



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 188 659	287 521
Sum inntekter		3 188 659	287 521
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	476 729	253 848
Sum kostnader		476 729	253 848
Driftsresultat		2 711 930	33 673
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			200 000 000
Annen finansinntekt	2		2
Sum finansinntekter			200 000 002
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 443 664	1 256 242
Annen finanskostnad		1 674	1 011
Sum finanskostnader		2 445 338	1 257 253
Netto finans		-2 445 338	198 742 749
Ordinært resultat før skattekostnad		266 592	198 776 422
Skattekostnad på ordinært resultat	4	57 268	-269 187
Ordinært resultat etter skattekostnad		209 324	199 045 609
Årsresultat		209 324	199 045 609
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		209 324	199 045 609
Sum overføringer og disponeringer		209 324	199 045 609



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 707 182	2 764 450
Sum immaterielle eiendeler		2 707 182	2 764 450
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3		4 050 000
Sum varige driftsmidler			4 050 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	131 424 091	131 424 091
Lån til foretak i samme konsern		36 797 271	36 414 792
Sum finansielle anleggsmidler		168 221 362	167 838 883
Sum anleggsmidler		170 928 544	174 653 333
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		11 850	11 260
Sum fordringer		11 850	11 260
Sum omløpsmidler		11 850	11 260
SUM EIENDELER		170 940 394	174 664 593
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	13	31 100 000	31 100 000
Sum innskutt egenkapital		31 100 000	31 100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	63 686 803	134 571 996
Sum opptjent egenkapital		63 686 803	134 571 996
Sum egenkapital		94 786 803	165 671 996
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	10	75 168 736	
Sum annen langsiktig gjeld		75 168 736	
Sum langsiktig gjeld		75 168 736	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 000	13 583
Annen kortsiktig gjeld		945 855	8 979 014
Sum kortsiktig gjeld		984 855	8 992 597
Sum gjeld		76 153 591	8 992 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 940 394	174 664 593



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	964 058 109	781 943 690
Sum inntekter		964 058 109	781 943 690
Kostnader			
Varekostnad		113 741 544	7 931 448
Lønnskostnad	2	53 128 239	45 995 293
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	89 868 864	122 625 558
Annen driftskostnad	2	153 470 618	112 562 712
Sum kostnader		410 209 265	289 115 011
Driftsresultat		553 848 844	492 828 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		122 513 804	6 979 395
Annen renteinntekt		29 642 209	14 470 156
Annen finansinntekt		3 219 410	108 968 088
Sum finansinntekter		155 375 423	130 417 639
Annen rentekostnad		285 684 863	226 846 637
Annen finanskostnad		91 276 134	10 480 891
Sum finanskostnader		376 960 997	237 327 528
Netto finans		-221 585 574	-106 909 889
Ordinært resultat før skattekostnad		332 263 270	385 918 790
Skattekostnad på ordinært resultat	4	69 033 711	26 521 716
Ordinært resultat etter skattekostnad		263 229 559	359 397 074
Årsresultat		263 229 559	359 397 074
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		263 229 559	359 397 075
Sum overføringer og disponeringer		263 229 559	359 397 075



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	6 245 770 321	7 133 478 559
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	17 300 449	20 686 059
Sum varige driftsmidler		6 263 070 770	7 154 164 618
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	1 121 198	118 107 785
Andre fordringer	2,9	530 975 913	426 249 821
Sum finansielle anleggsmidler		532 097 111	544 357 606
Sum anleggsmidler		6 795 167 881	7 698 522 224
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		871 910	681 662
Sum varer		871 910	681 662
Fordringer			
Kundefordringer		5 147 632	12 968 960
Andre fordringer	9	10 592 274	18 383 792
Sum fordringer		15 739 906	31 352 752
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11	16 821 163	9 355 768
Sum investeringer		16 821 163	9 355 768
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	863 520 902	614 568 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		863 520 902	614 568 764
Sum omløpsmidler		896 953 881	655 958 946



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		7 692 121 762	8 354 481 170
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	13	31 100 000	31 100 000
Sum innskutt egenkapital		31 100 000	31 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 271 315 051	1 049 008 351
Sum opptjent egenkapital		1 271 315 051	1 049 008 351
Sum egenkapital		1 302 415 051	1 080 108 351
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	358 702 507	508 817 349
Sum avsetninger for forpliktelser		358 702 507	508 817 349
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	5 014 318 598	5 409 198 171
Øvrig langsiktig gjeld		249 153 344	459 737 583
Sum annen langsiktig gjeld		5 263 471 942	5 868 935 754
Sum langsiktig gjeld		5 622 174 449	6 377 753 103
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	633 563 234	812 807 094
Leverandørgjeld		68 163 652	30 495 827
Skyldige offentlige avgifter		25 438 240	3 567 542
Annen kortsiktig gjeld		40 367 135	49 749 251
Sum kortsiktig gjeld		767 532 261	896 619 714
Sum gjeld		6 389 706 710	7 274 372 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 692 121 761	8 354 481 168



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 624235

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: 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: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2023



Organisasjonsnr: 860 930 692
ERLA EIENDOM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 188 659	287 521
Sum inntekter		3 188 659	287 521
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	476 729	253 848
Sum kostnader		476 729	253 848
Driftsresultat		2 711 930	33 673
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			200 000 000
Annen finansinntekt			2
Sum finansinntekter			200 000 002
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 443 664	1 256 242
Annen finanskostnad		1 674	1 011
Sum finanskostnader		2 445 338	1 257 253
Netto finans		-2 445 338	198 742 749
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	57 268	-269 187
Ordinært resultat etter skattekostnad		209 324	199 045 609
Årsresultat		209 324	199 045 609
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		209 324	199 045 609
Sum overføringer og disponeringer		209 324	199 045 609



Organisasjonsnr: 860 930 692
ERLA EIENDOM HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	2 707 182	2 764 450
Sum immaterielle eiendeler		2 707 182	2 764 450

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3		4 050 000
Sum varige driftsmidler			4 050 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	131 424 091	131 424 091
Lån til foretak i samme konsern		36 797 271	36 414 792
Sum finansielle anleggsmidler		168 221 362	167 838 883

Sum anleggsmidler		170 928 544	174 653 333
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		11 850	11 260
Sum fordringer		11 850	11 260

Sum omløpsmidler		11 850	11 260
-------------------------	--	---------------	---------------

SUM EIENDELER		170 940 394	174 664 593
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	13	31 100 000	31 100 000
Sum innskutt egenkapital		31 100 000	31 100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	63 686 803	134 571 996
Sum opptjent egenkapital		63 686 803	134 571 996

Sum egenkapital		94 786 803	165 671 996
------------------------	--	-------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Langsiktig konserngjeld	10	75 168 736	
Sum annen langsiktig gjeld		75 168 736	
Sum langsiktig gjeld		75 168 736	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 000	13 583
Annen kortsiktig gjeld		945 855	8 979 014
Sum kortsiktig gjeld		984 855	8 992 597
Sum gjeld		76 153 591	8 992 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 940 394	174 664 593



Organisasjonsnr: 860 930 692
ERLA EIENDOM HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	964 058 109	781 943 690
Sum inntekter		964 058 109	781 943 690
Kostnader			
Varekostnad		113 741 544	7 931 448
Lønnskostnad	2	53 128 239	45 995 293
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	89 868 864	122 625 558
Annen driftskostnad	2	153 470 618	112 562 712
Sum kostnader		410 209 265	289 115 011
Driftsresultat		553 848 844	492 828 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		122 513 804	6 979 395
Annen renteinntekt		29 642 209	14 470 156
Annen finansinntekt		3 219 410	108 968 088
Sum finansinntekter		155 375 423	130 417 639
Annen rentekostnad		285 684 863	226 846 637
Annen finanskostnad		91 276 134	10 480 891
Sum finanskostnader		376 960 997	237 327 528
Netto finans		-221 585 574	-106 909 889
Ordinært resultat før skattekostnad		332 263 270	385 918 790
Skattekostnad på ordinært resultat	4	69 033 711	26 521 716
Ordinært resultat etter skattekostnad		263 229 559	359 397 074
Årsresultat		263 229 559	359 397 074
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		263 229 559	359 397 075
Sum overføringer og disponeringer		263 229 559	359 397 075



Organisasjonsnr: 860 930 692
ERLA EIENDOM HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	6 245 770 321	7 133 478 559
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	17 300 449	20 686 059
Sum varige driftsmidler		6 263 070 770	7 154 164 618
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	1 121 198	118 107 785
Andre fordringer	2,9	530 975 913	426 249 821
Sum finansielle anleggsmidler		532 097 111	544 357 606
Sum anleggsmidler		6 795 167 881	7 698 522 224
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		871 910	681 662
Sum varer		871 910	681 662
Fordringer			
Kundefordringer		5 147 632	12 968 960
Andre fordringer	9	10 592 274	18 383 792
Sum fordringer		15 739 906	31 352 752
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11	16 821 163	9 355 768
Sum investeringer		16 821 163	9 355 768
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	863 520 902	614 568 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		863 520 902	614 568 764
Sum omløpsmidler		896 953 881	655 958 946
SUM EIENDELER		7 692 121 762	8 354 481 170
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	13	31 100 000	31 100 000
Sum innskutt egenkapital		31 100 000	31 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 271 315 051	1 049 008 351
Sum opptjent egenkapital		1 271 315 051	1 049 008 351
Sum egenkapital		1 302 415 051	1 080 108 351
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	358 702 507	508 817 349
Sum avsetninger for forpliktelses		358 702 507	508 817 349
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	5 014 318 598	5 409 198 171
Øvrig langsiktig gjeld		249 153 344	459 737 583
Sum annen langsiktig gjeld		5 263 471 942	5 868 935 754
Sum langsiktig gjeld		5 622 174 449	6 377 753 103
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	633 563 234	812 807 094
Leverandørgjeld		68 163 652	30 495 827
Skyldige offentlige avgifter		25 438 240	3 567 542
Annen kortsiktig gjeld		40 367 135	49 749 251
Sum kortsiktig gjeld		767 532 261	896 619 714
Sum gjeld		6 389 706 710	7 274 372 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 692 121 761	8 354 481 168



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

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

Fordringer

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.

Note

2

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 860 930 692
ERLA EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Erla Eiendom Holding AS

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger
- Kontantstrømoppstilling

Revisjonsberetning

Pennco Dokumentnr: 46ETL-E44KY-XYKTAB-EAB8A-PX4XM-K1ILB

ERLA

EIENDOM

Erla Eiendom Holding AS

Org.nr. 860 930 692



Erla Eiendom Holding AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art

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

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), Borger Withsgate 22 AS, City Aksjeinvest AS, Kongensgate 11 Oslo AS, Haakon VII's gt. 6 AS, Munkedamsveien 59 Apartments AS, Waldemar Thranesgate 57 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), Solplassen Holding AS, Solplassen 1 AS, West Venture AS og Smith & Smule 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.

City Mallorca Holding S.L (Konsern) er et konsern som omfatter City Mallorca Holding S.L, samt datterselskapene Meditteranean Es Trenc S.L, 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 ApS (Konsern) er et konsern som omfatter DK Loginvest Holding ApS, samt datterselskapene Des Ejendomme ApS, Torbenfeldvej ApS, IP1K ApS, IP2K ApS, Profilvej 18 ApS og Profilvej 34 ApS.

*Waldemar Thranesgate 57 AS er solgt med virkning fra 1. januar 2023.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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.

Utvikling i resultat og stilling

Omsetningen i konsernet økte fra NOK 781.943.690 i fjor til NOK 964.058.109 i 2022. Årets overskudd i konsernet ble på kr. 263.229.559 mot et overskudd i 2021 på kr. 359.397.075 For morselskapet Erla Eiendom Holding AS ble årets overskudd på kr. 209.324 mot et overskudd i 2021 på kr. 199.045.609.



Erla Eiendom Holding AS

Årsberetning 2022

Konsernets likviditetsbeholdning var NOK 863.520.902 per 31.12.2022. Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 7.688.461.542, sammenlignet med NOK 8.354.481.171 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 16,9 %, sammenlignet med 12,9 % pr. 31.12.2021.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet for regnskapsåret 2022 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. Konsernet har i løpet av 2022 solgt eiendommer som ikke lenger ble vurdert å være en del av kjernevirksomheten og 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.

Arbeidsmiljø/likestilling

Det er 70 fast ansatte i konsernet hvorav 25 kvinner og 45 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 fire mannlige medlemmer.



Erla Eiendom Holding AS

Årsberetning 2022

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

Kreditrisiko

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 for øvrig 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.

Redegjørelsen etter åpenhetsloven om gjennomførte aktsomhetsvurderinger blir tilgjengelig senest 30. juni 2023 på konsernets nettsider, 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 selvfølgeligste valget inne eiendomssektoren.

Disponering av resultatet i morsselskapet

Styret foreslår at årets resultat disponeres i henhold til resultatoppstillingen.



ERLA
EIENDOM

Erla Eiendom Holding AS

Årsberetning 2022

Oslo, 17. april 2023

Per Kumle
Styremedlem / Daglig leder

Fabian Erla
Styreleder

Kim Erla
Styremedlem

Kenneth Ericson
Styremedlem

Penneo Dokumentnrøkkel: 46ETL-E44KY-XXTAB-EAB8A-PX4XM-K1ILB



Resultatregnskap - Mor/ Konsern

ERLA
EIENDOM

Erla Eiendom Holding AS

Mor			Konsern		
2022	2021		Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader					
3 188 659	287 521	Driftsinntekter	1	964 058 109	781 943 690
3 188 659	287 521	Sum driftsinntekter		964 058 109	781 943 690
-	-	Varekostnader		113 741 544	7 931 448
-	-	Lønnskostnader	2	53 128 239	45 995 293
-	-	Avskrivning og nedskrivning på varige driftsmidler	3	89 868 864	122 625 558
476 729	253 848	Annen driftskostnad	2	153 470 618	112 562 712
476 729	253 848	Sum driftskostnader		410 209 265	289 115 010
2 711 930	33 673	Driftsresultat		553 848 844	492 828 680
Finansinntekter og finanskostnader					
-	200 000 000	Resultat fra investering i datterselskaper		-	-
-	-	Resultat fra investering i tilknyttede selskaper		122 513 804	6 979 395
-	-	Annen renteinntekt		29 642 209	14 470 156
-	-	Valutagevinst		-	108 950 132
-	2	Annen finansinntekt		3 219 410	17 956
2 443 664	1 256 242	Rentekostnad til foretak i samme konsern		-	-
-	-	Annen rentekostnad		285 684 863	226 846 637
-	-	Valutatap		60 602 164	-
1 674	1 011	Annen finanskostnad		30 673 970	10 480 891
-2 445 338	198 742 749	Resultat av finansposter		-221 585 574	-106 909 889
266 592	198 776 422	Resultat før skattekostnad		332 263 270	385 918 791
57 268	-269 187	Skattekostnad på ordinært resultat	4	69 033 711	26 521 716
209 324	199 045 609	Ordinært resultat		263 229 559	359 397 075
209 324	199 045 609	Årets resultat		263 229 559	359 397 075
Overføringer					
209 324	199 045 609	Overført til / fra annen egenkapital		263 229 559	359 397 075
-	-	Minoritetens andel		-	2 103 003
-	-	Majoritetens andel		263 229 559	357 294 072
209 324	199 045 609	Sum overføringer	5, 6	263 229 559	359 397 075

Penneo Dokumentnøkkel: 46E1L-E44KY-XKTAB-EAB8A-PX4XM-K1ILB



Mor		Erla Eiendom Holding AS		Konsern	
2022	2021	Note	2022	2021	
Eiendeler					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
2 707 182	2 764 450	4	-	-	
<u>2 707 182</u>	<u>2 764 450</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	
Varige driftsmidler					
-	4 050 000		6 245 770 321	7 133 478 559	
-	-		17 300 449	20 686 059	
<u>-</u>	<u>4 050 000</u>	3	<u>6 263 070 770</u>	<u>7 154 164 619</u>	
Finansielle anleggsmidler					
131 424 091	131 424 091	7	-	-	
-	-	8	1 121 198	118 107 785	
-	-		-	-	
36 797 271	36 414 792		-	-	
<u>-</u>	<u>-</u>	2, 9	<u>530 975 913</u>	<u>426 249 821</u>	
<u>168 221 362</u>	<u>167 838 883</u>		<u>532 097 112</u>	<u>544 357 606</u>	
<u>170 928 544</u>	<u>174 653 333</u>		<u>6 795 167 882</u>	<u>7 698 522 224</u>	
Omløpsmidler					
-	-		871 910	681 662	
Fordringer					
-	-	10	-	-	
11 850	11 260		5 147 632	12 968 960	
-	-	9	10 832 262	18 383 792	
<u>11 850</u>	<u>11 260</u>		<u>15 979 894</u>	<u>31 352 752</u>	
Investeringer					
-	-	11	16 821 163	9 355 768	
<u>-</u>	<u>-</u>		<u>16 821 163</u>	<u>9 355 768</u>	
-	-	12	863 520 902	614 568 764	
<u>11 850</u>	<u>11 260</u>		<u>897 193 871</u>	<u>655 958 946</u>	
<u>170 940 394</u>	<u>174 664 593</u>		<u>7 692 121 764</u>	<u>8 354 481 171</u>	

Penneo Dokumentnøkkel: 46E1L-E44KY-XYKTAB-EAB8A-PX4XM-K1ILB



Balanse - Mor/ Konsern

ERLA
EIENDOM

Erla Eiendom Holding AS

Mor		Konsern		
2022	2021	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld				
Innskutt egenkapital				
31 100 000	31 100 000		31 100 000	31 100 000
31 100 000	31 100 000	13	31 100 000	31 100 000
Opptjent egenkapital				
63 686 803	134 571 996		1 271 315 051	1 049 008 351
63 686 803	134 571 996	6	1 271 315 051	1 049 008 351
-	-	5, 6	-	-
94 786 803	165 671 996		1 302 415 051	1 080 108 351
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
-	-	4	358 702 507	508 817 349
-	-		358 702 507	508 817 349
Langsiktig gjeld				
-	-	14	5 014 318 598	5 409 198 171
75 168 736	-	10	-	-
-	-		249 153 344	459 737 583
75 168 736	-		5 263 471 942	5 868 935 754
Kortsiktig gjeld				
-	-	14	633 563 234	812 807 094
945 855	8 979 014		0	7 212 184
39 000	13 583		68 163 652	30 495 827
-	-		25 438 240	3 567 542
-	-		40 367 135	42 537 067
984 855	8 992 597		767 532 262	896 619 714
76 153 591	8 992 597		6 389 706 712	7 274 372 817
170 940 394	174 664 593		7 692 121 764	8 354 481 171

Oslo, 17. April 2023

Kim Erla
StyremedlemPer Kumle
Styremedlem / Daglig lederKenneth P. Ericson
StyremedlemFabian Erla
Styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: 46E1L-E44KY-XYKTAB-EABBSA-PX4XMM-K1ILB



Konsernet Erla Eiendom Holding AS

ERLA
EIENDOM

Mor		KONTANTSTRØMOPPSTILLING		Konsern	
2022	2021	(Alle tall i 1000)		2022	2021
		<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>			
267	198 776	Resultat før skattekostnad		332 263	385 919
-	-	Periodens betalte skatt		-3 790	-1 283
-	-	Urealisert Gevinst / tap verdipapirer		-	204
-	-	Gevinst ved salg av datterselskaper		-501 252	-308 937
-	-	Ordinære avskrivninger		89 868	111 392
-	-	Nedskrivninger		-	11 154
-	-	Endring i varelager		-190	-16
-	-	Endring i kundefordringer		7 821	-12 804
25	-25	Endring i leverandørgjeld		37 668	22 488
9 444	-198 757	Endring i andre tidsavgrensingsposter		49 221	-114 206
-	-	Resultatendring tilknyttet selskap (EK-met)		-121 734	-6 979
6 785	-15	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-110 125	86 932
		<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>			
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		1 454 032	337 207
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-126 394	-1 126 885
-	-	Utbetalinger ved andre investeringer		-104 726	-52 166
-	-	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		1 222 912	-841 843
		<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>			
-	-	Netto endring langsiktig gjeld		-605 464	1 047 465
72 343	91 036	Inntbetalinger på langsiktige mellomværende konsern		-	-
-	-	Netto endring kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		-179 244	-242 982
-79 128	-91 021	Utbetaling av utbytte		-79 128	-91 021
-6 786	15	Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		-863 836	713 461
-	-	Netto kontantstrøm for perioden		248 952	-41 450
-	-	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		614 569	656 018
-	-	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		863 521	614 569

Pennco Dokumentnøkkel: 46E1L-E44KY-XKTAB-EAB8A-PX4XM-K1L1B



Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2022

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 mindre verdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av eiendom skjer på overtagelsestidspunktet. Husleieinntekter 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 varekretslopet 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 15.000. 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 46E1L-E44KY-XYKTAB-EAB8A-PX4XM-K1ILB



Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2022

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 i konsernregnskapet bokført etter egenkapitalmetoden 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 eventuelle ligningsmessige 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.

Pennco Dokumentnr: 46E1L-E44KY-XYTAB-EABSA-PX4XM-K1ILB



Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 Driftsinntekter

(Alle tall i 1000)

Driftsinntektene i konsernet består av følgende:

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Inntekter fra fast eiendom og hoteldrift	3 189	288	960 359	774 712
Diverse andre inntekter	-	-	3 700	7 232
Sum driftsinntekter	3 189	288	964 058	781 944

Pennco Dokumentnøkkel: 46E7L-E44KY-XXTAB-EAB8A-PX4XM-K1ILB



Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2022

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

(Alle tall i 1000)

Spesifisering av lønnskostnader:	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lønn	-	-	39 694	34 174
Arbeidsiveravgift	-	-	8 623	7 878
Pensjonskostnader	-	-	3 653	2 870
Andre personalkostnader	-	-	1 183	1 073
Sum	-	-	53 152	45 995
Årsverk			70	61
Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret	Daglig ledere	Daglig ledere
Lønn	-	-	4 362	1 844
Annen godtgjørelse	-	-	450	449
Sum godtgjørelse	-	-	4 811	2 293
Lån / gjeld til ledende personer	Daglig leder	Styret	2022	2021
Lån til eiere/ styremedlem	-	-	3 660	-
Gjeld til eiere/ styremedlem	-	-	-	7 212

Obligatorisk tjenestepensjon:

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

Revisor	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lovpålagt revisjon	164	178	2 722	2 162
Andre tjenester revisor	7	6	1 078	552
Sum	171	185	3 800	2 715

Note 3 Vårig driftsmidler

(Alle tall i 1000)

Konsernet

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre og inventar	Sum vårige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	8 168 912	52 568	8 221 480
Omregningsdifferanse ansk. 01.01.	23 293	-1 935	21 358
Tilgang	527 536	6 336	533 872
Avgang	-1 724 257	-5 857	-1 730 115
Korr. Feil tidligere år	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12:	6 995 484	51 112	7 046 596
Akk.avskr. 01.01.	-1 023 046	-29 823	-1 052 869
Akk. Nedskr. 01.01.	-11 233	-130	-11 364
Omregningsdifferanse akk. 01.01.	7 075	692	7 766
Tilgang akkumulerte avskrivninger	-4 392	-	-4 392
Avgang akk. Avskr.	366 335	1 131	367 466
Årets avskrivninger ordinære avskrivninger	-84 166	-5 702	-89 868
Årets nedskrivninger	-	-	-
Omregningsdifferanse årets av.	-286	33	-253
Bokført verdi 31.12	6 245 770	17 300	6 263 071
Avskrivningssatser	0 - 15 %	10 - 33%	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Penneo Dokumentnøkkel: 46E7L-E44KY-XKTAB-EAB8A-PX4XM-K1ILB



Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Skatt

(Alle tall i 1000)

	Morselskap		Konsern	
Skattekostnad	2022	2021	2022	2021
Endring i utsatt skatt	57	-269	57 990	20 589
Betalbar skatt	-	-	11 044	5 932
Sum skattekostnad	57	-269	69 034	26 522

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Resultat før skattekostnad	267	198 776
Skattefritt utbytte	-	-200 000
Fremført underskudd	-267	1 224
Årets skattegrunnlag	-	-

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2022	2021	2022	2021
Driftsmidler	-	-	-1 921 864	-2 322 207
Valutaeffekt fordringer	-	-	6 720	-70 887
Gevinst- og tapskonto	-	-	-37 177	-3 910
Diverse periodiseringer	-	-	-57 499	-33 146
Fremleiekontrakter	-	-	831	1 127
Finansielle instrumenter	-	-	-125 296	-212 723
Fremforbart underskudd	-12 305	-12 566	465 894	343 747
Avskåret rentefradrag	-	-	5 883	20 752
Nedvurdert utsatt skattefordel	-	-	-	-68 588
Sum midlertidige forskjeller	-12 305	-12 566	-1 662 508	-2 345 835

Utsatt skattefordel	2 707	2 764	-	-
Utsatt skatt	-	-	358 703	508 817

Avstemming av nominelle skattesatser	2022	2021
Årsresultat før skatt	332 263	385 919
Forventet inntektskatt etter nominell skattesats (22 %)	73 098	84 902
Skatteeffekten av følgende poster:		
Regnskapsmessig gevinst / tap på realisasjon av egenkapitalinstrumenter (fritaksmetoden)	-83 432	-85 660
Endring i urealiserte verdier på verdipapirer	-	-
Permanente forskjeller	-1 894	11 719
Effekt av endring i merverdier	-	-
Effekt av ikke balanseført utsatt skattefordel	97 529	472
Effekt av nedvurdert skattefordel	-16 267	15 089
Skattekostnad	69 034	26 522
Effektiv skattesats	21 %	7 %

Penneo Dokumentnøkkel: 46E1L-E44KY-XKTAB-EAB8A-PX4XIM-K1ILB



Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5 Minoritetsinteresser

(Alle tall i 1000)

	2022	2021
Minoritetsandel 01.01	-	1 532
Endring via innkjøpt eierandel	-	-
Avgang minoriteter	-	-3 635
Reversering tidligere års utbytteavsetning	-	-
Prinsippendring	-	-
Utdelt utbytte / tilbakebetalt innskutt kapital	-	-
Andel av årets resultat	-	2 103
Minoritetsandel 31.12	-	-

Note 6 Egenkapital

(Alle tall i 1000)

Morselskapet	Annen		Sum egenkapital
	Aksjekapital	egenkapital	
Egenkapital 01.01	31 100	134 572	165 672
Tilleggsutbytte	-	-71 095	-71 095
Årets resultat	-	209	209
Egenkapital 31.12	31 100	63 686	94 786

Konsernet	Annen		Minoritets- interesser	Sum egenkapital
	Aksje- kapital	egenkapital		
Egenkapital 01.01	31 100	1 049 008	-	1 080 108
Årets resultat	-	263 230	-	263 230
Omregningsdifferanser	-	30 172	-	30 172
Utbytte	-	-71 095	-	-71 095
Egenkapital 31.12	31 100	1 271 315	-	1 302 415

Note 7 Aksjer og andeler i datterselskap

(Alle tall i 1000)

Aksjer i datterselskap, eid av Erla Eiendom Holding AS

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier andel	Aksje- Kapital	Bokført verdi	Egenkapital 31.12.2022	Resultat 2022
Erla Eiendom AS	Oslo	100 %	28 582	131 424	2 811 818	304 517
Sum			28 582	131 424	2 811 818	304 517

Aksjene er bokført etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: 46E1L-E44KY-XYTAB-EAB8A-PX4XM-K1ILB



Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2022

Aksjer i datterselskaper, eid av Erla Eiendom AS pr. 31.12.2022

Datterdatter selskap	Eierandel
City Bolig AS	100 %
Borger Withsgate 22 AS	100 %
City Unik Terminal AS	100 %
City Sverige Holding AB	100 %
City Hagesund 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 %
Waldemar Thranesgate 57 AS	100 %
City Haakon VII gate 6 AS	100 %
Munkedamsveien 59 Apartments AS	100 %
City Danmark AS	100 %
Bekkestua Parkering Eiendom AS	100 %
Erla Felleskost AS	100 %
DK Loginvest AS	95 %
Smith og Smule AS	50 %
West Venture AS	50 %
Solplassen Holding AS	50 %
	Indirekte eierandel
Andeler i datterdatter selskaper eid av Erla Eiendom AS pr. 31.12.2022	50 %
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 fem 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 46E7L-E44KY-XYTAB-EAB8A-PX4XM-K1ILB



Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2022

Note 8 Investering i tilknyttet selskap, og andre investeringer

(Alle tall i 1000)

Konsernet

Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper	Eierandel	Resultat	Egenkapital	Kostpris	Bokført verdi
Rib Club Global Ltd	7,00 %	-	-	771	-
Bar Baluba S.L.	49,00 %	-	-	15	15
Vibrand Kapitalforvaltning AS	16,50 %	94	6 136	1 276	1 106
Geike Mallorca S.L.	49,00 %	-	-	3 798	-
Sum		94	6 136	5 859	1 121

Selskapene er bokført til kostpris i selskapsregnskapet, mens de er tatt inn i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden.

Note 9 Andre fordringer

(Alle tall i 1000)

Konsern

Andre fordringer fordeler seg på:	Langsiktige		Kortsiktige	
	2022	2021	2022	2021
Andre fordringer	530 976	426 250	7 172	18 384
Fordringer nærstående	-	-	3 660	-
Sum andre fordringer	530 976	426 250	10 832	18 384

Note 10 Mellomværende med foretak i samme konsern

(Alle tall i 1000)

Gjeld:	Langsiktig		Kortsiktig	
	2022	2021	2022	2021
Erla Eiendom AS	75 169	-	-	-

Fordring	Langsiktig		Kortsiktig	
	2022	2021	2022	2021
Erla Eiendom AS	36 797	36 415	-	-

Penneo Dokumentnøkkel: 46E7L-E44KY-XYKTAB-EAB8A-PX4XMK1iLB



Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2022

Note 11 Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

(Alle tall i 1000)

	Anskaffelses- kost	Markeds- verdi	Balansført verdi	Urealisert tap
Markedsbaserte egenkapitalinstrumenter	5 998	5 793	5 793	-205
Markedsbaserte rentefond	4 515	4 342	4 342	-173
Aksjer	6 686	6 686	6 686	0
Sum	17 198	16 821	16 821	-377

Note 12 Bundne midler

Morselskapet har ingen bundne midler.
Av konsernets bankbeholdning henpeiler TNOK 1.219 seg til bundne midler.

Note 13 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 %

Penneo Dokumentnøkkel: 46E1L-E44KY-XYKTAB-EAB8A-PX4XM-K1ILB



Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2022

Note 14 Gjeld og pantstillelser

(Alle tall i 1000)

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Gjeld til kreditinstitusjoner	-	-	5 647 882	6 222 005
Av konsernets gjeld til kreditinstitusjoner forfaller MNOK 380 senere enn 5 år fra balansedagen.				
Pantesikret gjeld:				
Gjeld til kreditinstitusjoner, langsiktig	-	-	5 014 319	5 409 198
Gjeld til kreditinstitusjoner, kortsiktig	-	-	633 563	812 807
Sum	-	-	5 647 882	6 222 005
Pantsatte eiendeler:				
Verdipapirer	-	-	16 821	9 356
Driftsmidler	-	-	6 245 770	7 133 479
Sum	-	-	6 262 591	7 142 834

Note 15 Hendelser etter balansedagen

Når det gjelder hendelser etter balansedagen refereres det til styrets årsberetning.

Penneo Dokumentnøkkel: 46E1L-E44KY-XXTAB-EAB8A-PX4XM-K1iLB



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."

Per Kumle

Styremedlem / daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-488392

IP: 91.205.xxx.xxx

2023-04-17 13:57:37 UTC



Fabian Emil Erla

Styrets leder

Serienummer: 9578-5999-4-2412582

IP: 91.205.xxx.xxx

2023-04-17 14:01:20 UTC



Kenneth Petter Ericson

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1358096

IP: 91.205.xxx.xxx

2023-04-17 14:01:30 UTC



Kim Erla

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1234059

IP: 178.83.xxx.xxx

2023-04-17 14:13:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 46E1L-E44KY-XXTAB-EAB8A-PX4XM-K1ILB

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Deloitte.

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

Tel: +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 2022, resultatregnskap og kontantstrømmoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømmoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

- er konsistent med årsregnskapet og

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: YENBY-F802A-1GCY1-PPEY8-3J8CT-EG02Y



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Erla Eiendom Holding AS

- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 regnskapet, 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 regnskapsestimatene 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.

Penneo Dokumentnøkkel: YENBY-F802A-1GCY1-PPFY8-3J8CT-EG02Y



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Erla Eiendom Holding AS

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.

Drammen, 17. april 2023
Deloitte AS

Morten Viholmen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YENBY-F8Q2A-1GCY1-PPFY8-3J8CT-EG02Y



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."

Morten Viholmen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1010726

IP: 77.18.xxx.xxx

2023-07-14 08:15:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YEN8Y-F802A-TGCY1-PPEY8-3J8CT-EG02Y

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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