

Till Styrelsen för Host Property AB (publ), org nr 556987-4158

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av bifogad konsoliderade balansräkning och resultaträkning för Host Property AB (publ), org nr 556987-4158, per den 30 september 2020. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna konsoliderade finansiella delårsinformation där moderbolaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och dotterbolagen tillämpar BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och där anpassning till K3 inte har gjorts vid konsolidering för de bolag som tillämpar K2. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna konsoliderade finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Upplysningar av särskild betydelse

Utan att det påverkar vårt uttalande nedan, vill vi fästa uppmärksamheten på texten i den bifogade rapporten som anger att ytterligare reserveringar på utestående fordringar kan komma att genomföras framöver samt att det finns risk för nedskrivning av bokfört värde gällande fastigheten i Karlskrona.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade konsoliderade finansiella delårsinformationen inte, i allt väsentligt, ger en rättvisande bild av företagets finansiella ställning per den 30 september 2020 samt av dess finansiella resultat för den niomånadersperiod som slutade per 2020-09-30.

Övrig upplysning

Jämförelsetalen i den bifogade konsoliderade resultaträkningen har inte varit föremål för granskning.

Jonsered den 30 oktober 2020

Guide Revision AB



Anna Hemström
Auktoriserad revisor

Bilaga 1



HOST PROPERTY

Results, Q3 2020

HOST PROPERTY

Results, Q3 2020

-

YTD RESULTS, 3Q2020

Host Property had revenue of 48,5 MSEK and EBITDA of 27,7 MSEK 3Q 2020 year to date. EBITDA was 34,1 MSEK during the same period in 2019. Host Property has during the 2020 YTD period reserved 10,5 MSEK in potential losses on receivables in the balance sheet and as an operating cost item for the period.

As announced in a number of market updates during 2020, the negative effects of COVID-19 on the hotel- and travel industry have been material and is expected to be challenging for a considerable time going forward, including expected negative effects regarding the financial results for Host Property.

As a consequence of the market turbulence, the hotel operating companies (the main Host Property tenants) have been under reconstruction since June 24, 2020. Host Property is working closely with the hotel operating companies and the court approved re-structor to achieve the best possible result for Host Property. The reconstruction process includes a number of procedures according to the reconstruction laws on, among other factors, regarding how, to what degree and at what time to pay rents, including overdue rent. Host Property went through the 2020 YTD expected rent and reservations regarding potential losses to be paid together with the re-structor and the auditor on October 28, 2020 to have the most updated figures in relation to the 3Q 2020 report. The board of directors will follow the situation closely in terms of the development of the reconstruction and to take action in terms of making future reservations for losses and/or booking losses when, to what amount and if relevant in relation to events and negotiations going forward.

Rents for 4Q 2020 and onwards can be paid according to the actual earnings per hotel. A cash plan updated to the re-structor per October 28, 2020 indicates a rent level of 25-50% going forward. As for the hotel and travel industry in general, there is a historic high degree of uncertainty on financial plans going forward.

As far as the 10,5 MSEK reservation of potential losses on receivables, about 7,3 MSEK is related to reservations on potential losses on revenues for the 2020 YTD period. The remaining reservation is mainly related to Billingeus, being a development project during the last years.

In connection with the last external valuation of the properties, the valuation of Karlskrona property was SEK 25 million below the reported book value. The board of directors will evaluate whether this lower valuation is the most accurate long term valuation. If this is the case, a write down of the value will be completed. Therefore, a write down of the Karlskrona property value may come as part of the 2020 full year report.

Intercompany receivables was at 60,5 MSEK at the end of the 3Q 2020, down from 73,2 MSEK. The vast majority of the intercompany receivables is an intercompany loan from Host Property AB (creditor) to Host AB. The creditor's right under the promissory note has been pledged to the secured parties by the security.

Host Hoteleiom and Host Property has over the last months taken an active stance towards cutting costs, preserve cash, put investments on hold, taking control over the hotel operating companies and working actively together with the operating re-structor. The actions and plans going forward has put Host Property in a best possible position to handle the current and future challenges in the hotel market.

HOST PROPERTY

Results Q3, 2020

Profit & Loss Statement
(SEK 1 000)**Profit & Loss Host Property AB consolidated***(SEK 1 000)*

	Host 2020 YTD Q3	Host 2019 YTD Q3
	<i>(1000 SEK)</i>	<i>(1000 SEK)</i>
OPERATING INCOME		
Rent income	48 456	43 088
Other operating income	0	381
Profit from property sale	0	0
Total operating income	48 456	43 469
OPERATING COSTS		
Depreciations	-6 075	-3 870
Other operating costs	-20 777	-9 365
Total operating costs	-26 852	-13 235
EBIT	21 604	30 234
Ebitda	27 679	34 104
FINANCIAL INCOME AND COSTS		
Other interest income	4 274	364
Other financial income	0	0
Net interest costs	-25 208	-14 113
Other financial costs	-10 413	-2 049
Net financial items	-31 347	-15 798
EBT	-9 743	14 436
Tax payable	0	0
Taxes	222	0
NET PROFIT	-9 521	14 436

HOST PROPERTY

Results Q3, 2020

Balance sheet - Assets
(SEK 1 000)

	2020 YTD Q3	2019 Year
LONG TERM ASSETS		
INTANGIBLE ASSETS		
Deferred taxes	0	0
Licenses/rights/goodwill	0	0
Total intangible assets	0	0
FIXED ASSETS		
Land and buildings	589 891	595 136
Machines, inventory and equipment	8 381	9 211
Projects	84 256	43 725
Total fixed assets	682 528	648 072
FINANCIAL LONG TERM ASSETS		
Investment in subsidiaries	0	0
Investments in shares	0	0
Other long term receivables	55 638	13 774
Total financial long term assets	55 638	13 774
Total Long Term Assets	738 166	661 846
CURRENT ASSETS		
RECEIVABLES		
Accounts receivables	42 159	13 208
Intercompany receivables	60 499	42 573
Other receivables	75	45 495
Prepaid costs	9 196	17 557
Total receivables	111 929	118 833
CASH AND BANK DEPOSITS		
Cash, bank deposits etc.	109 362	196 602
Total cash and bank deposits	109 362	196 602
Total Current Assets	221 291	315 435
TOTAL ASSETS	959 457	977 281

HOST PROPERTY

Results Q3, 2020

-

Balance sheet - Equity and Liabilities
(SEK 1 000)

	2020 YTD Q3	2019 Year
EQUITY		
PAID-IN EQUITY		
Share capital	500	500
Total paid-in equity	500	500
EARNED EQUITY		
Profit for period	-9 521	31 885
Other equity	385 227	353 343
Total earned equity	375 706	385 228
Total equity	376 206	385 728
DEBT		
PROVISIONS FOR COMMITMENTS		
Deferred taxes	66 912	67 134
Total provisions for commitments	66 912	67 134
OTHER LONG TERM DEBT		
Debt to financial institutions	500 000	500 000
Other long term debt	163	144
Total other long term debt	500 163	500 144
SHORT TERM DEBT		
Debt to financial institutions	0	0
Accounts payables	7 004	8 569
Taxes payable	1 218	1 004
Intercompany debt	5	10 268
Other short term debt	7 949	4 434
Total short term debt	16 176	24 275
Total debt	583 251	591 553
TOTAL DEBT AND EQUITY	959 457	977 281

HOST PROPERTY

Results Q3, 2020

-

Cashflow
(SEK 1 000)**Kontantstrømoppstilling****Host Property
Konsern
YTD Q3 2020****KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER**

Resultat før skattekostnad	(9 743)
Periodens betalte skatt	213
Ordinære avskrivninger	6 075
Endring i kortsiktige fordringer	(28 951)
Endring kortsiktig gjeld	(1 565)
Endringer tidsavgrensninger	12 265
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(21 706)

KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER

Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	(40 531)
Endring i langsiktige fordringer	3 186
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(37 345)

KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

Netto utbetaling til konsern	(28 189)
Konsernbidrag	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(28 189)

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	196 602
Netto endring i kontanter og kont ekv.	(87 240)
Kontanter og kontantekvivalenter 30.09	109 362