

# Årsredovisning

för

## City Naeringseiendom Holding AB

559190-8396

Räkenskapsåret

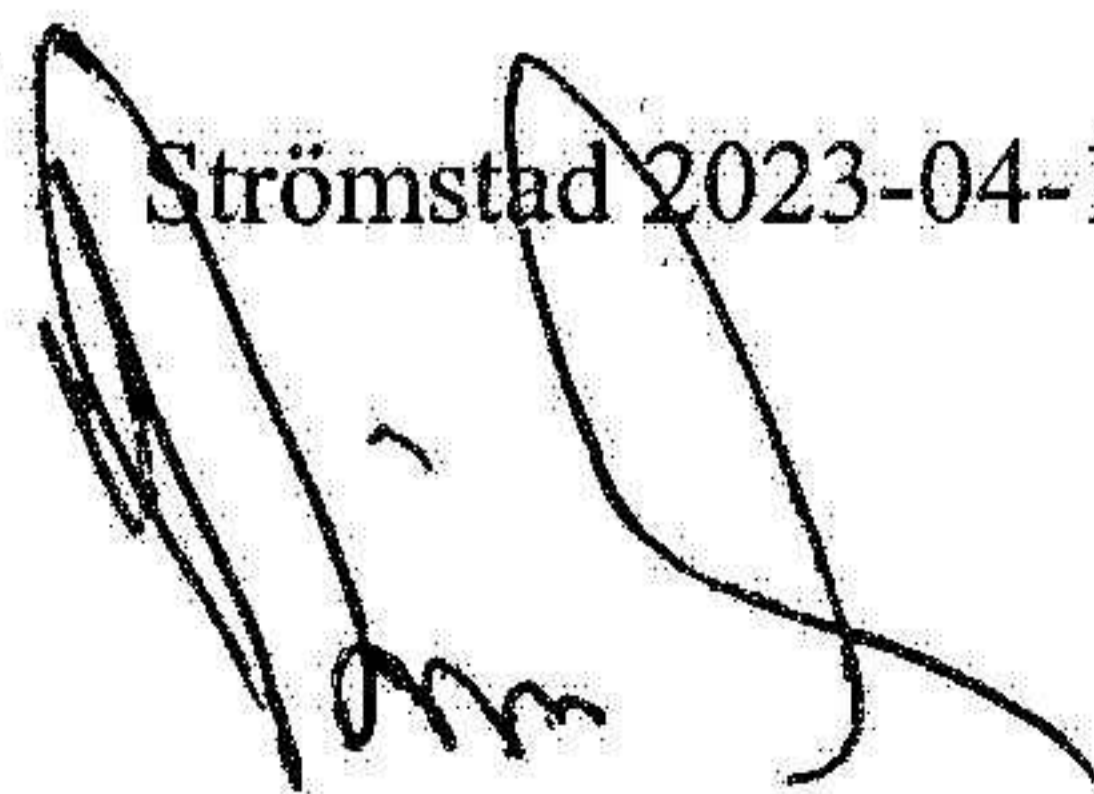
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i City Naeringseiendom Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Strömstad 2023-04-18



Kim Erla

**Årsredovisning**  
för  
**City Naeringseiendom Holding AB**  
559190-8396  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för City Naeringseiendom Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 11 helägda dotterbolag.

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

Bolaget ägs till 100% av City 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	21 373 048	-6 930 895	14 492 153
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-6 930 895	6 930 895	0
Erhållna aktieägartillskott		6 200 000		6 200 000
Årets resultat			-20 571 876	-20 571 876
Belopp vid årets utgång	50 000	20 642 153	-20 571 876	120 277

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-45 387	-5 719	-3 416	-10 513
Soliditet (%)	0,4	1,9	71,2	69,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	14 442 153
Erhållna aktieägartillskott	6 200 000
årets förlust	-20 571 876
	<b>70 277</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	70 277
	<b>70 277</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter		1 164 967	1 323 259
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 164 967</b>	<b>1 323 259</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-57 034	-46 245
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-57 034</b>	<b>-46 245</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 107 933</b>	<b>1 277 014</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	9 747 091	7 925 207
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-56 242 190	-14 921 700
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 495 099</b>	<b>-6 996 493</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-45 387 166</b>	<b>-5 719 479</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		29 188 000	15 914 000
Lämnade koncernbidrag		0	-17 114 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>29 188 000</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-16 199 166</b>	<b>-6 919 479</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-4 372 710	-11 416
<b>Årets resultat</b>		<b>-20 571 876</b>	<b>-6 930 895</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	772 123 328	772 123 328
Fordringar hos koncernföretag	5	167 135 534	179 626 448
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>939 258 862</b>	<b>951 749 776</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>939 258 862</b>	<b>951 749 776</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		64	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>64</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		24 639	4 574
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>24 639</b>	<b>4 574</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>24 703</b>	<b>4 574</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>939 283 565</b>	<b>951 754 350</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 642 153	21 373 048
Årets resultat		-20 571 876	-6 930 895
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>70 277</b>	<b>14 442 153</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>120 277</b>	<b>14 492 153</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		4 900 000	4 900 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>4 900 000</b>	<b>4 900 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		929 854 878	932 297 885
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>929 854 878</b>	<b>932 297 885</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		4 372 710	20 812
Övriga skulder		700	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 000	43 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 408 410</b>	<b>64 312</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>939 283 565</b>	<b>951 754 350</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Koncernredovisning

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Varav koncernföretag	9 747 091	7 925 207
	<b>9 747 091</b>	<b>7 925 207</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Varav till koncernföretag	56 241 965	14 882 461
Varav kursförlust å fordran koncernföretag	0	36 274
	<b>56 241 965</b>	<b>14 918 735</b>

**Not 4 Andelar i konsernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående balans	772 123 328	772 123 328
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>772 123 328</b>	<b>772 123 328</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>772 123 328</b>	<b>772 123 328</b>

**Not 5 Fordringar hos konsernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående balans	183 302 448	242 389 559
Avgående fordringar	-16 166 914	-59 087 111
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>167 135 534</b>	<b>183 302 448</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>167 135 534</b>	<b>183 302 448</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>För koncernbolags skulder</b>		
Aktier dotterbolag	772 123 728	772 123 728
	<b>772 123 728</b>	<b>772 123 728</b>

## Not 7 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 Erla Eiendom Holding AS med organisationsnummer 860930692 med säte i Oslo.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kim Erla  
Ordförande

Fabian Erla

Per Kumle

Betine Sandvold Erla

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

Deloitte AB

Pernilla Rehnberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
31.03.2023 13:12

SENT BY OWNER:  
Anna Muller · 28.03.2023 10:39

DOCUMENT ID:  
B1L23DmgWn

ENVELOPE ID:  
Hyn3PQxb2-B1L23DmgWn

DOCUMENT NAME:  
Singnerings Ex CNH.pdf  
9 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
Singnerings Ex CNH.pdf-pAdES-rJahPXlhb.pdf  
Singnerings Ex CNH.pdf-pAdES-Hke62vQeW3.pdf  
Singnerings Ex CNH.pdf-pAdES-SyTnw7xb3.pdf  
Singnerings Ex CNH.pdf-pAdES-rJ23wQxZ3.pdf

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIME (UTC+1)	METHOD	EVENT
1. Per Kumle per@erlaeiendom.no	Signed Authenticated	28.03.2023 10:57 28.03.2023 10:56	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 59/01/16) IP: 91.205.187.250
2. Betine Erla Sandvold betine@erlaeiendom.no	Signed Authenticated	28.03.2023 10:57 28.03.2023 10:56	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 88/09/24) IP: 83.79.81.134
3. Fabian Emil Erla fabian@erlaeiendom.no	Signed Authenticated	28.03.2023 13:00 28.03.2023 13:00	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 91/02/12) IP: 91.205.187.250
4. Kim Erla kim@erlaeiendom.no	Signed Authenticated	28.03.2023 14:34 28.03.2023 14:32	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 59/07/22) IP: 178.83.53.212
5. PERNILLA REHNBERG prehnberg@deloitte.se	Signed Authenticated	31.03.2023 13:12 28.03.2023 14:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/28) IP: 81.216.66.68

\* 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



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 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till City Naeringseiendom Holding AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2023-

Deloitte AB

Pernilla Rehnberg  
Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	rJeqaSUeZ3-rk1RHllbn
Document	30510A-4 Revisionsberättelse City Naeringseiendom Holding 2022.pdf
Pages	2
Sent by	Anna Muller

## Signing parties

<b>Pernilla Rehnberg</b>	prehnberg@deloitte.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
--------------------------	-----------------------	--------------	------------------------

## Activity log

**E-mail invitation sent to prehnberg@deloitte.se**  
2023-03-28 13:57:33 CEST,

**Clicked invitation link Pernilla Rehnberg**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/111.0.0.0 Safari/537.36  
Edg/111.0.1661.54,2023-03-31 13:12:15 CEST,IP address: 98.128.241.204

**Document signed by PERNILLA REHNBERG**  
SSN 196606285580  
Birth date: 1966/06/28,2023-03-31 13:13:05 CEST,

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



## Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger
- Kontantstrømoppstilling

Revisjonsberetning

# ERLA

## EIENDOM

# Erla Eiendom Holding AS

## Årsberetning 2022

### Virksomhetens art

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

Selskapets hovedkontor er lokalisert i Oslo kommune.

Erla Eiendom Holding AS er morselskap i et konsern som omfatter Erla Eiendom Holding AS, Erla Eiendom AS, City Bolig AS, City Hus AS, City Mallorca Holding S.L. (Konsern) City Sverige Holding AB (Konsern), Borger Withsgate 22 AS, City Aksjeinvest AS, Kongensgate 11 Oslo AS, Haakon VII's gt. 6 AS, Munkedamsveien 59 Apartments AS, Waldemar Thranesgate 57 AS\*, Fredriksberg AS, Gullhaugv. 1 - 3 AS, Bolette Brygge 1 AS, Unik Terminal AS, City Danmark AS, City Scanport ApS, Bekkestua Parkering Eiendom AS, City Properties. S.L, City Land Invest S.L, City Haugesund AS, Erla Felleskost AS, DK Loginvest AS, DK Loginvest Holding ApS (Konsern), Solplassen Holding AS, Solplassen 1 AS, West Venture AS og Smith & Smule AS.

City Sverige Holding AB (Konsern) er et konsern som omfatter City Sverige Holding AB, samt datterselskapene Laholmen Fastighet AB, Laholmen Hotel AB, City Swelog AB, City Næringseiendom Holding AB, Växus i Tagene AB, Växus i Halmstad AB, Multiflora i Sverige AB, Mölndal i Fässberg AB, Boländerna i Uppsala AB, Växus I Sundsvall AB, Lagerlunda I Norrköping AB, Växus I Varmdö AB, Växus I Västerås AB, Växus I Svägerthorp AB, Växus I Barkaby AB, og Kiinteistö Oy Haunistenmäki.

City Mallorca Holding S.L (Konsern) er et konsern som omfatter City Mallorca Holding S.L, samt datterselskapene Meditteranean Es Trenc S.L, City Jaime III Street 5 S.L, City Union Street 5 S.L, City Bourne Street 22 S.L, og City Land Invest 2 S.L.

DK Loginvest ApS (Konsern) er et konsern som omfatter DK Loginvest Holding ApS, samt datterselskapene Des Ejendomme ApS, Torbenfeldvej ApS, IP1K ApS, IP2K ApS, Profilvervej 18 ApS og Profilvervej 34 ApS.

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

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernet sine eiendeler og gjeld, samt finansielle stilling og resultat.

### Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen er til stede. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

### Utvikling i resultat og stilling

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

**Erla Eiendom Holding AS****Årsberetning 2022**

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

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet for regnskapsåret 2022 med tilhørende noter og kontantstrøm et forsvarlig uttrykk for selskapets og konsernets stilling og resultat.

**Styreansvarsforsikring**

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

**Fremtidig utvikling**

Styret vurderer selskapets og konsernets fremtidsutsikter som gode. Konsernet har store og solide leietakere, både private og offentlige. Konsernet har lite eller ingen ledighet i sin eiendomsportefølje de nærmeste årene. Konsernet har i løpet av 2022 solgt eiendommer som ikke lenger ble vurdert å være en del av kjernevirksomheten og konsernet er som følge av dette godt posisjonert for videre vekst. Det makroøkonomiske bildet i Norge og i andre relevante markeder vil i alle tilfeller avgjøre hvordan selskapet og konsernet vil investere fremover.

Selskapets og konsernets likvide situasjon og soliditet er tilfredsstillende.

**Arbeidsmiljø/likestilling**

Det er 70 fast ansatte i konsernet hvorav 25 kvinner og 45 menn. I morselskapet er det ingen ansatte.

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

Sykefraværet har vært ubetydelig.

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

Styret i Erla Eiendom Holding AS består av fire mannlige medlemmer.

**Erla Eiendom Holding AS****Årsberetning 2022****Finansiell risiko***Markedsrisiko*

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

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

*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 for øvrig jobber konsernet aktivt for å fremme grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Konsernet gjennomfører risikovurderinger og stiller krav til leverandører der dette anses relevant. Konsernet bidrar også med midler til veldedige organisasjoner lokalt og internasjonalt.

Redegjørelsen etter åpenhetsloven om gjennomførte aktsomhetsvurderinger blir tilgjengelig senest 30. juni 2023 på konsernets nettsider, se [www.erlaciendom.no](http://www.erlaciendom.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 inne eiendomssektoren

**Disponering av resultatet i morsselskapet**

Styret foreslår at årets resultat disponeres i henhold til resultatoppstillingen.

**Erla Eiendom Holding AS**

**Årsberetning 2022**

Oslo, 17. april 2023

---

Per Kumle  
Styremedlem / Daglig leder

---

Fabian Erla  
Styreleder

---

Kim Erla  
Styremedlem

---

Kenneth Ericson  
Styremedlem

# Resultatregnskap - Mor/ Konsern

**ERLA**  
EIENDOM

## Erla Eiendom Holding AS

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

## Balanse - Mor/ Konsern

ERLA  
EIENDOM

## Erla Eiendom Holding AS

Mor			Konsern	
2022	2021	Note	2022	2021
		<b>Eiendeler</b>		
		<b>Anleggsmidler</b>		
		<b>Immaterielle eiendeler</b>		
2 707 182	2 764 450	Utsatt skattefordel	4	-
<u>2 707 182</u>	<u>2 764 450</u>	Sum immaterielle eiendeler		-
		<b>Varige driftsmidler</b>		
-	4 050 000	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		6 245 770 321
-	-	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		17 300 449
<u>-</u>	<u>4 050 000</u>	Sum varige driftsmidler	3	<u>6 263 070 770</u>
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
131 424 091	131 424 091	Investering i datterselskaper	7	-
-	-	Investering i tilknyttet selskap	8	1 121 198
-	-	Lån til tilknyttede selskaper		-
36 797 271	36 414 792	Lån til datterselskaper		-
-	-	Andre langsiktige fordringer	2,9	530 975 913
<u>168 221 362</u>	<u>167 838 883</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>532 097 112</u>
<u>170 928 544</u>	<u>174 653 333</u>	Sum anleggsmidler		<u>6 795 167 882</u>
		<b>Omløpsmidler</b>		
-	-	Lager av varer og annen beholdning		871 910
		<b>Fordringer</b>		
-	-	Mellomværende foretak i samme konsern	10	-
11 850	11 260	Kundefordringer		5 147 632
-	-	Andre fordringer	9	10 832 262
<u>11 850</u>	<u>11 260</u>	Sum fordringer		<u>15 979 894</u>
		<b>Investeringer</b>		
-	-	Markedsbaserte verdipapirer	11	16 821 163
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum investeringer		<u>16 821 163</u>
-	-	Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	863 520 902
<u>11 850</u>	<u>11 260</u>	Sum omløpsmidler		<u>897 193 871</u>
<u>170 940 394</u>	<u>174 664 593</u>	<b>Sum eiendeler</b>		<u>7 692 121 764</u>
				<u>8 354 481 171</u>

## Balanse - Mor/ Konsern

ERLA  
EIENDOM

## Erla Eiendom Holding AS

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

Oslo, 17. April 2023

Kim Erla  
StyremedlemKenneth P. Ericson  
StyremedlemPer Kumle  
Styremedlem / Daglig lederFabian Erla  
Styreleder

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

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Gevinst ved salg av fast eiendom er klassifisert som drift. Kontanter og kontantekvivalenter inkluderer kasse, bank- og andre likvidbeholdninger samt kapitalplasseringer med forfall innen 3 måneder fra anskaffelse.

**Konsolideringsprinsipper**

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Erla Eiendom Holding AS og datterselskaper. For nærmere beskrivelse av datterselskapene se note 3.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi eller mindre verdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

**Salgsinntekter**

Inntektsføring ved salg av eiendom skjer på overtagelsestidspunktet. Husleieinntekter inntektsføres over leieperioden. Gevinst på kortsiktige aksje og obligasjonsinvesteringer inntektsføres ved realisasjon. Dette inkluderer også endring i urealiserte verdier på de finansielle 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 i konsernregnskapet bokført etter egenkapitalmetoden der eierandelen er mindre enn 50%, mens det er ført etter bruttometoden der konsernet har eierskap på 50%. Tilknyttede selskaper hvor eierskapet er over 50% er konsolidert inn i sin helhet, og minoritetsandelene av resultatet og egenkapitalen fremkommer i resultat og balansepresentasjonen.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap.

Overstiger utbyttet andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, regnskapsføres den overskytende del som tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene trekkes da fra regnskapsført verdi av investeringene i balansen.

**Fordringer**

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

**Valuta**

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

**Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt 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	
	2022	2021	2022	2021
Inntekter fra fast eiendom og hotelldrift	3 189	288	960 359	774 712
Diverse andre inntekter	-	-	3 700	7 232
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3 189</b>	<b>288</b>	<b>964 058</b>	<b>781 944</b>

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

(Alle tall i 1000)

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

**Obligatorisk tjenestepensjon:**

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

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

**Note 3 Varige driftsmidler**

(Alle tall i 1000)

**Konsernet**

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

Note 4	Skatt
--------	-------

(Alle tall i 1000)

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

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

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

<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>2 707</b>	<b>2 764</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>358 703</b>	<b>508 817</b>

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

**Note 5 Minoritetsinteresser**

(Alle tall i 1000)

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

**Note 6 Egenkapital**

(Alle tall i 1000)

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

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

**Note 7 Aksjer og andeler i datterselskap**

(Alle tall i 1000)

Aksjer i datterselskap, eid av Erla Eiendom Holding AS

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

Aksjene er bokført etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

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

Datterdatter selskap	Eierandel
City Bolig AS	100 %
Borger Withsgate 22 AS	100 %
City Unik Terminal AS	100 %
City Sverige Holding AB	100 %
City 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 %
Waldemar Thranesgate 57 AS	100 %
City Haakon VII gate 6 AS	100 %
Munkedamsveien 59 Apartments AS	100 %
City Danmark AS	100 %
Bekkestua Parkering Eiendom AS	100 %
Erla Felleskost AS	100 %
DK Loginvest AS	95 %
Smith og Smule AS	50 %
West Venture AS	50 %
Solplassen Holding AS	50 %
<b>Andeler i datterdatter selskaper eid av Erla Eiendom AS pr. 31.12.2022</b>	<b>Indirekte eierandel</b>
Solplassen 1 AS	50 %

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

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

City Hus AS eier 100 % av aksjene i City Properties S.L., 100 % av aksjene i City Land Invest S.L., og 100% av aksjene i City Mallorca Holding S.L som igjen eier 100% av 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 Investering i tilknyttet selskap, og andre investeringer**

(Alle tall i 1000)

**Konsernet**

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

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

**Note 9 Andre fordringer**

(Alle tall i 1000)

**Konsern**

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

**Note 10 Mellomværende med foretak i samme konsern**

(Alle tall i 1000)

**Gjeld:**

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

**Fordring**

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

**Note 11 Markedsbaserte finansielle omløpsmidler**

(Alle tall i 1000)

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

**Note 12 Bundne midler**

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

**Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

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

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

**Note 14 Gjeld og pantstillelser**

(Alle tall i 1000)

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

**Note 15 Hendelser etter balansedagen**

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

# PENNEO

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

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

## Per Kumle

Styremedlem / daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-488392

IP: 91.205.xxx.xxx

2023-04-17 13:57:37 UTC



## Fabian Emil Erla

Styrets leder

Serienummer: 9578-5999-4-2412582

IP: 91.205.xxx.xxx

2023-04-17 14:01:20 UTC



## Kenneth Petter Ericson

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1358096

IP: 91.205.xxx.xxx

2023-04-17 14:01:30 UTC



## Kim Erla

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1234059

IP: 178.83.xxx.xxx

2023-04-17 14:13:25 UTC



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>

Til generalforsamlingen i Erla Eiendom Holding AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Erla Eiendom Holding AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### 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 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 17. april 2023  
Deloitte AS

**Morten Viholmen**  
statsautorisert revisor

# PENNEO

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 dataer og innholdet i dette dokument."

## Morten Viholmen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1010726

IP: 77.18.xxx.xxx

2023-04-17 10:08:23 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>