

# Årsredovisning

för

## City Sverige Holding AB

559186-3443

Räkenskapsåret

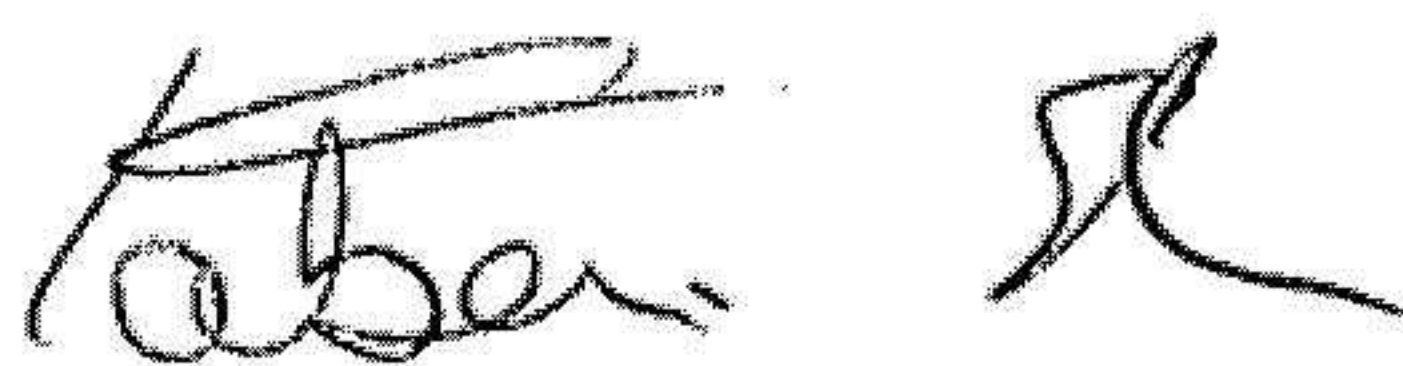
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i City Sverige Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 3 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Strömstad den 3 april 2025



Fabian Erla

# Årsredovisning

för

## City Sverige Holding AB

559186-3443

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för City Sverige Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett holdingbolag och äger och förvaltar dotterbolag, direkt och indirekt, verksamma inom fastighetsförvaltning samt hotell och restaurang. Per bokslutsdagen har bolaget 4 st helägda dotterbolag, varav 2 st bolag är rörelsedrivande (varav ett inom fastighetsförvaltning samt ett inom hotell och restaurang), 1 st är holdingbolag för 11 st bolag inom fastighetsförvaltning.

Koncernredovisning har ej upprättats i enlighet med ÅRL 7 kap. 2§.

Bolaget ägs till 100% av Erla Eiendom AS, org nr 963 820 569, med säte i Oslo. Moderföretag i den koncern där bolaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Erla Eiendom Holding AS, org 860 930 692, med säte i Oslo.

Företaget har sitt säte i Strömstad.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-30 619	-362 469	-19 317	689 492
Soliditet (%)	22,3	5,1	21,3	32,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	439 238 597	-351 765 104	<b>87 523 493</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-351 765 104	351 765 104	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		300 000 000		<b>300 000 000</b>
Årets resultat			-6 103 445	<b>-6 103 445</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>387 473 493</b>	<b>-6 103 445</b>	<b>381 420 048</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	387 473 493
årets förlust	-6 103 445
	<b>381 370 048</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	381 370 048
	<b>381 370 048</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-60 060	-48 421
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-60 060</b>	<b>-48 421</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-60 060</b>	<b>-48 421</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	52 876 031	60 283 116
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	2	0	-336 793 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-83 434 692	-85 910 276
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-30 558 661</b>	<b>-362 420 662</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-30 618 721</b>	<b>-362 469 083</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		38 000 000	35 600 000
Lämnade koncernbidrag		-16 000 000	-23 100 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>22 000 000</b>	<b>12 500 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 618 721</b>	<b>-349 969 083</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		2 515 276	-1 796 021
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 103 445</b>	<b>-351 765 104</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5, 9	916 533 669	621 533 669
Fordringar hos koncernföretag	6	666 080 812	983 049 787
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 582 614 481</b>	<b>1 604 583 456</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 582 614 481</b>	<b>1 604 583 456</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		127 829 500	125 905 200
Övriga fordringar		274 904	22
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>128 104 404</b>	<b>125 905 222</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		35 829	92 991
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>35 829</b>	<b>92 991</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>128 140 233</b>	<b>125 998 213</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 710 754 714</b>	<b>1 730 581 669</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		387 473 493	439 238 597
Årets resultat		-6 103 445	-351 765 104
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>381 370 048</b>	<b>87 473 493</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>381 420 048</b>	<b>87 523 493</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		1 328 899 432	1 635 823 885
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 328 899 432</b>	<b>1 635 823 885</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 188	6 225
Skatteskulder		0	1 796 021
Övriga skulder		382 045	5 382 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 001	50 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>435 234</b>	<b>7 234 291</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 710 754 714</b>	<b>1 730 581 669</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisning har ej upprättats i enlighet med ÅRL 7 kap, 2§.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Erhållna utdelningar		0
Nedskrivningar	0	336 793 502
	<b>0</b>	<b>336 793 502</b>

### Not 3 Ränteintäkter

	2024	2023
Varav till koncernföretag	52 814 405	60 283 116
	<b>52 814 405</b>	<b>60 283 116</b>

### Not 4 Räntekostnader

	2024	2023
Varav till koncernföretag	83 434 628	85 908 828
	<b>83 434 628</b>	<b>85 908 828</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	621 533 669	917 327 171
Tillkommande anskaffningsvärden	300 000 000	41 000 000
Nedskrivning dotterbolag	-5 000 000	-336 793 502
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>916 533 669</b>	<b>621 533 669</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>916 533 669</b>	<b>621 533 669</b>

### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	983 049 787	1 014 168 038
Avgående fordringar	-316 968 975	-31 118 251
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>666 080 812</b>	<b>983 049 787</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>666 080 812</b>	<b>983 049 787</b>

### Not 7 Uppgifter om moderföretag

Bolaget ägs till 100% av Erla Eiendom AS, org nr 963 820 569 med säte i Oslo.

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är City Finansiering Holding AS med organisationsnummer 860930692 med säte i Oslo, Norge.

### Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Aktier dotterbolag	916 533 669	621 533 669
	<b>916 533 669</b>	<b>621 533 669</b>

### Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Laholmen Fastighet AB	100	100	1 000	154 630 124
City Naeringseiendom Holding AB	100	100	500	722 281 803
City Swelog AB	100	100	500	9 225 000
Laholmen Hotell AB	100	100	81 000	30 396 742
				<b>916 533 669</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Laholmen Fastighet AB	556579-5365	Strömstad	3 971 280	208 360
City Naeringseiendom Holding AB	559190-8396	Strömstad	323 354 273	23 154 552
City Swelog AB	559302-1123	Strömstad	10 632 757	1 758 297
Laholmen Hotell AB	556547-7816	Strömstad	34 540 386	282 047

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fabian Erla  
Ordförande

Kenneth Petter Ericson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Deloitte AB

Pemilla Rehnberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.04.2025 11:36

SENT BY OWNER:  
Shuly Segura Moreira - 02.04.2025 08:43

DOCUMENT ID:  
HkxYF2LcT1e

ENVELOPE ID:  
r1Ft2lqTJe-HkxYF2LcT1e

DOCUMENT NAME:  
14. ÅR CSH 2024.pdf  
9 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
14. ÅR CSH 2024.pdf-pAdES-rJlRtnUcakg.pdf  
14. ÅR CSH 2024.pdf-pAdES-S10FnLca1e.pdf

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kenneth Petter Ericson kenneth@erlaeiendom.no	Signed Authenticated	02.04.2025 09:44 02.04.2025 09:43	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 85/10/07) IP: 91.205.187.250
2. Fabian Emil Erla fabian@erlaeiendom.no	Signed Authenticated	02.04.2025 13:31 02.04.2025 13:30	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 91/02/12) IP: 51.175.230.244
3. PERNILLA REHNBERG prehnberg@deloitte.se	Signed Authenticated	03.04.2025 11:36 03.04.2025 10:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/28) IP: 98.128.241.204

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

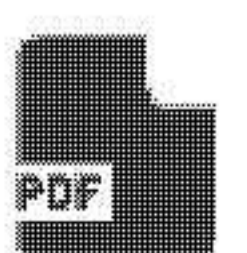
To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i City Sverige Holding AB  
organisationsnummer 559186-3443

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för City Sverige Holding AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av City Sverige Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till City Sverige Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i

årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för City Sverige Holding AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till City Sverige Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping den dagen som framgår av vår elektroniska signatur

Deloitte AB

Pernilla Rehnberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 11:35

SENT BY OWNER:

Shuly Segura Moreira - 02.04.2025 10:21

DOCUMENT ID:

BJZqQ09ayg

ENVELOPE ID:

BJqtmD5pyl-BJZqQ09ayg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse City Sverige Holding 2024.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PERNILLA REHNBERG prehnberg@deloitte.se	Signed Authenticated	03.04.2025 11:35 03.04.2025 10:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/28) IP: 98.128.241.204

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Årsrapport for 2024

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger
- Kontantstrømoppstilling

Revisjonsberetning

# ERLA

## EIENDOM

# Erla Eiendom Holding AS

## Årsberetning 2024

### Virksomhetens art

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

Selskapets hovedkontor er lokalisert i Oslo kommune.

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

City Sverige Holding AB (Konsern) er et konsern som omfatter City Sverige Holding AB, samt datterselskapene Laholmen Fastighet AB, Laholmen Hotel AB, City Sweløg 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, Profilvervej 18 ApS, Vejle Eiendomsinvest ApS og Hedensted Eiendomsinvest ApS.

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. Det er etter styrets oppfatning at det er vesentlige merverdier i konsernets eiendomsportefølje.

**Erla Eiendom Holding AS****Årsberetning 2024****Utvikling i resultat og stilling**

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

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

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

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

**Styreansvarsforsikring**

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

**Fremtidig utvikling**

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

Selskapets og konsernets likvide situasjon og soliditet er tilfredsstillende.

# Erla Eiendom Holding AS

## Årsberetning 2024

### Arbeidsmiljø/likestilling

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

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

Sykefraværet har vært ubetydelig.

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

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

### Finansiell risiko

#### *Markedsrisiko*

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

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

#### *Kredittrisiko*

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

#### *Likviditetsrisiko*

Ledelsen vurderer likviditeten i selskapet og konsernet som god.

### Ytre miljø

Selskapets / Konsernets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

### Redegjørelse om samfunnsansvar

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

**Erla Eiendom Holding AS****Årsberetning 2024**

Redegjørelsen etter åpenhetsloven om gjennomførte aktsomhetsvurderinger er tilgjengelig på konsernets nettsider, se [www.erlaeiendom.no](http://www.erlaeiendom.no).

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

**Disponering av resultatet i morsselskapet**

Styret foreslår at årets resultat disponeres i henhold til resultatoppstillingen.

Oslo, 2. mai 2025

---

Cathrine S. T. Hammer  
Styremedlem

---

Kim Erla  
Styreleder

---

Kenneth P. Ericson  
Styremedlem

---

Fabian E. Erla  
Administrerende direktør

# Resultatregnskap - Mor/ Konsern

ERLA  
EIENDOM

## Erla Eiendom Holding AS

Mor				Konsern	
2024	2023		Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>					
-	-	Driftsinntekter	1	637 005 926	589 620 014
-	-	Sum driftsinntekter		<b>637 005 926</b>	<b>589 620 014</b>
-	-	Varekostnader		36 902 096	34 359 424
-	-	Lønnskostnader	2	51 828 207	62 979 142
-	-	Avskrivning og nedskrivning på varige driftsmidler	3	110 417 894	96 679 112
186 035	281 882	Annen driftskostnad	2	123 960 921	116 256 900
<b>186 035</b>	<b>281 882</b>	Sum driftskostnader		<b>323 109 118</b>	<b>310 274 578</b>
<b>-186 035</b>	<b>-281 882</b>	Driftsresultat		<b>313 896 808</b>	<b>279 345 436</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
-	300 000 000	Resultat fra investering i datterselskaper		-	-
-	-	Resultat fra investering i tilknyttede selskaper		1 146 016	1 119 197
-	-	Annen renteinntekt		48 912 647	55 025 512
-	-	Valutagevinst - urealisert		-	66 856 426
-	-	Annen finansinntekt		27 664 907	22 153 336
5 529 799	3 636 424	Rentekostnad til foretak i samme konsern		-	-
-	-	Annen rentekostnad		330 134 460	311 610 780
-	-	Valutatap - urealisert		11 681 444	-
-	280	Annen finanskostnad		15 407 457	8 260 007
<b>-5 529 799</b>	<b>296 363 296</b>	Resultat av finansposter		<b>-279 499 791</b>	<b>-174 716 316</b>
-5 715 833	296 081 414	Resultat før skattekostnad		34 397 017	104 629 120
-1 257 483	-862 089	Skattekostnad på ordinært resultat	4	30 191 137	46 441 718
<b>-4 458 350</b>	<b>296 943 503</b>	Ordinært resultat		<b>4 205 880</b>	<b>58 187 402</b>
<b>-4 458 350</b>	<b>296 943 503</b>	Årets resultat		<b>4 205 880</b>	<b>58 187 402</b>
<b>Overføringer</b>					
-4 458 350	296 943 503	Overført til / fra annen egenkapital		4 205 880	58 187 402
-	-	Minoritetens andel		464 905	489 665
-	-	Majoritetens andel		3 740 975	57 697 737
<b>-4 458 350</b>	<b>296 943 503</b>	Sum overføringer	5, 6	<b>4 205 880</b>	<b>58 187 402</b>

## Balanse - Mor/ Konsern

ERLA  
EIENDOM

## Erla Eiendom Holding AS

Mor			Konsern	
2024	2023	Note	2024	2023
<b>Eiendeler</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<b>Immaterielle eiendeler</b>				
4 826 754	3 569 271	4	-	-
<u>4 826 754</u>	<u>3 569 271</u>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Varige driftsmidler</b>				
-	-		6 731 411 162	6 243 020 114
-	-		24 575 750	22 565 905
<u>-</u>	<u>-</u>	3	<u>6 755 986 912</u>	<u>6 265 586 019</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
131 424 091	131 424 091	7	-	-
-	-		15 000	15 000
300 000 000	300 000 000		-	-
-	-	2, 8	316 094 542	313 643 870
<u>431 424 091</u>	<u>431 424 091</u>		<u>316 109 542</u>	<u>313 658 870</u>
<u>436 250 845</u>	<u>434 993 362</u>		<u>7 072 096 454</u>	<u>6 579 244 889</u>
<b>Omløpsmidler</b>				
-	-		1 206 681	1 120 659
<b>Fordringer</b>				
-	-		46 020 721	42 037 453
-	-	8	118 151 837	20 384 482
<u>-</u>	<u>-</u>		<u>164 172 558</u>	<u>62 421 935</u>
<b>Investeringer</b>				
-	-	10	252 817 153	180 397 422
<u>-</u>	<u>-</u>		<u>252 817 153</u>	<u>180 397 422</u>
-	-	11	863 341 803	553 480 354
<u>-</u>	<u>-</u>		<u>1 281 538 195</u>	<u>797 420 370</u>
<u>436 250 845</u>	<u>434 993 362</u>		<u>8 352 889 630</u>	<u>7 376 425 271</u>

## Balanse - Mor/ Konsern

ERLA  
E:ENDGM

## Erla Eiendom Holding AS

Mor			Konsern	
2024	2023	Note	2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>				
<b>Innskutt egenkapital</b>				
31 100 000	31 100 000		31 100 000	31 100 000
<u>31 100 000</u>	<u>31 100 000</u>	12	<u>31 100 000</u>	<u>31 100 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>				
154 171 956	298 130 306		1 158 946 696	1 253 135 214
<u>154 171 956</u>	<u>298 130 306</u>	6	<u>1 158 946 696</u>	<u>1 253 135 214</u>
-	-	5, 6	15 081 829	8 771 000
<u>185 271 956</u>	<u>329 230 306</u>		<u>1 205 128 525</u>	<u>1 293 006 214</u>
<b>Gjeld</b>				
<b>Avsetning for forpliktelser</b>				
-	-	4	71 485 065	63 475 485
<u>-</u>	<u>-</u>		<u>71 485 065</u>	<u>63 475 485</u>
<b>Langsiktig gjeld</b>				
-	-	13	5 436 873 465	5 145 802 044
146 433 389	80 717 556	9	-	-
-	-		79 962 687	103 834 637
<u>146 433 389</u>	<u>80 717 556</u>		<u>5 516 836 152</u>	<u>5 249 636 681</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
-	-	13	1 304 613 160	629 801 149
45 500	45 500		23 997 293	12 015 772
-	-		17 691 578	19 385 664
104 500 000	25 000 000		213 137 857	109 104 306
<u>104 545 500</u>	<u>25 045 500</u>		<u>1 559 439 888</u>	<u>770 306 891</u>
<u>250 978 889</u>	<u>105 763 056</u>		<u>7 147 761 105</u>	<u>6 083 419 057</u>
<u>436 250 845</u>	<u>434 993 362</u>		<u>8 352 889 630</u>	<u>7 376 425 271</u>

Oslo, 2. mai 2025

---

 Kim Erla  
 Styreleder

---

 Kenneth P Ericson  
 Styremedlem

---

 Fabian Erla  
 Administrerende direktør

---

 Cathrine S.T. Hammer  
 Styremedlem

Mor		KONTANTSTRØMOPPSTILLING		Konsern	
2024	2023	(Alle tall i 1000 )		2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>					
-5 716	296 081	Resultat før skattekostnad		34 397	104 629
-	-	Periodens betalte skatt		-8 970	-5 900
-	-	Urealisert Gevinst / tap verdipapirer		-11 879	-1 513
-	-	Inn / ubetalinger ved kjøp og salg av omløpsaksjer		-7 842	-
-	-	Urealiserte valutaelementer		-80 412	-234 516
-	-	Gevinst ved salg av datterselskaper/verdipapirer		-9 031	-76 581
-	-	Ordinære avskrivninger		102 418	96 679
-	-	Nedskrivninger		8 000	-
-	-	Endring i varelager		-86	-249
-	-	Endring i kundefordringer		-3 983	-36 890
-	7	Endring i leverandørgjeld		11 982	-56 148
5 530	-296 364	Endring i andre tidsavgrensingsposter		-68 098	58 169
-	-	Resultatendring tilknyttet selskap (EK-met)		-	-
<b>-186</b>	<b>-264</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-33 505</b>	<b>-152 320</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>					
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		37 500	136 294
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-521 413	-482 601
-	-	Utbetalinger ved andre investeringer		-56 081	42 332
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-539 994</b>	<b>-303 975</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>					
-	-	Netto endring langsiktig gjeld		267 199	188 462
60 186	38 710	Inntbetalinger på langsiktige mellomværende konsern		-	-
-	-	Netto endring kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		674 812	-3 762
-60 000	-38 446	Utbetaling av utbytte		-60 000	-38 446
<b>186</b>	<b>264</b>	<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>882 011</b>	<b>146 254</b>
-	-	Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		1 350	-
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>		<b>309 862</b>	<b>-310 041</b>
-	-	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		553 480	863 521
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>		<b>863 342</b>	<b>553 480</b>

**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 varekretslopet 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 30.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

**Datterselskaper og tilknyttede selskaper**

Datterselskap (DS) vurderes etter kostmetoden. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

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

**Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**Valuta**

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

**Skatt**

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

**Note 1 Driftsinntekter**

(Alle tall i 1000)

Driftsinntektene i konsernet består av følgende:

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

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

(Alle tall i 1000)

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

**Obligatorisk tjenestepensjon:**

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

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

Note 3	Varige driftsmidler
--------	---------------------

(Alle tall i 1000)

**Konsernet**

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	7 067 320	60 483	7 127 803
Omregningsdifferanse ansk. 01.01.	109 063	1 274	110 337
Tilgang	514 111	7 918	522 030
Avgang	-40 000	-267	-40 267
Korr. Feil tidligere år	14 266	-	14 266
<b>Anskaffelseskost 31.12:</b>	<b>7 664 760</b>	<b>69 408</b>	<b>7 734 169</b>
Akk.avskr. 01.01.	-813 853	-37 786	-851 639
Akk. Nedskr. 01.01.	-11 233	-130	-11 364
Omregningsdifferanse akk. 01.01.	-4 407	-370	-4 777
Tilgang akkumulerte avskrivninger	-	-	-
Avgang akk. Avskr.	-	267	267
Årets avskrivninger ordinære avskrivninger	-95 661	-6 757	-102 418
Årets nedskrivninger	-8 000	-	-8 000
Omregningsdifferanse årets av.	-195	-56	-251
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>6 731 411</b>	<b>24 576</b>	<b>6 755 987</b>
Avskrivningssatser	0 - 15 %	10 - 33%	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Note 4 Skatt

(Alle tall i 1000)

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

**Note 5 Minoritetsinteresser**

(Alle tall i 1000)

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

**Note 6 Egenkapital**

(Alle tall i 1000)

**Morselskapet**

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

**Konsernet**

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

**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 31.12.2024	Resultat 2024
Erla Eiendom AS	Oslo	100 %	28 582	131 424	2 528 408	8 518
<b>Sum</b>			<b>28 582</b>	<b>131 424</b>	<b>2 528 408</b>	<b>8 518</b>

Aksjene er bokført etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

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

<b>Datterdatter selskap</b>	<b>Eierandel</b>
City Bolig AS	100 %
Unik Terminal AS	100 %
City Sverige Holding AB	100 %
City Haugesund AS	100 %
City Aksjeinvest AS	100 %
City Hus AS	100 %
Gullhaugv. 1 - 3 AS	100 %
Bolette Brygge 1 AS	100 %
Fredriksberg AS	100 %
Kongensgate 11 Oslo AS	100 %
Haakon VII gate 6 AS	100 %
Munkedamsveien 59 Apartments AS	100 %
City Danmark AS	100 %
Bekkestua Parkering Eiendom AS	100 %
Erla Felleskost AS	100 %
Erla Prosjekt 1 AS	100 %
West Venture Two AS	100 %
Kløvertunet Bolig AS	100 %
DK Loginvest AS	95 %
ERSA MA 11 AS	50 %
Solplassen Holding AS	50 %
<b>Andeler i datterdatter selskaper eid av Erla Eiendom AS pr. 31.12.2024</b>	<b>Indirekte eierandel</b>
Solplassen 1 AS	50 %

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

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

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

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

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

**Note 8 Andre fordringer**

(Alle tall i 1000)

**Konsern**

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

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

**Note 9 Mellomværende med foretak i samme konsern**

(Alle tall i 1000)

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

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

**Note 10 Markedsbaserte finansielle omløpsmidler**

(Alle tall i 1000)

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

**Note 11 Bundne midler**

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

**Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

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

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 %
<b>Sum</b>	<b>32 310</b>	<b>278 690</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

**Note 13 Gjeld og pantstillelser**

(Alle tall i 1000)

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	6 741 487	5 775 603
<b>Pantesikret gjeld:</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	-	-	5 436 873	5 145 802
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	-	-	1 304 613	629 801
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 741 487</b>	<b>5 775 603</b>
<b>Pantsatte eiendeler:</b>				
Verdipapirer	-	-	252 817	180 397
Driftsmidler	-	-	6 731 411	6 243 020
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 984 228</b>	<b>6 423 418</b>

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

# PENNEO

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

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

## Ericson, Kenneth Petter

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1358096

IP: 91.205.xxx.xxx

2025-05-02 12:34:23 UTC



## Erla, Kim

Styrets leder

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1234059

IP: 46.246.xxx.xxx

2025-05-02 12:37:48 UTC



## Hammer, Cathrine S T

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-891437

IP: 84.208.xxx.xxx

2025-05-02 12:39:18 UTC



## Erla, Fabian Emil

Administrerende direktør

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2412582

IP: 51.175.xxx.xxx

2025-05-02 12:52:25 UTC



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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Til generalforsamlingen i Erla Eiendom Holding AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

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

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

*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 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.

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, 7. mai 2025  
Deloitte AS

**Morten Viholmen**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Viholmen, Morten

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1010726

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-07 09:38:34 UTC



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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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