikke balanseført utsatt skattefordel	-12 921	-34 840
Skatteeffekt av permanente forskjeller og ulik skattesats	58 710	-108 588
Bokført skattekostnad	523	-22 606

### Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

	2021	2020
Anleggsmidler	187 078	324 750
Omløpsmidler	179 914	233 290
Annen kortsiktig fordring	-919	-10 293
Fremførbart underskudd	-230 674	-266 462
Andre forskjeller	2 022	1 444
Sum midlertidige forskjeller	137 421	282 730
Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-)	24 586	55 263
Grunnlag for ikke balanseført utsatt skattefordel	-223 819	-160 929
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-47 761	-34 840
Balanseført utsatt skatt (+)	86 481	106 598
Balanseført utsatt skattefordel (-)	-12 658	-15 931
Netto utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-)	73 823	90 667

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



## Note 15 - Egenkapital

### Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	2 493	3 142	369 020	374 655
Årets resultat			-567	-567
Egenkapital 31.12	2 493	3 142	368 453	374 088

### Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Minoritet	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	2 493	3 142	-41 684	15 556	-20 494
Omregningsdifferanse			-4 762	-1 673	-6 435
Utbytte til Stiftelsen Ty				-1 000	-1 000
Årets resultat			-19 148	-6 029	-25 177
Egenkapital 31.12	2 493	3 142	-65 595	-6 854	-53 106

## Note 16 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

### Gjeld morselskap, TNOK

	2021	2020
Flying Elephant AS	42	247
<i>Sum</i>	42	247



## Note 17 - Antall aksjer, aksjeeiere

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

Aksjeeier	A-aksjer	B-aksjer	Sum	
Asmund Haare	10 000	42 161	52 161	64,87 %
Rama To AS (org nr 923 884 602)	0	28 252	28 252	35,13 %
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>70 413</b>	<b>80 413</b>	

## Note 18 - Investeringer i aksjer

Selskap	Eiet av	Bokført verdi
Pareto Bank ASA	Datterselskap	126
Icon Capital V AS	Datterselskap	963
Icon Capital VI AS	Datterselskap	1 043
Icon Capital VII AS	Datterselskap	850
Fondsfinans Global Helse	Datterselskap	100
		<b>3 082</b>

Morselskapet har investert i omløpsaksjer til anskaffelseskost MNOK 5.

## Note 19 - Nærstående parter

### Definisjon av nærstående parter:

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

### 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 i Den Flyvende Elefant AS og defineres som nærstående part til den Flyvende Elefant AS.  
Den Flyvende Elefant AS eier 74% av Flying Elephant AS.

### 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 legges inn etter egenkapitalmetoden eller kostmetoden etter hvor stor eierandelen eller innflytelse konsernet har i selskapet.

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



## **Note 20 - Tvister**

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

## **Note 21 - Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift**

De skandinaviske og internasjonale hotellmarkedene hadde en svak start på 2021 på grunn av fortsatt negative effekter av COVID-19. Det var gradvis bedring i hotellmarkedene fra sommeren og resten av året.

Konsernet har i løpet av 2021 solgt to eiendommer (Billingehus og siste 50% av Millennium). Atlantica Ålesund ble solgt våren 2022. Transaksjonene bidro til viktig likviditet i et historisk krevende marked.

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

Hotel Reisen åpnet under det nye merkevaren til Hyatt i oktober 2021. Hotellet har vist sterk utvikling siden lanseringen med Hyatt. Forventet kontantstrøm for Hotel Reisen er forventet betydelig høyere enn tidligere når hotellmarkedet i Stockholm normaliserer seg.