

Årsredovisning
för
City Sverige Holding AB
559186-3443
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i City Sverige Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Strömstad 2024-05-24



Kim Erla

Årsredovisning
för
City Sverige Holding AB
559186-3443

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för City Sverige Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 ARL 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-362 469	-19 317	689 492	30 753
Soliditet (%)	5,1	21,3	32,9	60,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	456 555 212	-17 316 615	439 288 597
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-17 316 615	17 316 615	0
Årets resultat			-351 765 104	-351 765 104
Belopp vid årets utgång	50 000	439 238 597	-351 765 104	87 523 493

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	439 238 597
årets förlust	-351 765 104
	87 473 493

disponeras så att	
i ny räkning överföres	87 473 493
	87 473 493

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

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

0

6 984

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

0

6 984

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-48 421

-2 010 355

Summa rörelsekostnader

-48 421

-2 010 355

Rörelseresultat

-48 421

-2 003 371

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

2

0

310 000 000

Ränteintäkter och liknande resultatposter

3

60 283 116

69 024 829

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar

2

-336 793 502

-300 000 000

Räntekostnader och liknande resultatposter

4

-85 910 276

-96 338 073

Summa finansiella poster

-362 420 662

-17 313 244

Resultat efter finansiella poster

-362 469 083

-19 316 615

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

35 600 000

17 578 000

Lämnade koncernbidrag

-23 100 000

-15 578 000

Summa bokslutsdispositioner

12 500 000

2 000 000

Resultat före skatt

-349 969 083

-17 316 615

Skatter

Skatt på årets resultat

-1 796 021

0

Årets resultat

-351 765 104

-17 316 615

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	5	621 533 669	917 327 171
Fordringar hos koncernföretag	6	983 049 787	1 014 168 038
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 604 583 456	1 931 495 209
Summa anläggningstillgångar		1 604 583 456	1 931 495 209

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		125 905 200	134 903 833
Övriga fordringar		22	20
Summa kortfristiga fordringar		125 905 222	134 903 853

Kassa och bank

Kassa och bank		92 991	4 682
Summa kassa och bank		92 991	4 682
Summa omsättningstillgångar		125 998 213	134 908 535

SUMMA TILLGÅNGAR

1 730 581 669

2 066 403 744

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

439 238 597

456 555 212

Årets resultat

-351 765 104

-17 316 615

Summa fritt eget kapital

87 473 493

439 238 597

Summa eget kapital

87 523 493

439 288 597

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

1 635 823 885

1 621 655 057

Summa långfristiga skulder

1 635 823 885

1 621 655 057

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

6 225

38 045

Skatteskulder

1 796 021

0

Övriga skulder

5 382 045

5 382 045

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

50 000

40 000

Summa kortfristiga skulder

7 234 291

5 460 090

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 730 581 669

2 066 403 744

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 ARL 7 kap. 2§.

Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

Vid redovisning av fusion har "koncernföretagsmetoden" tillämpats av värdering vid övertag av tillgångar och skulder från överlatande företag.

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

	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	310 000 000
Nedskrivningar	336 793 502	-300 000 000
	336 793 502	10 000 000

Not 3 Ränteintäkter

	2023	2022
Varav till koncernföretag	60 283 116	69 024 829
	60 283 116	69 024 829

Not 4 Räntekostnader

	2023	2022
Varav till koncernföretag	85 908 828	96 338 093
	85 908 828	96 338 093

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	917 327 171	1 193 627 171
Tillkommande anskaffningsvärderna	41 000 000	23 700 000
Nedskrivning dotterbolag	-336 793 502	-300 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	621 533 669	917 327 171
Utgående redovisat värde	621 533 669	917 327 171

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 014 168 038	1 028 751 189
Avgående fordringar	-17 118 251	-14 583 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	997 049 787	1 014 168 038
Utgående redovisat värde	997 049 787	1 014 168 038

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

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Aktier dotterbolag	711 875 305	711 875 305
	711 875 305	711 875 305

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kim Erla
Ordförande

Fabian Erla

Betine Sandvold Erla

Kenneth Petter Ericson

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

Deloitte AB

Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 12:40

SENT BY OWNER:
Anna Muller • 21.05.2024 14:08

DOCUMENT ID:
Byx_nRW57C

ENVELOPE ID:
B102RZ97R-Byx_nRW57C

DOCUMENT NAME:
Sign Ex CSH.pdf
9 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Sign Ex CSH.pdf-pAdES-SJ23Cb9XC.pdf
Sign Ex CSH.pdf-pAdES-Sylnh0ZcXA.pdf
Sign Ex CSH.pdf-pAdES-ByahAZ9mR.pdf
Sign Ex CSH.pdf-pAdES-rJeo2Abq7R.pdf

Activity log

TO (FROM)	ACTION	TIME (UTC)	METHOD	IP/ID
1. Kenneth Petter Ericson kenneth@erlaeiendom.no	Signed Authenticated	21.05.2024 14:11 21.05.2024 14:08	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 85/10/07) IP: 91.205.187.250
2. Betine Erla Sandvold betine@erlaeiendom.no	Signed Authenticated	21.05.2024 14:27 21.05.2024 14:26	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 88/09/24) IP: 83.79.81.134
3. Fabian Emil Erla fabian@erlaeiendom.no	Signed Authenticated	21.05.2024 14:47 21.05.2024 14:47	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 91/02/12) IP: 91.205.187.250
4. Kim Erla kim@erlaeiendom.no	Signed Authenticated	21.05.2024 15:07 21.05.2024 15:06	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 59/07/22) IP: 178.197.222.216
5. PERNILLA REHNBERG prehnberg@deloitte.se	Signed Authenticated	22.05.2024 12:40 22.05.2024 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/28) IP: 98.128.241.204

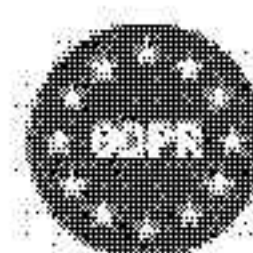
* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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, utförar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för City Sverige Holding AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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:
22.05.2024 12:39

SENT BY OWNER:
Anna Muller • 22.05.2024 10:53

DOCUMENT ID:
ByTof4iQA

ENVELOPE ID:
SkosfNjm0-ByTof4iQA

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse City Sverige Holding 2023.pdf
2 pages

Activity log

TO (FNAME)	FROM (FNAME)	ENVIRONMENT	IP	DATE
1. PERNILLA REHNBERG prehnberg@deloitte.se	Signed Authenticated	22.05.2024 12:39 22.05.2024 12:39	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.



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 forurensrer 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 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 selvfølgelige 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

2024110804172

Erla Eiendom Holding AS

Mor			Konsern		
2023	2022		Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader					
-	3 188 659	Driftsinntekter	1	589 620 014	964 058 109
-	3 188 659	Sum driftsinntekter		589 620 014	964 058 109
-	-	Varekostnader		34 359 424	113 741 544
-	-	Lønnskostnader	2	62 979 142	53 128 239
-	-	Avskrivning og nedskrivning på varige driftsmidler	3	96 679 112	89 868 864
281 882	476 729	Annen driftskostnad	2	116 256 900	153 470 618
281 882	476 729	Sum driftskostnader		310 274 578	410 209 265
-281 882	2 711 930	Driftsresultat		279 345 436	553 848 844
Finansinntekter og finanskostnader					
300 000 000	-	Resultat fra investering i datterselskaper		-	-
-	-	Resultat fra investering i tilknyttede selskaper		1 119 197	122 513 804
-	-	Annen renteinntekt		55 025 512	29 642 209
-	-	Valutagevinst - urealisert		66 856 426	-
-	-	Annen finansinntekt		22 153 336	3 219 410
3 636 424	2 443 664	Rentekostnad til foretak i samme konsern		-	-
-	-	Annen rentekostnad		311 610 780	285 684 863
-	-	Valutatap - urealisert		-	60 602 164
280	1 674	Annen finanskostnad		8 260 007	30 673 970
296 363 296	-2 445 338	Resultat av finansposter		-174 716 316	-221 585 574
296 081 414	266 592	Resultat før skattekostnad		104 629 120	332 263 270
-862 089	57 268	Skattekostnad på ordinært resultat	4	46 441 718	69 033 711
296 943 503	209 324	Ordinært resultat		58 187 402	263 229 559
296 943 503	209 324	Årets resultat		58 187 402	263 229 559
Overføringer					
296 943 503	209 324	Overført til / fra annen egenkapital		58 187 402	263 229 559
-	-	Minoritetens andel		489 665	-
-	-	Majoritetens andel		57 697 737	263 229 559
296 943 503	209 324	Sum overføringer	5, 6	58 187 402	263 229 559



Balanse - Mor/ Konsern

ERLA
EIENDOM

Erla Eiendom Holding AS

Mor			Konsern	
2023	2022		2023	2022
		Eiendeler		
		Anleggsmidler		
		Immaterielle eiendeler		
3 569 271	2 707 182	Utsatt skattefordel	4	-
<u>3 569 271</u>	<u>2 707 182</u>	Sum immaterielle eiendeler		-
		Varige driftsmidler		
-	-	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		6 243 020 114
-	-	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		22 565 905
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum varige driftsmidler	3	<u>6 265 586 019</u>
		Finansielle anleggsmidler		
131 424 091	131 424 091	Investering i datterselskaper	7	-
-	-	Investering i tilknyttet selskap		15 000
300 000 000	36 797 271	Lån til datterselskaper		-
-	-	Andre langsiktige fordringer	2, 8	313 643 870
<u>431 424 091</u>	<u>168 221 362</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>313 658 870</u>
<u>434 993 362</u>	<u>170 928 544</u>	Sum anleggsmidler		<u>6 579 244 889</u>
		Omløpsmidler		
-	-	Lager av varer og annen beholdning		1 120 659
		Fordringer		
-	11 850	Kundefordringer		42 037 453
-	-	Andre fordringer	8	20 384 482
<u>-</u>	<u>11 850</u>	Sum fordringer		<u>62 421 935</u>
		Investeringer		
-	-	Markedsbaserte verdipapirer	10	180 397 422
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum investeringer		<u>180 397 422</u>
-	-	Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	553 480 354
<u>-</u>	<u>11 850</u>	Sum omløpsmidler		<u>797 420 370</u>
<u>434 993 362</u>	<u>170 940 394</u>	Sum eiendeler		<u>7 376 425 271</u>
				<u>7 179 655 595</u>



2024110804174

Erla Eiendom Holding AS

Mor		Note	Konsern	
2023	2022		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
-	-			
-	-	5, 6	8 771 000	8 281 166
329 230 306	94 786 803		1 293 006 214	1 302 415 051
			Gjeld	
			Avsetning for forpliktelser	
-	-	4	63 475 485	48 533 742
-	-		63 475 485	48 533 742
			Langsiktig gjeld	
-	-	13	5 145 802 044	5 014 318 598
80 717 556	75 168 736	9	-	-
-	-		103 834 637	46 855 940
80 717 556	75 168 736		5 249 636 681	5 061 174 538
			Kortsiktig gjeld	
-	-	13	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		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
Styreleder

Fabian Erla
Styremedlem / Daglig leder

Kenneth P. Ericson
Styremedlem



2024110804175

Konsernet Erla Eiendom Holding AS

ERLA
EIENDOM

Mor

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Konsern

2023

2022

(Alle tall i 1000)

2023

2022

296 081

267

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter

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

Endring i leverandørgjeld

-56 148

37 668

Endring i andre tidsavgrensningsposter

58 169

49 221

Resultatendring tilknyttet selskap (BK-met)

-

-121 734

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

82 196

-110 125

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

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

-303 975

1 222 912

Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter

Netto endring langsiktig gjeld

188 462

-605 464

Innbetalinger på langsiktige mellomværende konsern

-

-

Netto endring kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

-3 762

-179 244

Utbetaling av utbytte

-38 446

-79 128

Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter

146 254

-863 836

Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter

-234 516

-

Netto kontantstrøm for perioden

-310 041

248 952

Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse

863 521

614 569

Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt

553 480

863 521



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 overværetidspunktet) 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.

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.



2024110804177

Note 1 Driftsinntekter

(Alle tall i 1000)

Driftsinntektene i konsernet består av følgende:

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Inntekter fra fast eiendom og hotell drift	-	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 tjenstepensjon:

Det er etablert obligatorisk tjenstepensjon for konsernets ansatte i Norge, som tilfredsstiller 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

Note 3 Varige driftsmidler

(Alle tall i 1000)

Konsernet

	Tomter og bygninger	Driftslosere 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	Lineær	Lineær



Note 4 Skatt

(Alle tall i 1000)

	Morselskap		Konsern	
Skattekostnad	2023	2022	2023	2022
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 %



Note 5 Minoritetsinteresser

(Alle tall i 1000)

	2023	2022
Minoritetsandel 01.01	8 281	-
Endring via innkjøpt eierandel	-	-
Avgang minoriteter	-	-
Reversering tidligere års utbytteavsetting	-	-
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	Aksje-Kapital	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.



2024110804182

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

	Eier andel
Datterdatter selskap	
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.

Note 8 Andre fordringer

(Alle tall i 1000)

Konsern

Andre fordringer fordeler seg på:	Langsiktige		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		Kortsiktig	
	2023	2022	2023	2022
Erla Eiendom AS	80 718	75 169	-	-

Fordring

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



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 henspøiser 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	Utdeltand
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 %



2024110804185

Note 13 Gjeld og pantstillelser

(Alle tall i 1000)

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
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.



2024110804186

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>



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, 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 2023, 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 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 uavhengighetsstandarter) 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 modifiserer 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.



Uavhengig revisors beretning
Erla Eiendom Holding AS

Drammen, 23. april 2024
Deloitte AS

Morten Viholmen
statsautorisert revisor

77

2024110804189

Penneo Dokumentnøkkel: YSUD7-2KAEW-36C5I-PZLUV-SQCC7-X170D

2024110804190

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



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>

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