

Årsredovisning

för

City Naeringseiendom Holding AB

559190-8396

Räkenskapsåret

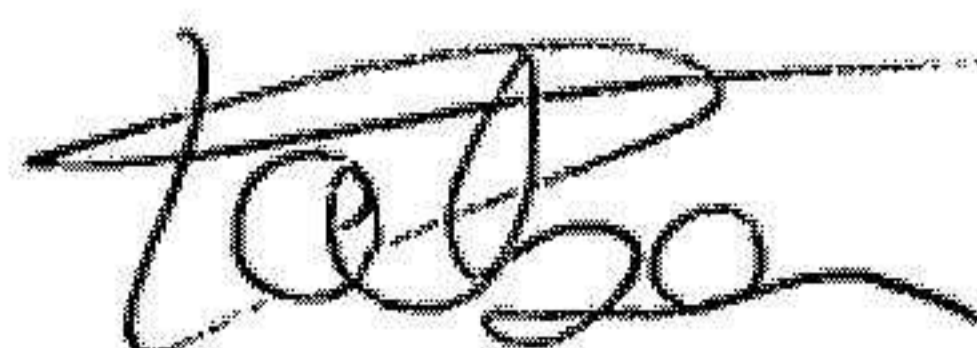
2024

Fastställelseintyg

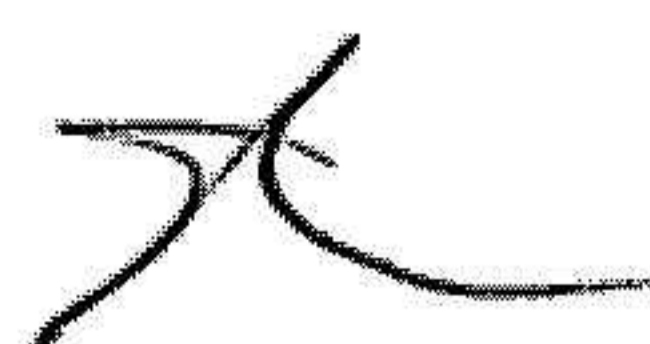
Undertecknad styrelseledamot i City Naeringseiendom Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 3 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Strömstad den 3 april 2025



Fabian Erla



Styrelsen för City Naeringseiendom 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 samt förvaltar dotterbolag verksamma inom fastighetsförvaltning. Per bokslutsdagen har bolaget 12 helägda dotterbolag.

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

Bolaget ägs till 100% av City Sverige Holding AB, org nr 559186-3443, med säte i Strömstad. Moderföretag i koncernen 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.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	41 070 277	-40 920 556	199 721
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-40 920 556	40 920 556	0
Erhållna aktieägartillskott		300 000 000		300 000 000
Årets resultat			23 154 552	23 154 552
Belopp vid årets utgång	50 000	300 149 721	23 154 552	323 354 273

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-35 934	-41 792	-45 387	-5 719
Soliditet (%)	35,3	0,4	0,4	1,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	300 149 721
årets vinst	23 154 552
	323 304 273
disponeras så att	
i ny räkning överföres	323 304 273
	323 304 273

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
Rörelseintäkter			
Övriga rörelseintäkter		0	901 717
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	901 717
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-251 613	-200 739
Summa rörelsekostnader		-251 613	-200 739
Rörelseresultat		-251 613	700 978
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	6 129 449	7 472 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-41 811 551	-49 964 648
Summa finansiella poster		-35 682 102	-42 492 525
Resultat efter finansiella poster		-35 933 715	-41 791 547
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		85 082 392	20 600 000
Lämnade koncernbidrag		-26 000 000	-19 600 000
Summa bokslutsdispositioner		59 082 392	1 000 000
Resultat före skatt		23 148 677	-40 791 547
Skatter			
Skatt på årets resultat	2	5 875	-129 009
Årets resultat		23 154 552	-40 920 556

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5, 9	772 123 328	772 123 328
Fordringar hos koncernföretag	6	153 338 514	153 171 488
Summa finansiella anläggningstillgångar		925 461 842	925 294 816
Summa anläggningstillgångar		925 461 842	925 294 816
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		878 403	766 531
Summa kortfristiga fordringar		878 403	766 531
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		17 760	302 280
Summa kassa och bank		17 760	302 280
Summa omsättningstillgångar		896 163	1 068 811
SUMMA TILLGÅNGAR		926 358 005	926 363 627

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		300 149 721	41 070 277
Årets resultat		23 154 552	-40 920 556
Summa fritt eget kapital		323 304 273	149 721
Summa eget kapital		323 354 273	199 721
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		4 900 000	4 900 000
Summa obeskattade reserver		4 900 000	4 900 000
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		597 958 634	921 208 906
Summa långfristiga skulder		597 958 634	921 208 906
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		89 498	0
Övriga skulder		600	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		55 000	55 000
Summa kortfristiga skulder		145 098	55 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		926 358 005	926 363 627

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 Skattekostnad

Årets skatt har beräknats utifrån förutsättningar i omprövning av tidigare års deklarerationer som lämnats in till Skatteverket kommer att fastställas. En bedömning har gjorts att underskottet inom kort kommer att fastställas.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Varav koncernföretag	6 024 730	7 467 857
	6 024 730	7 467 857

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Varav till koncernföretag	41 803 731	49 019 028
Varav kursförlust å fordran koncernföretag	0	945 621
	41 803 731	49 964 649

Not 5 Andelar i konsernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	772 123 328	772 123 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	772 123 328	772 123 328
Utgående redovisat värde	772 123 328	772 123 328

Not 6 Fordringar hos konsernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	153 171 488	167 135 534
Tillkommande fordringar	20 711 132	0
Avgående fordringar	-20 544 106	-13 964 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 338 514	153 171 488
Utgående redovisat värde	153 338 514	153 171 488

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För koncernbolags skulder		
Aktier dotterbolag	772 123 728	772 123 728
	772 123 728	772 123 728

Not 8 Uppgifter om moderföretag

Moderbolag är City Sverige Holding AB, org nr 559186-3443 Säte Strömstad.

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

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Boländerna 14:3 i Uppsala AB	100	100	50 000	77 572 287
Växus i Tagene AB	100	100	5 000	92 887 054
Multiflora i Sverige AB	100	100	1 000	52 592 614
Växus i Halmstad AB	100	100	4 000	49 535 173
Möln dal Fässberg 1:57 AB	100	100	100 000	27 809 947
Växus i Sundsvall AB	100	100	1 000	46 720 038
Växus i Västerås AB	100	100	5 000	34 613 948
Lagerlunda 1: i Norrköping AB	100	100	1 000	62 326 271
Växus i Värmdö AB	100	100	1 000	67 584 327
Växus i Svågertorp AB	100	100	1 000	64 996 757
Växus i Barkarby AB	100	100	64 000	103 056 855
Kiinteistö Oy Haunistenmaki	100	100	3 570	92 428 057
				772 123 328

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Boländerna 14:3 i Uppsala AB	556390-3979	Strömstad	6 859 228	-246 521
Växus i Tagene AB	556406-5455	Strömstad	1 619 815	-621 561
Multiflora i Sverige AB	556610-3031	Strömstad	2 529 558	88 613
Växus i Halmstad AB	556198-9350	Strömstad	1 984 342	-156 684
Möln dal Fässberg 1:57 AB	556666-2580	Strömstad	2 592 234	665 349
Växus i Sundsvall AB	556644-3163	Strömstad	3 392 027	171 171
Växus i Västerås AB	556191-4309	Strömstad	11 487 762	-58 412
Lagerlunda 1: i Norrköping AB	556645-3162	Strömstad	4 986 599	877 589
Växus i Värmdö AB	556655-1981	Strömstad	1 857 730	-472 682
Växus i Svågertorp AB	556646-1884	Strömstad	6 704 564	1 269 033
Växus i Barkarby AB	556655-2377	Strömstad	18 442 024	-240 083
Kiinteistö Oy Haunistenmaki	1628894-2	Helsingfors	31 705 037	20 509 599

Eget kapital för det finska bolaget är omräknat till SEK med en kurs på 11,48 sek, resultatet är redovisat till en snittkurs på 11,43 sek.

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

Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.04.2025 11:34

SENT BY OWNER:
Shuly Segura Moreira - 02.04.2025 08:41

DOCUMENT ID:
SJgUX2U56Jl

ENVELOPE ID:
H1Umh8qTJe-SJgUX2U56Jl

DOCUMENT NAME:
13. ÅR CNH 2024.pdf
10 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
13. ÅR CNH 2024.pdf-pAdES-BJxvXn8qTJx.pdf
13. ÅR CNH 2024.pdf-pAdES-Bkv7289Tke.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kenneth Petter Ericson kenneth@erlaeiendom.no	Signed Authenticated	02.04.2025 09:47 02.04.2025 09:45	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 13:30 02.04.2025 13:29	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 91/02/12) IP: 51.175.230.244
3. PERNILLA REHNBERG prehnberg@deloitte.se	Signed Authenticated	03.04.2025 11:34 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.

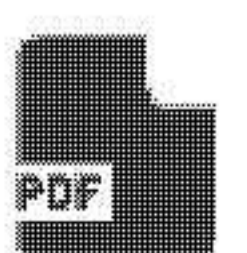
To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i City Naeringseiendom Holding AB
organisationsnummer 559190-8396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för City Naeringseiendom 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 Naeringseiendom 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till City Naeringseiendom Holding AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Naeringseiendom 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 Naeringseiendom 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 11:33

SENT BY OWNER:
Shuly Segura Moreira - 02.04.2025 10:20

DOCUMENT ID:
rJ18705pJx

ENVELOPE ID:
S1jHX09aJx-rJ18705pJx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse City Naeringseiendom Holding 2024.pdf
2 pages

Activity log

DEPENDENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PERNILLA REHNBERG prehnberg@deloitte.se	Signed	03.04.2025 11:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/06/28)
	Authenticated	03.04.2025 10:03	Low	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 rendyrke kjernevirksomheten og jobber kontinuerlig for å styrke denne med relevante eiendommer. Konsernet er som følge av dette godt posisjonert for videre vekst. Det makroøkonomiske bildet i Norge og i andre relevante markeder vil i alle tilfeller avgjøre hvordan selskapet og konsernet vil investere fremover.

Selskapets og konsernets likvide situasjon og soliditet er tilfredsstillende.

Erla Eiendom 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.

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

Disponering av resultatet i morsselskapet

Styret foreslår at årets resultat disponeres i henhold til resultatoppstillingen.

Oslo, 2. mai 2025

Cathrine S. T. Hammer
Styremedlem

Kim Erla
Styreleder

Kenneth P. Ericson
Styremedlem

Fabian E. Erla
Administrerende direktør

PENNEO

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.

Resultatregnskap - Mor/ Konsern

ERLA
EIENDOM

Erla Eiendom Holding AS

Mor				Konsern	
2024	2023		Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader					
-	-	Driftsinntekter	1	637 005 926	589 620 014
-	-	Sum driftsinntekter		637 005 926	589 620 014
-	-	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
186 035	281 882	Sum driftskostnader		323 109 118	310 274 578
-186 035	-281 882	Driftsresultat		313 896 808	279 345 436
Finansinntekter og finanskostnader					
-	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
-5 529 799	296 363 296	Resultat av finansposter		-279 499 791	-174 716 316
-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
-4 458 350	296 943 503	Ordinært resultat		4 205 880	58 187 402
-4 458 350	296 943 503	Årets resultat		4 205 880	58 187 402
Overføringer					
-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
-4 458 350	296 943 503	Sum overføringer	5, 6	4 205 880	58 187 402

Balanse - Mor/ Konsern

ERLA
EIENDOM

Erla Eiendom Holding AS

Mor			Konsern	
2024	2023	Note	2024	2023
		Eiendeler		
		Anleggsmidler		
		Immaterielle eiendeler		
4 826 754	3 569 271	Utsatt skattefordel	-	-
<u>4 826 754</u>	<u>3 569 271</u>	Sum immaterielle eiendeler	-	-
		Varige driftsmidler		
-	-	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6 731 411 162	6 243 020 114
-	-	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	24 575 750	22 565 905
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum varige driftsmidler	<u>6 755 986 912</u>	<u>6 265 586 019</u>
		Finansielle anleggsmidler		
131 424 091	131 424 091	Investering i datterselskaper	-	-
-	-	Investering i tilknyttet selskap	15 000	15 000
300 000 000	300 000 000	Lån til datterselskaper	-	-
-	-	Andre langsiktige fordringer	316 094 542	313 643 870
<u>431 424 091</u>	<u>431 424 091</u>	Sum finansielle anleggsmidler	<u>316 109 542</u>	<u>313 658 870</u>
<u>436 250 845</u>	<u>434 993 362</u>	Sum anleggsmidler	<u>7 072 096 454</u>	<u>6 579 244 889</u>
		Omløpsmidler		
-	-	Lager av varer og annen beholdning	1 206 681	1 120 659
		Fordringer		
-	-	Kundefordringer	46 020 721	42 037 453
-	-	Andre fordringer	118 151 837	20 384 482
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum fordringer	<u>164 172 558</u>	<u>62 421 935</u>
		Investeringer		
-	-	Markedsbaserte verdipapirer	252 817 153	180 397 422
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum investeringer	<u>252 817 153</u>	<u>180 397 422</u>
-	-	Bankinnskudd, kontanter o.l.	863 341 803	553 480 354
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum omløpsmidler	<u>1 281 538 195</u>	<u>797 420 370</u>
<u>436 250 845</u>	<u>434 993 362</u>	Sum eiendeler	<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
		Egenkapital og gjeld		
		Innskutt egenkapital		
31 100 000	31 100 000	Aksjekapital	31 100 000	31 100 000
<u>31 100 000</u>	<u>31 100 000</u>	Sum innskutt egenkapital	<u>31 100 000</u>	<u>31 100 000</u>
		Opptjent egenkapital		
154 171 956	298 130 306	Annen egenkapital	1 158 946 696	1 253 135 214
<u>154 171 956</u>	<u>298 130 306</u>	Sum opptjent egenkapital	<u>1 158 946 696</u>	<u>1 253 135 214</u>
-	-	Minoritetsinteresser	15 081 829	8 771 000
<u>185 271 956</u>	<u>329 230 306</u>	Sum egenkapital	<u>1 205 128 525</u>	<u>1 293 006 214</u>
		Gjeld		
		Avsetning for forpliktelser		
-	-	Utsatt skatt	71 485 065	63 475 485
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum avsetning for forpliktelser	<u>71 485 065</u>	<u>63 475 485</u>
		Langsiktig gjeld		
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	5 436 873 465	5 145 802 044
146 433 389	80 717 556	Gjeld til foretak i samme konsern	-	-
-	-	Annen langsiktig gjeld	79 962 687	103 834 637
<u>146 433 389</u>	<u>80 717 556</u>	Sum annen langsiktig gjeld	<u>5 516 836 152</u>	<u>5 249 636 681</u>
		Kortsiktig gjeld		
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 304 613 160	629 801 149
45 500	45 500	Leverandørgjeld	23 997 293	12 015 772
-	-	Skyldige offentlige avgifter	17 691 578	19 385 664
104 500 000	25 000 000	Annen kortsiktig gjeld	213 137 857	109 104 306
<u>104 545 500</u>	<u>25 045 500</u>	Sum kortsiktig gjeld	<u>1 559 439 888</u>	<u>770 306 891</u>
<u>250 978 889</u>	<u>105 763 056</u>	Sum gjeld	<u>7 147 761 105</u>	<u>6 083 419 057</u>
<u>436 250 845</u>	<u>434 993 362</u>	Sum gjeld og egenkapital	<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
		<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>			
-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)		-	-
-186	-264	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-33 505	-152 320
		<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>			
-	-	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
-	-	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-539 994	-303 975
		<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>			
-	-	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
186	264	Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		882 011	146 254
-	-	Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		1 350	-
-	-	Netto kontantstrøm for perioden		309 862	-310 041
-	-	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		553 480	863 521
-	-	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		863 342	553 480

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
Sum driftsinntekter	-	-	637 006	589 620

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
Sum	-	-	51 828	62 979
Årsverk			65	57
Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret	Daglig ledere	Daglig ledere
Lønn	-	-	4 537	4 929
Annen godtgjørelse	-	-	1 285	829
Sum godtgjørelse	-	-	5 822	5 759
Lån / gjeld til ledende personer	Daglig leder	Styret	2024	2023
Lån til eiere/ styremedlem	-	-	-	-
Gjeld til eiere/ styremedlem	-	-	-	-

Obligatorisk tjenestepensjon:

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

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

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
Anskaffelseskost 31.12:	7 664 760	69 408	7 734 169
Akk.avskr. 01.01.	-813 853	-37 786	-851 639
Akk. Nedskr. 01.01.	-11 233	-130	-11 364
Omregningsdifferanse akk. 01.01.	-4 407	-370	-4 777
Tilgang akkumulerte avskrivninger	-	-	-
Avgang akk. Avskr.	-	267	267
Årets avskrivninger ordinære avskrivninger	-95 661	-6 757	-102 418
Årets nedskrivninger	-8 000	-	-8 000
Omregningsdifferanse årets av.	-195	-56	-251
Bokført verdi 31.12	6 731 411	24 576	6 755 987
Avskrivningssatser	0 - 15 %	10 - 33%	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 4 Skatt

(Alle tall i 1000)

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

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 utbytteavsetting	-	-
Tilgang	-	-
Utdelt utbytte / tilbakebetalt innskutt kapital	-	-
Andel av årets resultat	465	490
Minoritetsandel 31.12	15 082	8 771

Note 6 Egenkapital

(Alle tall i 1000)

Morselskapet

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

Konsernet

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

Note 7 Aksjer og andeler i datterselskap

(Alle tall i 1000)

Aksjer i datterselskap, eid av Erla Eiendom Holding AS

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

Aksjene er bokført etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Note 8 Andre fordringer

(Alle tall i 1000)

Konsern

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

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

Note 9 Mellomværende med foretak i samme konsern

(Alle tall i 1000)

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

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

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
Sum	240 938	252 817	252 817	11 879

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
Sum	311 000		31 100 000

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

Note 13 Gjeld og pantstillelser

(Alle tall i 1000)

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

Konsernets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i rentenivået. Det er spredning i 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.

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.