



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	0	3 188 659
Sum inntekter		0	3 188 659
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	281 882	476 729
Sum kostnader		281 882	476 729
Driftsresultat		-281 882	2 711 930
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		3 636 424	2 443 664
Annen finanskostnad		280	1 674
Sum finanskostnader		3 636 704	2 445 338
Netto finans		296 363 296	-2 445 338
Ordinært resultat før skattekostnad		296 081 414	266 592
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-862 089	57 268
Ordinært resultat etter skattekostnad		296 943 503	209 324
Årsresultat		296 943 503	209 324
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	5,6	296 943 503	209 324
Sum overføringer og disponeringer		296 943 503	209 324



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	3 569 271	2 707 182
Sum immaterielle eiendeler		3 569 271	2 707 182
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	131 424 091	131 424 091
Lån til foretak i samme konsern		300 000 000	36 797 271
Sum finansielle anleggsmidler		431 424 091	168 221 362
Sum anleggsmidler		434 993 362	170 928 544
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			11 850
Sum fordringer			11 850
Sum omløpsmidler		0	11 850
SUM EIENDELER		434 993 362	170 940 394
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	31 100 000	31 100 000
Sum innskutt egenkapital		31 100 000	31 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	298 130 306	63 686 803
Sum opptjent egenkapital		298 130 306	63 686 803



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		329 230 306	94 786 803
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9	80 717 556	75 168 736
Sum annen langsiktig gjeld		80 717 556	75 168 736
Sum langsiktig gjeld		80 717 556	75 168 736
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 500	39 000
Annen kortsiktig gjeld		25 000 000	
Kortsiktig gjeld til personlig eiere			945 855
Sum kortsiktig gjeld		25 045 500	984 855
Sum gjeld		105 763 056	76 153 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		434 993 362	170 940 394



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	589 620 014	964 058 109
Sum inntekter		589 620 014	964 058 109
Kostnader			
Varekostnad		34 359 424	113 741 544
Lønnskostnad	2	62 979 142	53 128 239
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	96 679 112	89 868 864
Annen driftskostnad	2	116 256 900	153 470 618
Sum kostnader		310 274 578	410 209 265
Driftsresultat		279 345 436	553 848 844
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 119 197	122 513 804
Annen renteinntekt		55 025 512	29 642 209
Annen finansinntekt		22 153 336	3 219 410
Valutagevinst - urealisert		66 856 426	
Sum finansinntekter		145 154 471	155 375 423
Annen rentekostnad		311 610 780	285 684 863
Annen finanskostnad		8 260 007	30 673 970
Valutatap - urealisert			60 602 164
Sum finanskostnader		319 870 787	376 960 997
Netto finans		-174 716 316	-221 585 574
Ordinært resultat før skattekostnad		104 629 120	332 263 270
Skattekostnad på ordinært resultat	4	46 441 718	69 033 711
Ordinært resultat etter skattekostnad		58 187 402	263 229 559
Årsresultat		58 187 402	263 229 559
Minoritetsinteresser		489 665	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		57 697 737	263 229 559



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		58 187 402	263 229 559
Sum overføringer og disponeringer	5,6	58 187 402	263 229 559



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 243 020 114	5 733 304 152
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 565 905	17 300 449
Sum varige driftsmidler	3	6 265 586 019	5 750 604 601
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	1 121 198
Andre fordringer	2,8	313 643 870	530 975 914
Sum finansielle anleggsmidler		313 658 870	532 097 112
Sum anleggsmidler		6 579 244 889	6 282 701 713
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		1 120 659	871 910
Sum varer		1 120 659	871 910
Fordringer			
Kundefordringer		42 037 453	5 147 632
Andre fordringer	8	20 384 482	10 832 262
Sum fordringer		62 421 935	15 979 894
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10	180 397 422	16 821 163
Sum investeringer		180 397 422	16 821 163
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	553 240 366	863 280 915
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		553 240 366	863 280 915
Sum omløpsmidler		797 180 382	896 953 882



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		7 376 425 271	7 179 655 595
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		31 100 000	31 100 000
Sum innskutt egenkapital	12	31 100 000	31 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 253 135 214	1 263 033 885
Sum opptjent egenkapital	6	1 253 135 214	1 263 033 885
Minoritetsinteresser	5,6	8 771 000	8 281 166
Sum egenkapital		1 293 006 214	1 302 415 051
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	63 475 485	48 533 742
Sum avsetninger for forpliktelser		63 475 485	48 533 742
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	5 145 802 044	5 014 318 598
Øvrig langsiktig gjeld		103 834 637	46 855 940
Sum annen langsiktig gjeld		5 249 636 681	5 061 174 538
Sum langsiktig gjeld		5 313 112 166	5 109 708 280
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	629 801 149	633 563 234
Leverandørgjeld		12 015 772	68 163 652
Skyldige offentlige avgifter		19 385 664	25 438 240
Annen kortsiktig gjeld		109 104 306	40 367 138
Sum kortsiktig gjeld		770 306 891	767 532 264
Sum gjeld		6 083 419 057	5 877 240 544



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 376 425 271	7 179 655 595



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 628243

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.08.2024



Organisasjonsnr: 860 930 692
ERLA EIENDOM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	0	3 188 659
Sum inntekter		0	3 188 659
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	281 882	476 729
Sum kostnader		281 882	476 729
Driftsresultat		-281 882	2 711 930
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		3 636 424	2 443 664
Annen finanskostnad		280	1 674
Sum finanskostnader		3 636 704	2 445 338
Netto finans		296 363 296	-2 445 338
Ordinært resultat før skattekostnad		296 081 414	266 592
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-862 089	57 268
Ordinært resultat etter skattekostnad		296 943 503	209 324
Årsresultat		296 943 503	209 324
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	5,6	296 943 503	209 324
Sum overføringer og disponeringer		296 943 503	209 324



Organisasjonsnr: 860 930 692
ERLA EIENDOM HOLDING AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	3 569 271	2 707 182
Sum immaterielle eiendeler		3 569 271	2 707 182
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	131 424 091	131 424 091
Lån til foretak i samme konsern		300 000 000	36 797 271
Sum finansielle anleggsmidler		431 424 091	168 221 362
Sum anleggsmidler		434 993 362	170 928 544
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			11 850
Sum fordringer			11 850
Sum omløpsmidler		0	11 850
SUM EIENDELER		434 993 362	170 940 394
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	31 100 000	31 100 000
Sum innskutt egenkapital		31 100 000	31 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	298 130 306	63 686 803
Sum opptjent egenkapital		298 130 306	63 686 803
Sum egenkapital		329 230 306	94 786 803
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9	80 717 556	75 168 736
Sum annen langsiktig gjeld		80 717 556	75 168 736
Sum langsiktig gjeld		80 717 556	75 168 736



Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	45 500	39 000
Annen kortsiktig gjeld	25 000 000	
Kortsiktig gjeld til personlig eiere		945 855
Sum kortsiktig gjeld	25 045 500	984 855
Sum gjeld	105 763 056	76 153 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	434 993 362	170 940 394



Organisasjonsnr: 860 930 692
ERLA EIENDOM HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	589 620 014	964 058 109
Sum inntekter		589 620 014	964 058 109
Kostnader			
Varekostnad		34 359 424	113 741 544
Lønnskostnad	2	62 979 142	53 128 239
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	96 679 112	89 868 864
Annen driftskostnad	2	116 256 900	153 470 618
Sum kostnader		310 274 578	410 209 265
Driftsresultat		279 345 436	553 848 844
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 119 197	122 513 804
Annen renteinntekt		55 025 512	29 642 209
Annen finansinntekt		22 153 336	3 219 410
Valutagevinst - urealisert		66 856 426	
Sum finansinntekter		145 154 471	155 375 423
Annen rentekostnad		311 610 780	285 684 863
Annen finanskostnad		8 260 007	30 673 970
Valutatap - urealisert			60 602 164
Sum finanskostnader		319 870 787	376 960 997
Netto finans		-174 716 316	-221 585 574
Ordinært resultat før skattekostnad		104 629 120	332 263 270
Skattekostnad på ordinært resultat	4	46 441 718	69 033 711
Ordinært resultat etter skattekostnad		58 187 402	263 229 559
Årsresultat		58 187 402	263 229 559
Minoritetsinteresser		489 665	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		57 697 737	263 229 559
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		58 187 402	263 229 559



Sum overføringer og disponeringer	5,6	58 187 402	263 229 559
--------------------------------------	-----	------------	-------------



Organisasjonsnr: 860 930 692
ERLA EIENDOM HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 243 020 114	5 733 304 152
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 565 905	17 300 449
Sum varige driftsmidler	3	6 265 586 019	5 750 604 601
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	1 121 198
Andre fordringer	2,8	313 643 870	530 975 914
Sum finansielle anleggsmidler		313 658 870	532 097 112
Sum anleggsmidler		6 579 244 889	6 282 701 713
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		1 120 659	871 910
Sum varer		1 120 659	871 910
Fordringer			
Kundefordringer		42 037 453	5 147 632
Andre fordringer	8	20 384 482	10 832 262
Sum fordringer		62 421 935	15 979 894
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10	180 397 422	16 821 163
Sum investeringer		180 397 422	16 821 163
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	553 240 366	863 280 915
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		553 240 366	863 280 915
Sum omløpsmidler		797 180 382	896 953 882
SUM EIENDELER		7 376 425 271	7 179 655 595
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		31 100 000	31 100 000
Sum innskutt egenkapital	12	31 100 000	31 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 253 135 214	1 263 033 885
Sum opptjent egenkapital	6	1 253 135 214	1 263 033 885
Minoritetsinteresser	5,6	8 771 000	8 281 166
Sum egenkapital		1 293 006 214	1 302 415 051
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	63 475 485	48 533 742
Sum avsetninger for forpliktelses		63 475 485	48 533 742
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	5 145 802 044	5 014 318 598
Øvrig langsiktig gjeld		103 834 637	46 855 940
Sum annen langsiktig gjeld		5 249 636 681	5 061 174 538
Sum langsiktig gjeld		5 313 112 166	5 109 708 280
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	629 801 149	633 563 234
Leverandørgjeld		12 015 772	68 163 652
Skyldige offentlige avgifter		19 385 664	25 438 240
Annen kortsiktig gjeld		109 104 306	40 367 138
Sum kortsiktig gjeld		770 306 891	767 532 264
Sum gjeld		6 083 419 057	5 877 240 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 376 425 271	7 179 655 595



Organisasjonsnr: 860 930 692
ERLA EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Regnskapsprinsipper

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00
Pensjonskostnader	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

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

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
57.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

2

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

<u>Samlet lån</u>	<u>Styret</u>	<u>Andre organ</u>
	3660.00	

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3015 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 2023, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling 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 2023 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 2023 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

Pennco Dokumentnøkkel: YSUD7-2KAEW-36C5F-PZLUV-SQCC7-X170D



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 avviklet.

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.

Peritico Dokumentnøkkel: YSUD7-2KAEW-36C5F-PZLUV-SQCC7-X170D



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Erla Eiendom Holding AS

Drammen, 23. april 2024
Deloitte AS

Morten Viholmen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YSUD7-2XAEW-36C5F-PZLUV-SQCC7-X170D



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: 217.173.xxx.xxx

2024-04-23 14:01:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YSUD7-2KAEW-36C5H-PZLUV-SQCC7-X170D

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>



Erla Eiendom Holding AS

Årsrapport for 2023

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger
- Kontantstrømoppstilling

Revisjonsberetning

ERLA

EIENDOM

Erla Eiendom Holding AS

Org.nr. 860 930 692





Erla Eiendom Holding AS

Årsberetning 2023

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, 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 og Profilvej 18 ApS. Strukturen i Danmark ble forenklet i 2023 ved gjennomføring av flere fusjoner.

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.





Erla Eiendom Holding AS

Årsberetning 2023

Utvikling i resultat og stilling

Omsetningen i konsernet gikk ned fra NOK 964.058.109 i fjor til NOK 589.620.014 i 2023. Årets overskudd i konsernet ble på kr. 58.187.402 mot et overskudd i 2022 på kr. 263.229.559. Årets resultat er preget av store urealiserte valutaeffekter. For morselskapet Erla Eiendom Holding AS ble årets overskudd på kr. 296.943.503 mot et overskudd i 2022 på kr. 209.324.

Konsernets likviditetsbeholdning var NOK 553.480.354 per 31.12.2023. Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 7.376.425.271, sammenlignet med NOK 7.179.655.595 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 17,5 %, sammenlignet med 18,1 % pr. 31.12.2022.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet for regnskapsåret 2023 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 2023 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.

Arbeidsmiljø/likestilling

Det er 57 fast ansatte i konsernet hvorav 28 kvinner og 29 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.





Erla Eiendom Holding AS

Årsberetning 2023

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 tre 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 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.

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





ERLA
EIENDOM

Erla Eiendom Holding AS

Årsberetning 2023

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 selvfølgeligste valget inne eiendomssektoren.

Disponering av resultatet i morsselskapet

Styret foreslår at årets resultat disponeres i henhold til resultatoppstillingen.

Oslo, 23. april 2024

Fabian Erla
Styremedlem / Daglig leder

Kim Erla
Styreleder

Kenneth Ericson
Styremedlem





Resultatregnskap - Mor/ Konsern

ERLA
EIENDOM

Erla Eiendom Holding AS

Mor			Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader				
-	3 188 659	1	589 620 014	964 058 109
-	3 188 659		589 620 014	964 058 109
Driftsinntekter				
-	-		34 359 424	113 741 544
-	-	2	62 979 142	53 128 239
-	-	3	96 679 112	89 868 864
281 882	476 729	2	116 256 900	153 470 618
281 882	476 729		310 274 578	410 209 265
Driftskostnader				
-281 882	2 711 930		279 345 436	553 848 844
Driftsresultat				
Finansinntekter og finanskostnader				
300 000 000	-		-	-
-	-		1 119 197	122 513 804
-	-		55 025 512	29 642 209
-	-		66 856 426	-
-	-		22 153 336	3 219 410
3 636 424	2 443 664		-	-
-	-		311 610 780	285 684 863
-	-		-	60 602 164
280	1 674		8 260 007	30 673 970
296 363 296	-2 445 338		-174 716 316	-221 585 574
Resultat av finansposter				
296 081 414	266 592		104 629 120	332 263 270
-862 089	57 268	4	46 441 718	69 033 711
296 943 503	209 324		58 187 402	263 229 559
Ordinært resultat				
296 943 503	209 324		58 187 402	263 229 559
Årets resultat				
Overføringer				
296 943 503	209 324		58 187 402	263 229 559
-	-		489 665	-
-	-		57 697 737	263 229 559
296 943 503	209 324	5, 6	58 187 402	263 229 559
Sum overføringer				





Mor		Konsern		
2023	2022	Note	2023	2022
Balanse - Mor/ Konsern				
ERLA <small>EIENDOM</small>				
Erla Eiendom Holding AS				
Eiendeler				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
3 569 271	2 707 182	4	-	-
<u>3 569 271</u>	<u>2 707 182</u>		<u>-</u>	<u>-</u>
Varige driftsmidler				
-	-		6 243 020 114	5 733 304 152
-	-		22 565 905	17 300 449
<u>-</u>	<u>-</u>	3	<u>6 265 586 019</u>	<u>5 750 604 601</u>
Finansielle anleggsmidler				
131 424 091	131 424 091	7	-	-
-	-		15 000	1 121 198
300 000 000	36 797 271		-	-
-	-	2, 8	313 643 870	530 975 913
<u>431 424 091</u>	<u>168 221 362</u>		<u>313 658 870</u>	<u>532 097 112</u>
<u>434 993 362</u>	<u>170 928 544</u>		<u>6 579 244 889</u>	<u>6 282 701 713</u>
Omløpsmidler				
-	-		1 120 659	871 910
Fordringer				
-	11 850		42 037 453	5 147 632
-	-	8	20 384 482	10 832 262
<u>-</u>	<u>11 850</u>		<u>62 421 935</u>	<u>15 979 894</u>
Investeringer				
-	-	10	180 397 422	16 821 163
<u>-</u>	<u>-</u>		<u>180 397 422</u>	<u>16 821 163</u>
-	-	11	553 480 354	863 520 902
<u>-</u>	<u>11 850</u>		<u>797 420 370</u>	<u>897 193 871</u>
<u>434 993 362</u>	<u>170 940 394</u>		<u>7 376 425 271</u>	<u>7 179 655 595</u>





Mor		Erla Eiendom Holding AS		Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022	
Egenkapital og gjeld					
Innskutt egenkapital					
31 100 000	31 100 000		31 100 000	31 100 000	
31 100 000	31 100 000	12	31 100 000	31 100 000	
Opptjent egenkapital					
298 130 306	63 686 803		1 253 135 214	1 263 033 885	
298 130 306	63 686 803	6	1 253 135 214	1 271 315 051	
-	-		8 771 000	8 281 166	
329 230 306	94 786 803	5, 6	1 293 006 214	1 302 415 051	
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
-	-		63 475 485	48 533 742	
-	-	4	63 475 485	48 533 742	
Langsiktig gjeld					
-	-		5 145 802 044	5 014 318 598	
80 717 556	75 168 736		-	-	
-	-		103 834 637	46 855 940	
80 717 556	75 168 736	13	5 249 636 681	5 061 174 538	
Kortsiktig gjeld					
-	-		629 801 149	633 563 234	
-	945 855		-	-	
45 500	39 000		12 015 772	68 163 652	
-	-		19 385 664	25 438 240	
25 000 000	-		109 104 306	40 367 135	
25 045 500	984 855	13	770 306 891	767 532 262	
105 763 056	76 153 591		6 083 419 057	5 877 240 543	
434 993 362	170 940 394		7 376 425 271	7 179 655 595	

Oslo, 23. April 2024

Kim Erla
StyrelederFabian Erla
Styremedlem / Daglig lederKenneth P. Ericson
Styremedlem



Konsernet Erla Eiendom Holding AS

ERLA
EIENDOM

Mor		KONTANTSTRØMOPPSTILLING		Konsern	
2023	2022	(Alle tall i 1000)		2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
296 081	267	Resultat før skattekostnad		104 629	332 263
-	-	Periodens betalte skatt		-5 900	-3 790
-	-	Urealisert Gevinst / tap verdipapirer		-1 513	-
-	-	Gevinst ved salg av datterselskaper		-76 581	-501 252
-	-	Ordinære avskrivninger		96 679	89 868
-	-	Nedskrivninger		-	-
-	-	Endring i varelager		-249	-190
-	-	Endring i kundefordringer		-36 890	7 821
7	25	Endring i leverandørgjeld		-56 148	37 668
-296 364	9 444	Endring i andre tidsavgrensningsposter		58 169	49 221
-	-	Resultatendring tilknyttet selskap (EK-met)		-	-121 734
<u>-264</u>	<u>6 785</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>82 196</u>	<u>-110 125</u>
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter					
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		136 294	1 454 032
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-482 601	-126 394
-	-	Utbetalinger ved andre investeringer		42 332	-104 726
<u>-</u>	<u>-</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-303 975</u>	<u>1 222 912</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-	-	Netto endring langsiktig gjeld		188 462	-605 464
38 710	72 343	Innbetalinger på langsiktige mellomværende konsern		-	-
-	-	Netto endring kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		-3 762	-179 244
-38 446	-79 128	Utbetaling av utbytte		-38 446	-79 128
<u>264</u>	<u>-6 786</u>	Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		<u>146 254</u>	<u>-863 836</u>
-	-	Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		-234 516	-
<u>-</u>	<u>-</u>	Netto kontantstrøm for perioden		<u>-310 041</u>	<u>248 952</u>
-	-	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		863 521	614 569
<u>-</u>	<u>-</u>	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		<u>553 480</u>	<u>863 521</u>





Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2023

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 eiendelenes forventede levetid. Merverdi ved oppkjøp presenteres netto (kostpris aksjer fratrukket bokført egenkapital i datterselskapet på ervervstidspunktet) da kjøp er definert som kjøp av eiendel og ikke virksomhet.

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 omløpsmidlene, 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 omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler 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.





Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2023

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 regnskapskikk. 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 bruttomethoden 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 fermføring, 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 2023

Note 1 Driftsinntekter

(Alle tall i 1000)

Driftsinntektene i konsernet består av følgende:

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Inntekter fra fast eiendom og hoteldrift	-	3 189	586 733	960 359
Diverse andre inntekter	-	-	2 887	3 700
Sum driftsinntekter	-	3 189	589 620	964 058

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

(Alle tall i 1000)

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Spesifisering av lønnskostnader:				
Lønn	-	-	47 518	39 694
Arbeidsgiveravgift	-	-	12 093	8 623
Pensjonskostnader	-	-	3 258	3 653
Andre personalkostnader	-	-	110	1 183
Sum	-	-	62 979	53 152
Årsverk			57	70
Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret	Daglig ledere	Daglig ledere
Lønn	-	-	4 929	4 362
Annen godtgjørelse	-	-	829	450
Sum godtgjørelse	-	-	5 759	4 811
Lån / gjeld til ledende personer	Daglig leder	Styret	2023	2022
Lån til eiere/ styremedlem	-	-	-	3 660
Gjeld til eiere/ styremedlem	-	-	-	-

Obligatorisk tjenestepensjon:

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

Revisor	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lovpålagt revisjon	182	164	2 191	2 722
Andre tjenester revisor	12	7	1 290	1 078
Sum	194	171	3 481	3 800





Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Note 3 Varige driftsmidler

(Alle tall i 1000)

Konsernet

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	6 458 264	49 657	6 507 921
Omregningsdifferanse ansk. 01.01.	219 275	2 288	221 564
Tilgang	465 030	14 782	6 729 485
Avgang	-76 750	-4 745	-81 494
Korr. Feil tidligere år	1 500	-1 500	-
Anskaffelseskost 31.12:	7 067 320	60 483	7 127 803
Akk.avskr. 01.01.	-706 528	-33 607	-740 136
Akk. Nedskr. 01.01.	-11 233	-130	-11 364
Omregningsdifferanse akk. 01.01.	-18 630	-1 538	-20 168
Tilgang akkumulerte avskrivninger	-	-	-
Avgang akk. Avskr.	2 081	4 088	6 169
Årets avskrivninger ordinære avskrivninger	-90 003	-6 676	-96 679
Årets nedskrivninger	-	-	-
Omregningsdifferanse årets av.	13	-53	-40
Bokført verdi 31.12	6 243 020	22 566	6 265 586

* Anskaffelseskost er omarbeidet til netto presentasjon ved oppkjøp av datterselskap, se omtale i prinsippnote.

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





Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Note 4 Skatt

(Alle tall i 1000)

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Skattekostnad				
Endring i utsatt skatt	-862	57	24 843	57 990
Betalbar skatt	-	-	21 599	11 044
Sum skattekostnad	-862	57	46 442	69 034

Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Resultat før skattekostnad	296 081	267
Skattefritt utbytte	-300 000	0
Fremført underskudd	3 919	-267
Årets skattegrunnlag	-	-

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2023	2022	2023	2022
Driftsmidler	-	-	-463 524	-512 001
Valutaeffekt fordringer	-	-	-125 620	6 720
Gevinst- og tapskonto	-	-	-29 742	-37 177
Diverse periodiseringer	-	-	-62 935	-57 499
Fremleiekontrakter	-	-	-	831
Finansielle instrumenter	-	-	-93 920	-125 296
Fremført underskudd	-16 224	-12 305	468 645	465 894
Avskåret rentefradrag	-	-	9 739	5 883
Nedvurdert utsatt skattefordel	-	-	-	-
Sum midlertidige forskjeller	-16 224	-12 305	-297 357	-252 645

Utsatt skattefordel	3 569	2 707	-	-
Utsatt skatt	-	-	63 475	48 534

Avstemming av nominelle skattesatser	2023	2022
Årsresultat før skatt	104 629	332 263
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22 %)	23 018	73 098
Skatteeffekten av følgende poster:		
Regnskapsmessig gevinst / tap på realisasjon av egenkapitalinstrumenter (fritaksmetoden)	-18 238	-83 432
Endring i urealiserte verdier på verdipapirer	-	-
Permanente forskjeller	27 352	-1 894
Effekt av endring i merverdier	-	-
Effekt av ikke balanseført utsatt skattefordel	14 314	97 529
Effekt av nedvurdert skattefordel	-4	-16 267
Skattekostnad	46 442	69 034
Effektiv skattesats	44 %	21 %





Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Note 5 Minoritetsinteresser

(Alle tall i 1000)

	2023	2022
Minoritetsandel 01.01	8 281	-
Endring via innkjøpt eierandel	-	-
Avgang minoriteter	-	-
Reversering tidligere års utbytteavsetning	-	-
Tilgang	-	8 281
Utdelt utbytte / tilbakebetalt innskutt kapital	-	-
Andel av årets resultat	490	-
Minoritetsandel 31.12	8 771	8 281

Note 6 Egenkapital

(Alle tall i 1000)

Morselskapet

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	31 100	63 686	94 786
Tilleggsutbytte	-	-62 500	-62 500
Årets resultat	-	296 944	296 944
Egenkapital 31.12	31 100	298 130	329 230

Konsernet

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	31 100	1 263 034	8 281	1 302 415
Årets resultat	-	57 698	490	58 187
Omregningsdifferanser	-	-5 096	-	-5 096
Utbytte	-	-62 500	-	-62 500
Egenkapital 31.12	31 100	1 253 136	8 771	1 293 006

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 31.12.2023	Resultat 2023
Erla Eiendom AS	Oslo	100 %	28 582	131 424	2 526 617	14 324
Sum			28 582	131 424	2 526 617	14 324

Aksjene er bokført etter kostmetoden i selskapsregnskapet.





Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Aksjer i datterselskaper, eid av Erla Eiendom AS pr. 31.12.2023

Datterdatter selskap	Eierandel
City Bolig AS	100 %
Borger Withsgate 22 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. 31.12.2023	Indirekte eierandel
Solplassen 1 AS	50 %

* Kløvertunet Bolig AS er konsolidert inn fra og med september 2023.

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 tre 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.





Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Note 8 Andre fordringer

(Alle tall i 1000)

Konsern

Andre fordringer fordeler seg på:	Langsiktige		2023	Kortsiktige	
	2023	2022		2023	2022
Andre fordringer	313 644	530 976	20 384	10 832	
Sum andre fordringer	313 644	530 976	20 384	10 832	

Note 9 Mellomværende med foretak i samme konsern

(Alle tall i 1000)

Gjeld:

	Langsiktig		2023	Kortsiktig	
	2023	2022		2023	2022
Erla Eiendom AS	80 718	75 169	-	-	

Fordring

	Langsiktig		2023	Kortsiktig	
	2023	2022		2023	2022
Erla Eiendom AS	300 000	36 797	-	-	





Erla Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Note 10 Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

(Alle tall i 1000)

	Anskaffelses- kost	Markeds- verdi	Balanseført verdi	Urealisert gevinst
Markedsbaserte rentefond	179 515	180 397	180 397	883
Sum	179 515	180 397	180 397	883

Note 11 Bundne midler

Morselskapet har ingen bundne midler.
Av konsernets bankbeholdning henspiler TNOK 1.151 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 2023

Note 13 Gjeld og pantstillelser

(Alle tall i 1000)

	<u>Morselskap</u>		<u>Konsern</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	5 775 603	5 647 882
Av konsernets gjeld til kredittinstitusjoner forfaller MNOK 0 senere enn 5 år fra balansedagen.				
Pantesikret gjeld:				
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	-	-	5 145 802	5 014 319
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	-	-	629 801	633 563
Sum	-	-	5 775 603	5 647 882
Pantsatte eiendeler:				
Verdipapirer	-	-	180 397	16 821
Driftsmidler	-	-	6 243 020	5 733 304
Sum	-	-	6 423 418	5 750 125

Note 14 Hendelser etter balansedagen

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





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515889858

Dokument

Årsregnskap konsernet 2023 - Erla Eiendom Holding AS -
til signering

Hoveddokument

19 sider

Initiert på 2024-04-23 11:15:04 CEST (+0200) av Kenneth

Petter Ericson (KPE)

Ferdigstilt den 2024-04-23 12:31:08 CEST (+0200)

Underskriverne

Kenneth Petter Ericson (KPE)

Erla Eiendom AS

Organisasjonsnr. 963 820 569

kenneth@cityfinans.no

+4797626848



Navnet norsk BankID oppga var "Kenneth Petter
Ericson"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2022-08-11 09:21:44 CEST (+0200)

Signert 2024-04-23 11:23:24 CEST (+0200)

Fabian Erla (FE)

Erla Eiendom AS

fabian@erlaeiendom.no

+4741503620



Navnet norsk BankID oppga var "Fabian Emil Erla"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2022-11-14 10:00:17 CET (+0100)

Signert 2024-04-23 12:31:08 CEST (+0200)

Kim Erla (KE)

Erla Eiendom AS

kim@erlaeiendom.no

+4791320000



Navnet norsk BankID oppga var "Kim Erla"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2022-09-12 11:02:38 CEST (+0200)

Signert 2024-04-23 11:19:53 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

