



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 860 930 692
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ERLA EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 6
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap 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: Kenneth Ericson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		186 035	281 882
Sum kostnader		186 035	281 882
Driftsresultat		-186 035	-281 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			300 000 000
Sum finansinntekter			300 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 529 799	3 636 424
Annen finanskostnad			280
Sum finanskostnader		5 529 799	3 636 704
Netto finans		-5 529 799	296 363 296
Resultat før skattekostnad		-5 715 834	296 081 414
Skattekostnad		-1 257 483	-862 089
Årsresultat		-4 458 351	296 943 503
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 458 350	296 943 503
Sum overføringer og disponeringer		-4 458 350	296 943 503



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		4 826 754	3 569 271
Sum immaterielle eiendeler		4 826 754	3 569 271
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		131 424 091	131 424 091
Lån til foretak i samme konsern		300 000 000	300 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		431 424 091	431 424 091
Sum anleggsmidler		436 250 845	434 993 362
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		436 250 845	434 993 362
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		31 100 000	31 100 000
Sum innskutt egenkapital		31 100 000	31 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		154 171 956	298 130 306
Sum opptjent egenkapital		154 171 956	298 130 306
Sum egenkapital		185 271 956	329 230 306
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern		146 433 389	80 717 556
Sum annen langsiktig gjeld		146 433 389	80 717 556
Sum langsiktig gjeld		146 433 389	80 717 556
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 500	45 500
Annen kortsiktig gjeld		104 500 000	25 000 000
Sum kortsiktig gjeld		104 545 500	25 045 500
Sum gjeld		250 978 889	105 763 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		436 250 845	434 993 362



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		637 005 926	589 620 014
Sum inntekter		637 005 926	589 620 014
Kostnader			
Varekostnad		36 902 096	34 359 424
Lønnskostnad		51 828 207	62 979 142
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		110 417 894	96 679 112
Annen driftskostnad		123 960 921	116 256 900
Sum kostnader		323 109 118	310 274 578
Driftsresultat		313 896 808	279 345 436
Finansinntekter og finanskostnader			
resultat fra investering i tilknyttede selskap		1 146 016	1 119 197
Annen renteinntekt		48 912 647	55 025 512
Annen finansinntekt		27 664 907	22 153 336
Valutagevinst urealisert			66 856 426
Sum finansinntekter		77 723 570	145 154 471
Annen rentekostnad		330 134 460	311 610 780
Annen finanskostnad		15 407 457	8 260 007
Valutatap-urealisert		11 681 444	
Sum finanskostnader		357 223 361	319 870 787
Netto finans		-279 499 791	-174 716 316
Resultat før skattekostnad		34 397 017	104 629 120
Skattekostnad		30 191 137	46 441 718
Årsresultat		4 205 880	58 187 402
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 205 880	-58 187 402
Minoritetens andel		464 905	489 665
Majoritetens andel		3 740 975	57 697 737



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 731 411 162	6 243 020 114
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 575 750	22 565 905
Sum varige driftsmidler		6 755 986 912	6 265 586 019
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	15 000
andre langsiktige fordringer		316 094 542	313 643 870
Sum finansielle anleggsmidler		316 109 542	313 658 870
Sum anleggsmidler		7 072 096 454	6 579 244 889
Omløpsmidler			
Varer			
lager av varer og annen beholdning		1 206 681	1 120 659
Sum varer		1 206 681	1 120 659
Fordringer			
Kundefordringer		46 020 721	42 037 453
Andre fordringer		117 406 818	20 384 482
Sum fordringer		163 427 539	62 421 935
Investeringer			
markedsbaserte verdipapirer		252 817 153	180 397 422
Sum investeringer		252 817 153	180 397 422
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		863 341 803	553 480 354
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		863 341 803	553 480 354
Sum omløpsmidler		1 280 793 176	797 420 370



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		8 352 889 630	7 376 665 259
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		31 100 000	31 100 000
Sum innskutt egenkapital		31 100 000	31 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 158 946 696	1 253 135 214
Minoritetsinteresser		15 081 829	8 771 000
Sum opptjent egenkapital		1 174 028 525	1 261 906 214
Sum egenkapital		1 205 128 525	1 293 006 214
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		71 485 065	63 475 485
Sum avsetninger for forpliktelser		71 485 065	63 475 485
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 436 873 465	5 145 802 044
Øvrig langsiktig gjeld		79 962 687	103 834 637
Sum annen langsiktig gjeld		5 516 836 152	5 249 636 681
Sum langsiktig gjeld		5 588 321 217	5 313 112 166
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 304 613 160	629 801 149
Leverandørgjeld		23 997 293	12 015 772
Skyldige offentlige avgifter		17 691 578	19 385 664
Annen kortsiktig gjeld		213 137 857	109 104 306
Sum kortsiktig gjeld		1 559 439 888	770 306 891
Sum gjeld		7 147 761 105	6 083 419 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 352 889 630	7 376 425 271



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 600510

Enheten

Organisasjonsnummer: 860 930 692
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ERLA EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 6
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kenneth Ericson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 30.07.2025



Organisasjonsnr: 860 930 692
ERLA EIENDOM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		186 035	281 882
Sum kostnader		186 035	281 882
Driftsresultat		-186 035	-281 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			300 000 000
Sum finansinntekter			300 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 529 799	3 636 424
Annen finanskostnad			280
Sum finanskostnader		5 529 799	3 636 704
Netto finans		-5 529 799	296 363 296
Resultat før skattekostnad		-5 715 834	296 081 414
Skattekostnad		-1 257 483	-862 089
Årsresultat		-4 458 351	296 943 503
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 458 350	296 943 503
Sum overføringer og disponeringer		-4 458 350	296 943 503



Organisasjonsnr: 860 930 692
ERLA EIENDOM HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 826 754 3 569 271
Sum immaterielle eiendeler 4 826 754 3 569 271

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 131 424 091 131 424 091
Lån til foretak i samme
konsern 300 000 000 300 000 000
Sum finansielle
anleggsmidler 431 424 091 431 424 091

Sum anleggsmidler 436 250 845 434 993 362

Omløpsmidler

Varer

Sum omløpsmidler 0 0

SUM EIENDELER 436 250 845 434 993 362

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 31 100 000 31 100 000
Sum innskutt egenkapital 31 100 000 31 100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 154 171 956 298 130 306
Sum opptjent egenkapital 154 171 956 298 130 306

Sum egenkapital 185 271 956 329 230 306

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til foretak i samme
konsern 146 433 389 80 717 556
Sum annen langsiktig gjeld 146 433 389 80 717 556

Sum langsiktig gjeld 146 433 389 80 717 556

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld 45 500 45 500
Annen kortsiktig gjeld 104 500 000 25 000 000



Sum kortsiktig gjeld	104 545 500	25 045 500
Sum gjeld	250 978 889	105 763 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	436 250 845	434 993 362



Organisasjonsnr: 860 930 692
ERLA EIENDOM HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		637 005 926	589 620 014
Sum inntekter		637 005 926	589 620 014
Kostnader			
Varekostnad		36 902 096	34 359 424
Lønnskostnad		51 828 207	62 979 142
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		110 417 894	96 679 112
Annen driftskostnad		123 960 921	116 256 900
Sum kostnader		323 109 118	310 274 578
Driftsresultat		313 896 808	279 345 436
Finansinntekter og finanskostnader			
resultat fra investering i tilknyttede selskap		1 146 016	1 119 197
Annen renteinntekt		48 912 647	55 025 512
Annen finansinntekt		27 664 907	22 153 336
Valutagevinst urealisert			66 856 426
Sum finansinntekter		77 723 570	145 154 471
Annen rentekostnad		330 134 460	311 610 780
Annen finanskostnad		15 407 457	8 260 007
Valutatap-urealisert		11 681 444	
Sum finanskostnader		357 223 361	319 870 787
Netto finans		-279 499 791	-174 716 316
Resultat før skattekostnad		34 397 017	104 629 120
Skattekostnad		30 191 137	46 441 718
Årsresultat		4 205 880	58 187 402
Overføringer til/fra annen egenkapital			
Minoritetens andel		-4 205 880	-58 187 402
Majoritetens andel		464 905	489 665
		3 740 975	57 697 737



Organisasjonsnr: 860 930 692
ERLA EIENDOM HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 731 411 162	6 243 020 114
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 575 750	22 565 905
Sum varige driftsmidler		6 755 986 912	6 265 586 019
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	15 000
andre langsiktige fordringer		316 094 542	313 643 870
Sum finansielle anleggsmidler		316 109 542	313 658 870
Sum anleggsmidler		7 072 096 454	6 579 244 889
Omløpsmidler			
Varer			
lager av varer og annen beholdning		1 206 681	1 120 659
Sum varer		1 206 681	1 120 659
Fordringer			
Kundefordringer		46 020 721	42 037 453
Andre fordringer		117 406 818	20 384 482
Sum fordringer		163 427 539	62 421 935
Investeringer			
markedsbaserte verdipapirer		252 817 153	180 397 422
Sum investeringer		252 817 153	180 397 422
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		863 341 803	553 480 354
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		863 341 803	553 480 354
Sum omløpsmidler		1 280 793 176	797 420 370
SUM EIENDELER		8 352 889 630	7 376 665 259



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	31 100 000	31 100 000
Sum innskutt egenkapital	31 100 000	31 100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	1 158 946 696	1 253 135 214
Minoritetsinteresser	15 081 829	8 771 000
Sum opptjent egenkapital	1 174 028 525	1 261 906 214

Sum egenkapital	1 205 128 525	1 293 006 214
------------------------	----------------------	----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	71 485 065	63 475 485
--------------	------------	------------

Sum avsetninger for forpliktelses

71 485 065	63 475 485
-------------------	-------------------

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5 436 873 465	5 145 802 044
Øvrig langsiktig gjeld	79 962 687	103 834 637
Sum annen langsiktig gjeld	5 516 836 152	5 249 636 681

Sum langsiktig gjeld	5 588 321 217	5 313 112 166
-----------------------------	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	1 304 613 160	629 801 149
--------------------------------	---------------	-------------

Leverandørgjeld	23 997 293	12 015 772
-----------------	------------	------------

Skyldige offentlige avgifter	17 691 578	19 385 664
------------------------------	------------	------------

Annen kortsiktig gjeld	213 137 857	109 104 306
------------------------	-------------	-------------

Sum kortsiktig gjeld	1 559 439 888	770 306 891
-----------------------------	----------------------	--------------------

Sum gjeld	7 147 761 105	6 083 419 057
------------------	----------------------	----------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 352 889 630	7 376 425 271
---------------------------------	----------------------	----------------------



Organisasjonsnr: 860 930 692
ERLA EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 860 930 692
ERLA EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
65.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

+47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Erla Eiendom Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Erla Eiendom Holding AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 2024 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: J18XH-CB70C-F8Q3X-5M28F-D2312-U08EH



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Erla Eiendom Holding AS

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Penneo Dokumentnr: JIBXH-CB70C-F8Q3X-SMZBF-D2312-U08EH



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Erla Eiendom Holding AS

Drammen, 7. mai 2025
Deloitte AS

Morten Viholmen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: J18XH-CB7OC-F8Q3X-5M2BF-D2312-UQ8EH



PENNEO

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

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

Viholmen, Morten

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1010726

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-07 09:38:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J18XH-CB7OC-F8Q3X-SM28F-D23I2-UQ8EH

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Erla Eiendom Holding AS

Årsrapport for 2024

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger
- Kontantstrømoppstilling

Revisjonsberetning

ERLA

EIENDOM

Erla Eiendom Holding AS

Org.nr. 860 930 692

Penneo Dokumentnr: TEESS-VYQMO-VGWEO-EN3XD-EBP3Y-EH5OE



ERLA
EIENDOM

Erla Eiendom Holding AS

Årsberetning 2024

Virksomhetens art

Erla Eiendom Holding AS er et investerings- og eiendomsselskap med virksomhet i Norge, Sverige, Danmark, Finland og Spania. I tillegg driver konsernet et hotell i Sverige.

Selskapets hovedkontor er lokalisert i Oslo kommune.

Erla Eiendom Holding AS er morselskap i et konsern som omfatter Erla Eiendom Holding AS, Erla Eiendom AS, City Bolig AS, City Hus AS, City Mallorca Holding S.L. (Konsern) City Sverige Holding AB (Konsern), City Aksjeinvest AS, Kongensgate 11 Oslo AS, Haakon VII's gt. 6 AS, Munkedamsveien 59 Apartments AS, Fredriksberg AS, Gullhaugv. 1 - 3 AS, Bolette Brygge 1 AS, Unik Terminal AS, City Danmark AS, City Scanport ApS, Bekkestua Parkering Eiendom AS, City Properties. S.L., City Land Invest S.L., City Haugesund AS, Erla Felleskost AS, DK Loginvest AS, DK Loginvest Holding ApS (Konsern), ERSA MA 11 AS, Solplassen Holding AS, Solplassen 1 AS, Erla Prosjekt 1 AS, West Venture Two AS og Kløvertunet Bolig AS.

City Sverige Holding AB (Konsern) er et konsern som omfatter City Sverige Holding AB, samt datterselskapene Laholmen Fastighet AB, Laholmen Hotel AB, City Swelog AB, City Næringseiendom Holding AB, Växus i Tagene AB, Växus i Halmstad AB, Multiflora i Sverige AB, Mölndal i Fässberg AB, Boländerna i Uppsala AB, Växus i Sundsvall AB, Lagerlunda i Norrköping AB, Växus i Varmdö AB, Växus i Västerås AB, Växus i Svägerthorp AB, Växus i Barkaby AB og Kiinteistö Oy Haunistenmäki (Finland).

City Mallorca Holding S.L (Konsern) er et konsern som omfatter City Mallorca Holding S.L, samt datterselskapene City Jaime III Street 5 S.L., City Union Street 5 S.L., City Bourne Street 22 S.L., og City Land Invest 2 S.L.

DK Loginvest AS (Konsern) er et konsern som omfatter DK Loginvest Holding ApS, samt datterselskapene Des Ejendomme ApS, Torbenfeldvej ApS, Profilvej 18 ApS, Vejle Eiendomsinvest ApS og Hedensted Eiendomsinvest ApS.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets og konsernet sine eiendeler og gjeld, samt finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen er til stede. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Det er etter styrets oppfatning at det er vesentlige merverdier i konsernets eiendomsportefølje.

Penneo Dokumentnøkkel: TEES-VYQMO-VGWFEQ-EN3XD-EBP3Y-EH5OE



Erla Eiendom Holding AS

Årsberetning 2024

Utvikling i resultat og stilling

Omsetningen i konsernet gikk opp fra NOK 589.620.014 i fjor til NOK 637.005.926 i 2024. Resultat før skattekostnad ble på kr. 34.397.017 mot kr. 104.629.120 i fjor. Årets overskudd i konsernet etter skattekostnad ble på kr. 4.205.880 mot et overskudd i 2023 på kr. 58.187.402. Årets resultat er preget av relativt store urealiserte valutaeffekter. For morselskapet Erla Eiendom Holding AS ble årets underskudd på kr. 4.458.350 mot et overskudd i 2023 på kr. 296.943.503.

Konsernets likviditetsbeholdning var NOK 863.341.803 per 31.12.2024. Konsernets evne til egen finansiering av investeringer er god. Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 8.352.889.630, sammenlignet med NOK 7.376.425.271 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var 14,4 %, sammenlignet med 17,5 % pr. 31.12.2023.

Konsernet har gjort låneopptak for gjennomføring av investeringer fast eiendom. Dette forklarer økningen i gjeld til kredittinstitusjoner fra 2023 til 2024. Konsernets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, ekskludert urealiserte valutaelementer, er positiv.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet for regnskapsåret 2024 med tilhørende noter og kontantstrøm et forsvarlig uttrykk for selskapets og konsernets stilling og resultat.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer. Forsikringen gjelder ansvar for formueskade som pådras etter gjeldene rett i de nordiske land.

Fremtidig utvikling

Styret vurderer selskapets og konsernets fremtidsutsikter som gode. Konsernet har store og solide leietakere, både private og offentlige. Konsernet har lite eller ingen ledighet i sin eiendomsportefølje de nærmeste årene. Finansieringen er tilpasset løpende kontantstrøm fra eiendommene og selskapet arbeider kontinuerlig med å optimalisere finansieringen. Konsernet har i løpet av 2024 fortsatt sitt arbeid med å rendyrke kjernevirksomheten og jobber kontinuerlig for å styrke denne med relevante eiendommer. Konsernet er som følge av dette godt posisjonert for videre vekst. Det makroøkonomiske bildet i Norge og i andre relevante markeder vil i alle tilfeller avgjøre hvordan selskapet og konsernet vil investere fremover.

Selskapets og konsernets likvide situasjon og soliditet er tilfredsstillende.



ERLA
EIENDOM

Erla Eiendom Holding AS

Årsberetning 2024

Arbeidsmiljø/likestilling

Det er 65 fast ansatte i konsernet hvorav 30 kvinner og 35 menn. I morselskapet er det ingen ansatte.

Styret er til enhver tid opptatt av et godt arbeidsmiljø i selskapet, og gjør fortløpende tiltak for å sikre dette. Det har ikke vært skader eller ulykker dette året.

Sykefraværet har vært ubetydelig.

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Konsernet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn, etnisitet, osv.

Styret i Erla Eiendom Holding AS består av en kvinne og to mannlige medlemmer.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Selskapet og konsernet er eksponert mot endringer i rentenivået. Selskapet og konsernet har lån med både flytende og fast rente. Endringer i rentenivået kan påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder. Selskapet og konsernet er også eksponert for endringer i valutakurser, spesielt svenske kroner og danske kroner, da en betydelig andel av konsernets investeringer ligger i Sverige og Danmark. Konsernet har tilpasset seg de utenlandske investeringene med låneopptak i lokal valuta.

Konsernet vurderer sikringskontrakter løpende for å redusere risikoeksponeringen i renter og valuta.

Kredittrisiko

Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav.

Likviditetsrisiko

Ledelsen vurderer likviditeten i selskapet og konsernet som god.

Ytre miljø

Selskapets / Konsernets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Redegjørelse om samfunnsansvar

I tillegg til det som følger av årsberetningen ellers jobber konsernet aktivt for å fremme grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Konsernet gjennomfører risikovurderinger og stiller krav til leverandører der dette anses relevant. Konsernet bidrar også med midler til veldedige organisasjoner lokalt og internasjonalt.



ERLA
EIENDOM

Erla Eiendom Holding AS

Årsberetning 2024

Redegjørelsen etter åpenhetsloven om gjennomførte aktsomhetsvurderinger er tilgjengelig på konsernets nettsider, se www.erlaeiendom.no.

Som en besitter av eiendom har konsernet et ansvar overfor samfunnet. Vi jobber derfor kontinuerlig med å redusere negative miljøpåvirkninger fra vår virksomhet. For utdypende informasjon om konsernets bærekraftspolicy, se www.erlaeiendom.no. I 2022 ble Erla Eiendom sertifisert som Miljøfyrtårn med de forpliktelser som følger av et slikt medlemskap. Erla Eiendom ble i 2022 også medlem av Grønn Byggallianse som jobber for at hensyn til miljø og bærekraft skal bli det selvfølgelig valget innen eiendomssektoren.

Disponering av resultatet i morsselskapet

Styret foreslår at årets resultat disponeres i henhold til resultatoppstillingen.

Oslo, 2. mai 2025

Cathrine S. T. Hammer
Styremedlem

Kim Erla
Styreleder

Kenneth P. Ericson
Styremedlem

Fabian E. Erla
Administrerende direktør

Penneo Dokumentnøkkel: TEESS-VYQMO-VGWFEQ-EN3XD-EBP3Y-EH5OE



Resultatregnskap - Mor/ Konsern

ERLA
EIENDOM

Erla Eiendom Holding AS

Mor			Konsern	
2024	2023	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader				
-	-			
-	-			
		1	637 005 926	589 620 014
			637 005 926	589 620 014
-	-		36 902 096	34 359 424
-	-	2	51 828 207	62 979 142
-	-	3	110 417 894	96 679 112
186 035	281 882	2	123 960 921	116 256 900
186 035	281 882		323 109 118	310 274 578
-186 035	-281 882		313 896 808	279 345 436
Finansinntekter og finanskostnader				
-	300 000 000		-	-
-	-		1 146 016	1 119 197
-	-		48 912 647	55 025 512
-	-		-	66 856 426
-	-		27 664 907	22 153 336
5 529 799	3 636 424		-	-
-	-		330 134 460	311 610 780
-	-		11 681 444	-
-	280		15 407 457	8 260 007
-5 529 799	296 363 296		-279 499 791	-174 716 316
-5 715 833	296 081 414		34 397 017	104 629 120
-1 257 483	-862 089	4	30 191 137	46 441 718
-4 458 350	296 943 503		4 205 880	58 187 402
-4 458 350	296 943 503		4 205 880	58 187 402
Overføringer				
-4 458 350	296 943 503		4 205 880	58 187 402
-	-		464 905	489 665
-	-		3 740 975	57 697 737
-4 458 350	296 943 503	5, 6	4 205 880	58 187 402

Penneo Dokumentnøkkel: TEES-VYQMO-VGWEO-EN3XD-EBP3Y-EH5OE



Mor		Erla Eiendom Holding AS		Konsern	
2024	2023	Note	2024	2023	
					Balanse - Mor/ Konsern
					ERLA EIENDOM
					Erla Eiendom Holding AS
					Eiendeler
					Anleggsmidler
					Immaterielle eiendeler
4 826 754	3 569 271	4	-	-	Utsatt skattefordel
<u>4 826 754</u>	<u>3 569 271</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	Sum immaterielle eiendeler
					Varige driftsmidler
-	-		6 731 411 162	6 243 020 114	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom
-	-		24 575 750	22 565 905	Driftsløse, inventar o.a. utstyr
<u>-</u>	<u>-</u>	3	<u>6 755 986 912</u>	<u>6 265 586 019</u>	Sum varige driftsmidler
					Finansielle anleggsmidler
131 424 091	131 424 091	7	-	-	Investering i datterselskaper
-	-		15 000	15 000	Investering i tilknyttet selskap
300 000 000	300 000 000		-	-	Lån til datterselskaper
-	-	2, 8	316 094 542	313 643 870	Andre langsiktige fordringer
<u>431 424 091</u>	<u>431 424 091</u>		<u>316 109 542</u>	<u>313 658 870</u>	Sum finansielle anleggsmidler
<u>436 250 845</u>	<u>434 993 362</u>		<u>7 072 096 454</u>	<u>6 579 244 889</u>	Sum anleggsmidler
					Omløpsmidler
-	-		1 206 681	1 120 659	Lager av varer og annen beholdning
					Fordringer
-	-		46 020 721	42 037 453	Kundefordringer
-	-	8	118 151 837	20 384 482	Andre fordringer
<u>-</u>	<u>-</u>		<u>164 172 558</u>	<u>62 421 935</u>	Sum fordringer
					Investeringer
-	-	10	252 817 153	180 397 422	Markedsbaserte verdipapirer
<u>-</u>	<u>-</u>		<u>252 817 153</u>	<u>180 397 422</u>	Sum investeringer
-	-	11	863 341 803	553 480 354	Bankinnskudd, kontanter o.l.
<u>-</u>	<u>-</u>		<u>1 281 538 195</u>	<u>797 420 370</u>	Sum omløpsmidler
<u>436 250 845</u>	<u>434 993 362</u>		<u>8 352 889 630</u>	<u>7 376 425 271</u>	Sum eiendeler

Penneo Dokumentnøkkel: TEES-VYQMO-VGWEO-EN3XD-EBP3Y-EH5OE



Balanse - Mor/ Konsern						ERLA EIENDOM	
Erla Eiendom Holding AS							
Mor				Konsern			
2024	2023		Note	2024	2023		
Egenkapital og gjeld							
Innskutt egenkapital							
31 100 000	31 100 000	Aksjekapital		31 100 000	31 100 000		
31 100 000	31 100 000	Sum innskutt egenkapital	12	31 100 000	31 100 000		
Opptjent egenkapital							
154 171 956	298 130 306	Annen egenkapital		1 158 946 696	1 253 135 214		
154 171 956	298 130 306	Sum opptjent egenkapital	6	1 158 946 696	1 253 135 214		
-	-	Minoritetsinteresser	5, 6	15 081 829	8 771 000		
185 271 956	329 230 306	Sum egenkapital		1 205 128 525	1 293 006 214		
Gjeld							
Avsetning for forpliktelses							
-	-	Utsatt skatt	4	71 485 065	63 475 485		
-	-	Sum avsetning for forpliktelses		71 485 065	63 475 485		
Langsiktig gjeld							
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	13	5 436 873 465	5 145 802 044		
146 433 389	80 717 556	Gjeld til foretak i samme konsern	9	-	-		
-	-	Annen langsiktig gjeld		79 962 687	103 834 637		
146 433 389	80 717 556	Sum annen langsiktig gjeld		5 516 836 152	5 249 636 681		
Kortsiktig gjeld							
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	13	1 304 613 160	629 801 149		
45 500	45 500	Leverandørgjeld		23 997 293	12 015 772		
-	-	Skyldige offentlige avgifter		17 691 578	19 385 664		
104 500 000	25 000 000	Annen kortsiktig gjeld		213 137 857	109 104 306		
104 545 500	25 045 500	Sum kortsiktig gjeld		1 559 439 888	770 306 891		
250 978 889	105 763 056	Sum gjeld		7 147 761 105	6 083 419 057		
436 250 845	434 993 362	Sum gjeld og egenkapital		8 352 889 630	7 376 425 271		

Oslo, 2. mai 2025

Kim Erla
StyrelederKenneth P Ericson
StyremedlemFabian Erla
Administrerende direktørCathrine S.T. Hammer
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: TEES-VYQMO-VGWEO-EN3XD-EBP3Y-EH5OE



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Gevinst ved salg av fast eiendom er klassifisert som drift. Kontanter og kontantekvivalenter inkluderer kasse, bank- og andre likvidbeholdninger samt kapitalplasseringer med forfall innen 3 måneder fra anskaffelse.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Erla Eiendom Holding AS og datterselskaper. For nærmere beskrivelse av datterselskapene se note 3.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi eller mindreverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelens forventede levetid. Merverdi ved oppkjøp presenteres netto (kostpris aksjer fratrukket bokført egenkapital i datterselskapet påervervstidspunktet) da kjøp er definert som kjøp av eiendel og ikke virksomhet.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av eiendom skjer på overtagelsestidspunktet. Husleicinntekter inntektsføres over leieperioden. Gevinst på kortsiktige aksje og obligasjonsinvesteringer inntektsføres ved realisasjon. Dette inkluderer også endring i urealiserte verdier på de finansielle omlopsmidlene, da disse investeringene regnes som en handelsportefølje.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet er klassifisert som omlopsmidler. Fordringer klassifiseres som omlopsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.



Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2024

Datterselskaper og tilknyttede selskaper

Datterselskap (DS) vurderes etter kostmetoden. Investeringene 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.

Investeringer i tilknyttede selskaper er bokført til kostpris i selskapsregnskapet. Kostmetoden er også benyttet i konsernregnskapet etter en vesentlighetsbetraktning der eierandelen er mindre enn 50%, mens det er ført etter bruttometoden der konsernet har eierskap på 50%. Tilknyttede selskaper hvor eierskapet er over 50% er konsolidert inn i sin helhet, og minoritetsandelene av resultatet og egenkapitalen fremkommer i resultat og balansepresentasjonen.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap. Overstiger utbyttet andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, regnskapsføres den overskytende del som tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene trekkes da fra regnskapsført verdi av investeringene i balansen.

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.

Valuta

For investering i datterselskaper i utlandet så er balansen omregnet til balansekurs pr. 31.12. mens resultatposter er omregnet til gjennomsnittlig kurs for regnskapsperioden.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.



Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 1 Driftsinntekter

(Alle tall i 1000)

Driftsinntektene i konsernet består av følgende:

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Inntekter fra fast eiendom og hotelldrift	-	-	634 280	586 733
Diverse andre inntekter	-	-	2 726	2 887
Sum driftsinntekter	-	-	637 006	589 620

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte

(Alle tall i 1000)

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Spesifisering av lønnskostnader:				
Lønn	-	-	37 758	47 518
Arbeidsgiveravgift	-	-	10 452	12 093
Pensjonskostnader	-	-	3 151	3 258
Andre personalkostnader	-	-	468	110
Sum	-	-	51 828	62 979
Årsverk			65	57
Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret	Daglig ledere	Daglig ledere
Lønn	-	-	4 537	4 929
Ammen godtgjørelse	-	-	1 285	829
Sum godtgjørelse	-	-	5 822	5 759
Lån / gjeld til ledende personer	Daglig leder	Styret	2024	2023
Lån til eiere/ styremedlem	-	-	-	-
Gjeld til eiere/ styremedlem	-	-	-	-

Obligatorisk tjenestepensjon:

Det er etablert obligatorisk tjenestepensjon for konsernets ansatte i Norge, som tilfredsstiller lovens krav.

Revisor	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lovpålagt revisjon	185	182	2 181	2 191
Andre tjenester revisor	-	12	1 169	1 290
Sum	185	194	3 350	3 481

Perneo Dokumentnøkkel: TEESS-VYQMO-VGWFEQ-EN3XD-EBP3Y-EH5OE



Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 3 Varige driftsmidler

(Alle tall i 1000)

Konsernet

	Tomter og bygninger	Driftsløsere og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	7 067 320	60 483	7 127 803
Omregningsdifferanse ansk. 01.01.	109 063	1 274	110 337
Tilgang	514 111	7 918	522 030
Avgang	-40 000	-267	-40 267
Korr. Feil tidligere år	14 266	-	14 266
Anskaffelseskost 31.12:	7 664 760	69 408	7 734 169
Akk.avskr. 01.01.	-813 853	-37 786	-851 639
Akk. Nedskr. 01.01.	-11 233	-130	-11 364
Omregningsdifferanse akk. 01.01.	-4 407	-370	-4 777
Tilgang akkumulerte avskrivninger	-	-	-
Avgang akk. Avskr.	-	267	267
Årets avskrivninger ordinære avskrivninger	-95 661	-6 757	-102 418
Årets nedskrivninger	-8 000	-	-8 000
Omregningsdifferanse årets av.	-195	-56	-251
Bokført verdi 31.12	6 731 411	24 576	6 755 987

Avskrivningssatser	0 - 15 %	10 - 33%
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Penneo Dokumentnr: TEESS-VYQMO-VGWFEQ-EN3XD-EBP3Y-EH5OE



Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 4 Skatt

(Alle tall i 1000)

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Skattekostnad				
Endring i utsatt skatt	-1 257	-862	2 445	24 843
Betalbar skatt	0	-	27 745	21 599
Sum skattekostnad	-1 257	-862	30 191	46 442
Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023		
Resultat før skattekostnad	-5 716	296 081		
Skattefritt utbytte	0	-300 000		
Fremført underskudd	5 716	3 919		
Årets skattegrunnlag	-	-		
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2024	2023	2024	2023
Driftsmidler	-	-	-542 532	-463 524
Valutaeffekt fordringer	-	-	-151 826	-125 620
Gevinst- og tapskonto	-	-	-21 306	-29 742
Diverse periodiseringer	-	-	-61 503	-62 935
Fremleiekontrakter	-	-	-	-
Finansielle instrumenter	-	-	-103 655	-93 920
Fremført underskudd	-21 940	-16 224	521 076	468 645
Avskåret rentefradrag	-	-	33 253	9 739
Nedvurdert utsatt skattefordel	-	-	-	-
Sum midlertidige forskjeller	-21 940	-16 224	-326 493	-297 357
Utsatt skattefordel	4 827	3 569	-	-
Utsatt skatt	-	-	71 485	63 475
Avstemming av nominelle skattesatser			2024	2023
Årsresultat før skatt			34 397	104 629
Forventet inntekstskatt etter nominell skattesats (22 %)			7 567	23 018
Skatteeffekten av følgende poster:				
Regnskapsmessig gevinst / tap på realisasjon av egenkapitalinstrumenter (fritaksmetoden)			-552	-18 238
Endring i urealiserte verdier på verdipapirer			-	-
Permanente forskjeller			10 818	27 352
Effekt av endring i merverdier			723	-
Effekt av ikke balanseført utsatt skattefordel			11 635	14 314
Effekt av nedvurdert skattefordel			-	-4
Skattekostnad			30 191	46 442
Effektiv skattesats			88 %	44 %

Penneo Dokumentnøkkel: TEES-VYQMO-VGWEO-EN3XD-EBP3Y-EH5OE



Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 5 Minoritetsinteresser

(Alle tall i 1000)

	2024	2023
Minoritetsandel 01.01	8 771	8 281
Endring via innkjøpt eierandel	5 846	-
Avgang minoriteter	-	-
Reversering tidligere års utbytteavsetning	-	-
Tilgang	-	-
Utdelt utbytte / tilbakebetalt innskutt kapital	-	-
Andel av årets resultat	465	490
Minoritetsandel 31.12	15 082	8 771

Note 6 Egenkapital

(Alle tall i 1000)

Morselskapet

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	31 100	298 130	329 230
Tilleggsutbytte	-	-139 500	-139 500
Årets resultat	-	-4 458	-4 458
Egenkapital 31.12	31 100	154 172	185 272

Konsernet

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	31 100	1 253 136	8 771	1 293 006
Årets resultat	-	3 741	465	4 206
Fusjon	-	-6 739	-	-6 739
Kapitalendringer	-	-5 846	5 846	-
Prinsippendring Danmark	-	35 446	-	35 446
Omregningsdifferanser	-	18 709	-	18 709
Utbytte	-	-139 500	-	-139 500
Egenkapital 31.12	31 100	1 158 947	15 082	1 205 128

Note 7 Aksjer og andeler i datterselskap

(Alle tall i 1000)

Aksjer i datterselskap, eid av Erla Eiendom Holding AS

Datterselskap	Forretningskontor	Eierandel	Aksjekapital	Bokført verdi	Egenkapital 31.12.2024	Resultat 2024
Erla Eiendom AS	Oslo	100 %	28 582	131 424	2 528 408	8 518
Sum			28 582	131 424	2 528 408	8 518

Aksjene er bokført etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Penneo Dokumentnr: TEESS-VYQMO-VGWFEQ-EN3XD-EBP3Y-EH5OE



Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2024

Aksjer i datterselskaper, eid av Erla Eiendom AS pr. 31.12.2024

Datterdatter selskap	Eierandel
City Bolig AS	100 %
Unik Terminal AS	100 %
City Sverige Holding AB	100 %
City Haugesund AS	100 %
City Aksjeinvest AS	100 %
City Hus AS	100 %
Gullhaugv. 1 - 3 AS	100 %
Bolette Brygge 1 AS	100 %
Fredriksberg AS	100 %
Kongensgate 11 Oslo AS	100 %
Haakon VII gate 6 AS	100 %
Munkedamsveien 59 Apartments AS	100 %
City Danmark AS	100 %
Bekkestua Parkering Eiendom AS	100 %
Erla Felleskost AS	100 %
Erla Prosjekt 1 AS	100 %
West Venture Two AS	100 %
Kløvertunet Bolig AS	100 %
DK Loginvest AS	95 %
ERSA MA 11 AS	50 %
Solplassen Holding AS	50 %

Andeler i datterdatter selskaper eid av Erla Eiendom AS pr. 31.12.2024	Indirekte eierandel
Solplassen 1 AS	50 %

City Sverige Holding AB eier igjen til sammen direkte og indirekte 15 selskap i Sverige og ett i Finland. For ytterligere detaljer henvises det til selskapenes årsregnskap.

DK Loginvest AS eier 100 % av aksjene i DK Loginvest Holding ApS, som igjen eier 100 % av aksjene i fem eiendomsselskap i Danmark. For ytterligere detaljer henvises det til selskapenes årsregnskap.

City Hus AS eier 100 % av aksjene i City Properties S.L, 100 % av aksjene i City Land Invest S.L, og 100% av aksjene i City Mallorca Holding S.L som igjen eier 100% av fire eiendomsselskap. Alt lokalisert i Mallorca.

De norske selskapene har forretningskontor i Oslo. Stemmeandel for datterselskapene er tilsvarende eierandelen i selskapene.

Aksjekapitalen og egenkapitalen i de utenlandske datterselskapene er omregnet til valutakurs ved regnskapsårets slutt.

Perneo Dokumentnøkkel: TEES-VYQMO-VGWFEQ-EN3XD-EBP3Y-EH5OE



Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 8 Andre fordringer

(Alle tall i 1000)

Konsern

Andre fordringer fordeler seg på:	Langsiktige		Kortsiktige	
	2024	2023	2024	2023
Andre fordringer	316 095	313 644	118 152	20 384
Sum andre fordringer	316 095	313 644	118 152	20 384

240 mnok av de langsiktige fordringene forfaller til betaling første halvår 2025.

Note 9 Mellomværende med foretak i samme konsern

(Alle tall i 1000)

Gjeld:	Langsiktig		Kortsiktig	
	2024	2023	2024	2023
Erla Eiendom AS	146 433	80 718	-	-

Fordring	Langsiktig		Kortsiktig	
	2024	2022	2024	2023
Erla Eiendom AS	300 000	300 000	-	-

Penneo Dokumentnr: TEESS-VYQMO-VGWEEQ-EN3XD-EBP3Y-EH50E



Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 10 Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

(Alle tall i 1000)

	Anskaffelses- kost	Markeds- verdi	Balansført verdi	Urealisert gevinst
Aksjer	141 761	153 025	153 025	11 264
Markedsbaserte rentefond	99 177	99 792	99 792	615
Sum	240 938	252 817	252 817	11 879

Note 11 Bundne midler

Morselskapet har ingen bundne midler.
Av konsernets bankbeholdning henseiler TNOK 1.009 seg til bundne midler.

Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	32 310	100	3 231 000
B-aksjer	278 690	100	27 869 000
Sum	311 000		31 100 000

Aksjonærer	A-aksjer	B-aksjer	Eierandel	Stemmeandel	Utbytteandel
Kim Erla, styrets leder	32 310	-	10,39 %	50,10 %	100,00 %
Kim Erla, styrets leder	-	278 690	89,61 %	49,90 %	0,00 %
Sum	32 310	278 690	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 13 Gjeld og pantstillelser

(Alle tall i 1000)

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	6 741 487	5 775 603
Av konsernets gjeld til kredittinstitusjoner forfaller MNOK 0 senere enn 5 år fra balansedagen.				
Pantesikret gjeld:				
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	-	-	5 436 873	5 145 802
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	-	-	1 304 613	629 801
Sum	-	-	6 741 487	5 775 603
Pantsatte eiendeler:				
Verdipapirer	-	-	252 817	180 397
Driftsmidler	-	-	6 731 411	6 243 020
Sum	-	-	6 984 228	6 423 418

Konsernets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i rentenivået. Det er spredning i kredittrisiko knyttet til til inngåtte leieavtaler, som i det vesentligste er sikret med bankgaranti/depositum. For å redusere renterisikoen benyttes ulike typer rentesikringsinstrumenter. Per. 31.12.24 var en andel av konsernets langsiktige rentebærende gjeld bundet til fast rente eller rentesikret.

Perneo Dokumentnøkkel: TEES-VYQMO-VGWFEQ-EN3XD-EBP3Y-EH5OE



PENNEO

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

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

Ericson, Kenneth Petter

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1358096

IP: 91.205.xxx.xxx

2025-05-02 12:34:23 UTC



Erla, Kim

Styrets leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1234059

IP: 46.246.xxx.xxx

2025-05-02 12:37:48 UTC



Hammer, Cathrine S T

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-891437

IP: 84.208.xxx.xxx

2025-05-02 12:39:18 UTC



Erla, Fabian Emil

Administrerende direktør

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2412582

IP: 51.175.xxx.xxx

2025-05-02 12:52:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TE55-VYQMO-VGWEC-EN3XD-EBP3Y-EHSOE

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.