

Årsredovisning

för

Karlastaden PH 1 Holding AB

559115-0817

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Karlastaden PH 1 Holding AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024- - . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2024-05-02

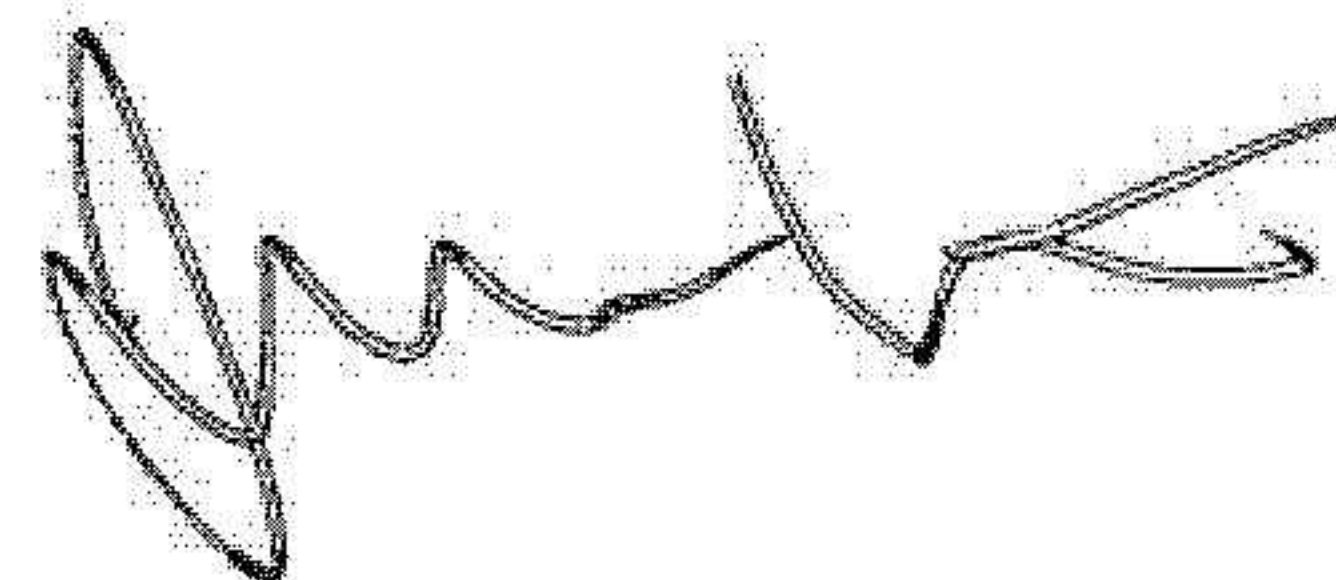


Patrik Lindström

Årsredovisning
för
Karlastaden PH 1 Holding AB
559115-0817

Räkenskapsåret
2023

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Styrelsen för Karlastaden PH 1 Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget skall äga och förvalta aktier och andelar i dotterföretag inom Karlastaden etapp 1A, det sk Karlatornet.

Företaget ägs till 100 % av Karlatornet AB (org nr 559185-8526) och ingår i en koncern som ägs till lika delar av Karlavagnstornet Holding AB (org nr 556933-8964) och Balder Sverige AB (org nr 556699-9347).

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Produktionen av Karlatornet har fortgått under året. Vid årsskiftet hade drygt 94% av projektets totala produktionskostnader lagts ner. Lägenheterna i de nedre delarna av tornet är helt färdigställda och inflyttningar har skett under hösten. Övriga inflyttningar förväntas ske löpande under 2024 och Karlatornet beräknas vara helt klart under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0	-2	-4
Soliditet (%)	3	3	4	4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	-8 167	0	41 833
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		0	0	0
Årets resultat			19	19
Belopp vid årets utgång	50 000	-8 167	19	41 852



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 167
årets vinst	19
	-8 148

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 148
	-8 148

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseresultat		0	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	0
		24	0
Resultat efter finansiella poster		24	0
Resultat före skatt		24	0
Skatt på årets resultat		-5	0
Årets resultat		19	0

2024070432254



Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

2

497 590

447 590

Uppskjuten skattefordran

3

1 959

1 959

499 549

449 549

Summa anläggningstillgångar

499 549

449 549

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

839 897

839 876

839 897

839 876

Summa omsättningstillgångar

839 897

839 876

SUMMA TILLGÅNGAR

1 339 446

1 289 425

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-8 167

-8 167

Årets resultat

19

0

-8 148

-8 167

Summa eget kapital

41 852

41 833

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder

1 000 000

1 000 000

Summa långfristiga skulder

1 000 000

1 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

297 589

247 589

Aktuella skatteskulder

5

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

3

Summa kortfristiga skulder

297 594

247 592

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 339 446

1 289 425

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstodgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	447 590	247 590
Lämnat aktieägartillskott	50 000	200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	497 590	447 590
 Utgående redovisat värde	 497 590	 447 590

Not 3 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 959	1 959
Belopp vid årets utgång	1 959	1 959

Not 4 Långfristiga skulder

Ingen del av skulden förväntas förfalla senare än fem år efter balansdagen.

Not 5 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Karlatornet AB (559185-8526) med säte i Göteborg.

Göteborg den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Ola Serneke
Ordförande

Patrik Lindström

Robin Gerum

Verifikat

Transaktion 09222115557514929512

Dokument

3100 Karlstaden PH 1 Holding AB 2023 ÅR
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2024-04-11 08:59:55 CEST (+0200) av Emma
Engdahl (EE)
Färdigställt 2024-04-14 20:32:28 CEST (+0200)

Initierare

Emma Engdahl (EE)
Serneke Sverige AB
Org. nr 556621-6908
emma.engdahl@serneke.se
+46700838285

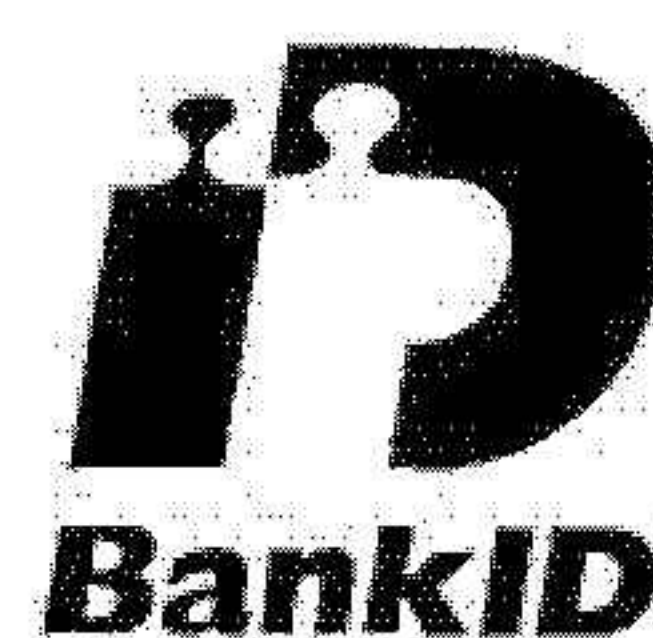
Signerare

Ola Serneke (OS)
Personnummer 711116-5614
ola.serneke@serneke.se
+46 70 624 39 90



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ola
Kristian Serneke"
Signerade 2024-04-11 09:01:10 CEST (+0200)

Patrik Lindström (PL)
Personnummer 7203085514
patrik.lindstrom@serneke.se
+46 70 431 51 91



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN PATRIK LINDSTRÖM"
Signerade 2024-04-14 20:32:28 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514929512

Robin Gerum (RG)

Personnummer 870205-4894

robin.gerum@serneke.se

+46 72 566 76 00



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ROBIN GERUM"

Signerade 2024-04-11 10:12:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Karlatornet AB
559185-8526
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Karlatornet AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Karlatornet AB ska äga och förvalta aktier och andelar i dotterföretag inom Karlastaden etapp 1A, det s k Karlatornet.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Produktionen av Karlatornet har fortgått under året. Vid årsskiftet hade drygt 94% av projektets totala produktionskostnader lagts ner. Lägenheterna i de nedre delarna av tornet är helt färdigställda och inflyttningar har skett under hösten. Övriga inflyttningar förväntas ske löpande under 2024 och Karlatornet beräknas vara helt klart under året.

Koncernens rörelseresultat har påverkats negativt av en nedskrivning om 260 mkr avseende lagerfastighet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I februari 2024 har avtal träffats om att avyttra koncernbolagen KS Hotell AB och KS Kontor AB till Balder Sverige AB.

I juli 2024 har Karlavagnstornet Holding AB förvärvat samtliga Balder Sverige AB's aktier i bolaget och i samband med det har också styrelsen ändrats.

Ägarförhållanden

Karlatornet AB ägs per 2023-12-31 till 50 % av Karlavagnstornet Holding AB (org nr 556933-8964) och till 50 % av Balder Sverige AB (org nr 556699-9347).

2024092707288

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 971	0	110	715
Resultat efter finansiella poster	-252 300	-2 271	-3 524	-1 468
Soliditet (%)	0	neg	neg	0

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-260 981	-499	6 204	-23
Soliditet (%)	0	0	0	0

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	-5 384 074	-5 334 074
Erhållna aktieägartillskott		260 000 000	260 000 000
Årets resultat		-252 299 722	-252 299 722
Belopp vid årets utgång	50 000	2 316 204	2 366 204

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	7 756 233	-498 899	7 307 334
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-498 899	498 899	0
Erhållna aktieägartillskott		260 000 000		260 000 000
Årets resultat			-260 752 785	-260 752 785
Belopp vid årets utgång	50 000	267 257 334	-260 752 785	6 554 549

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	267 257 334
årets förlust	-260 752 785
	6 504 549
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 504 549
	6 504 549

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med noter.

Penneo dokumentnyckel: EHHXI-HPVIS-C3500-2IWAW-Z53TJ-ZC0PE

Koncernens Resultaträkning

Koncernens	Not	2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		-2023-12-31	-2022-12-31
Nettoomsättning		3 970 888	0
Övriga rörelseintäkter		1 792 276	86 922
		5 763 164	86 922
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 787 903	-2 747 391
Nedskrivning av lagerfastighet		-260 000 000	0
		-263 787 903	-2 747 391
Rörelseresultat	2	-258 024 739	-2 660 469
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	3 398 670	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 637 527	436 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 136	-46 871
		5 725 061	389 206
Resultat efter finansiella poster		-252 299 678	-2 271 263
Resultat före skatt		-252 299 678	-2 271 263
Skatt på årets resultat		-44	0
Årets resultat		-252 299 722	-2 271 263

2024092707290

Karlatornet AB
Org.nr 559185-8526

5 (19)

Koncernens
Balansräkning

Not2023-12-312022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran	4	1 014 627	1 019 969
		1 014 627	1 019 969
Summa anläggningstillgångar		1 014 627	1 019 969

Omsättningstillgångar

Lagerfastigheter		5 647 718 546	4 405 526 013
		5 647 718 546	4 405 526 013

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		34 544 200	272 294
Övriga fordringar		386 723 091	29 279 242
		421 267 291	29 551 536

Kassa och bank

		0	16 672 964
Summa omsättningstillgångar		6 068 985 837	4 451 750 513

SUMMA TILLGÅNGAR		6 070 000 464	4 452 770 482
------------------	--	---------------	---------------

2024092707291

Karlatornet AB
Org.nr 559185-8526

6 (19)

**Koncernens
Balansräkning**

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital		
Aktiekapital	50 000	50 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	2 316 204	-5 384 074
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 366 204	-5 334 074
Summa eget kapital	2 366 204	-5 334 074

Långfristiga skulder	5	
Byggnadskreditiv	0	1 722 320 000
Skulder till kreditinstitut	0	497 405 000
Övriga skulder	2 227 847 145	1 887 594 110
	2 227 847 145	4 107 319 110

Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 391 560 382	0
Förskott från kunder	527 800	527 800
Leverantörsskulder	75 185 056	25 113 327
Skatteskulder	45	0
Övriga skulder	1 369 282 063	91 403 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 231 769	233 740 448
	3 839 787 115	350 785 446

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 070 000 464	4 452 770 482
---------------------------------------	----------------------	----------------------

Koncernens Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-258 024 739

-2 660 469

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
(nedskrivning)

260 000 000

0

Erhållen ränta

2 637 527

436 077

Erlagd ränta

-311 136

-46 871

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändringar av rörelsekapital**

4 301 652

-2 271 263

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar

-34 271 906

85 796

Förändring av kortfristiga fordringar

-97 443 849

65 211 966

Förändring leverantörsskulder

50 071 729

25 113 327

Förändring av kortfristiga skulder

1 047 369 514

175 958 213

Kassaflöde från den löpande verksamheten

970 027 140

264 098 039

Investeringsverksamheten

Investeringar i lagerfastigheter

-1 502 192 533

-1 583 812 443

Sålda koncernbolag

3 404 012

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 498 788 521

-1 583 812 443

Finansieringsverksamheten

Förändring övriga långfristiga skulder

340 253 035

-88 199 500

Upptagna lån hos kreditinstitut

584 241 732

1 722 320 000

Amortering av lån

-412 406 350

-325 520 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

512 088 417

1 308 600 500

Årets kassaflöde

-16 672 964

-11 113 904

Likvida medel vid årets början

16 672 964

27 786 868

Likvida medel vid årets slut

6

0

16 672 964

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens kostnader
Övriga externa kostnader

-1 718 390
-1 718 390

-926 350
-926 350

Rörelseresultat

2

-1 718 390

-926 350

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

7

-260 000 000

0

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8

784 749

427 451

Räntekostnader och liknande resultatposter

9

-47 144

0

-259 262 395

427 451

Resultat efter finansiella poster

-260 980 785

-498 899

Bokslutsdispositioner

10

228 000

0

Resultat före skatt

-260 752 785

-498 899

Årets resultat

-260 752 785

-498 899

2024092707293

2024092707294

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

11

409 142 476
409 142 476

233 468 230
233 468 230

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

12

1 563 102

1 563 102

Fordringar hos koncernföretag

13

7 126 022

7 126 022

Uppskjuten skattefordran

4

23 873

23 873

8 712 997

8 712 997

Summa anläggningstillgångar

417 855 473

242 181 227

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

2 703 455 955

2 310 455 686

Övriga fordringar

261 538 819

1 524 319

2 964 994 774

2 311 980 005

Kassa och Bank

0

8 016 350

Summa omsättningstillgångar

2 964 994 774

2 319 996 355

SUMMA TILLGÅNGAR

3 382 850 247

2 562 177 582

2024092707295

Karlatornet AB
Org.nr 559185-8526

10 (19)

Moderbolagets Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

267 257 334

7 756 233

Årets resultat

-260 752 785

-498 899

6 504 549

7 257 334

Summa eget kapital

6 554 549

7 307 334

Långfristiga skulder

5

Skulder till koncernföretag

260 000 000

435 962 963

Övriga skulder

2 226 347 145

1 886 094 110

Summa långfristiga skulder

2 486 347 145

2 322 057 073

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

193 745 528

0

Leverantörsskulder

0

250 000

Skulder till koncernföretag

582 929 052

781 088

Övriga skulder

113 273 973

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

231 782 087

Summa kortfristiga skulder

889 948 553

232 813 175

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 382 850 247

2 562 177 582

2024092707296

Karlatornet AB
Org.nr 559185-8526

11 (19)

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Not 2023-01-01 2022-01-01
 -2023-12-31 -2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 718 390	-926 350
Erhållen ränta	784 749	427 451
Erlagd ränta	-47 144	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-980 785	-498 899

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-391 494 769	-205 791 364
Förändring av leverantörsskulder	-250 000	250 000
Förändring av kortfristiga skulder	462 347 850	120 139 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69 622 296	-85 900 657

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-175 674 246	-118 247 874
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-175 674 246	-118 247 874

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån hos kreditinstitut	193 745 528	0
Förändring övriga långfristiga skulder	340 253 035	0
Förändring långfristiga koncernskulder	-435 962 963	196 794 158
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	98 035 600	196 794 158

Årets kassaflöde	-8 016 350	-7 354 373
Likvida medel vid årets början	8 016 350	15 370 723

Likvida medel vid årets slut	0	8 016 350
-------------------------------------	----------	------------------

6

0

8 016 350

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys.

Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

För bostadsrättsföreningar sker en konsolidering fram till den dag då de slutliga anskaffningskostnaderna för föreningens fastighet presenteras på en föreningsstämma och en ny styrelse, bestående av i huvudsak medlemmar i föreningen, väljs. Då upphör också det bestämmande inflytandet i föreningen.

BRF-projektet vinstavräknas vid samma tidpunkt.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Leasingavtal

Operationella leasingavtal redovisas som en intäkt/kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

2024092707299

**Not 4 Uppskjuten skattefordran
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 019 969	1 019 969
Förändring hänförlig till sålda koncernbolag	-5 342	0
Belopp vid årets utgång	1 014 627	1 019 969

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	23 873	23 873
Belopp vid årets utgång	23 873	23 873

Not 5 Långfristiga skulder

Koncernen

Inga skulder förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Moderbolaget

Inga skulder förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 6 Likvida medel

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	0	16 672 964
	0	16 672 964

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	0	8 016 350
	0	8 016 350

Not 7 Nedskrivningar finansiella anläggningstillgångar

Moderbolaget

	2023	2022
Nedskrivning andelar i koncernbolag	-260 000 000	0
	-260 000 000	0

2024092707300

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Moderbolaget**

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	321 393	356 301
Övriga ränteintäkter	463 356	71 150
	784 749	427 451

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter
Moderbolaget**

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	0	0
Övriga räntekostnader	47 144	0
	47 144	0

**Not 10 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	1 520 000	0
Lämnade koncernbidrag	-1 292 000	0
	228 000	0

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda utgifter	233 468 230	115 220 356
Under året nedlagda utgifter	175 674 246	118 247 874
Utgående nedlagda utgifter	409 142 476	233 468 230
Utgående redovisat värde	409 142 476	233 468 230

2024092707301

**Not 12 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 563 102	1 563 102
Aktieägartillskott	260 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 563 102	1 563 102
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-260 000 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-260 000 000	0
Utgående redovisat värde	1 563 102	1 563 102

**Not 13 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 126 022	7 126 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 126 022	7 126 022
Utgående redovisat värde	7 126 022	7 126 022

Not 14 Specifikation koncernföretag
Koncernen

	Org.nr	Säte
Karlatornet Commercial Holding AB	559223-7720	Göteborg
KS Viewing AB	559081-8547	Göteborg
KS Hotell AB	559081-8562	Göteborg
KS Kontor AB	559414-5384	Göteborg
Karlatornet Holding 1A AB	559223-8066	Göteborg
BRF Karlatornet 1:1	769633-2183	Göteborg
BRF Karlatornet 1:2	769633-2308	Göteborg
BRF Karlatornet 1:3	769633-2316	Göteborg
BRF Karlatornet 1:4	769633-2191	Göteborg
Karlatornet Studio Holding 1 AB	559223-8009	Göteborg
Karlastaden Studio 1 AB	559137-0373	Göteborg
Karlastaden Studio 2 AB	559137-0365	Göteborg
Karlastaden Studio 4 AB	559137-0233	Göteborg
Karlastaden Studio 5 AB	559137-0241	Göteborg
Karlatornet Studio Holding 2 AB	559223-8058	Göteborg
Karlastaden Studio 6 AB	559137-0225	Göteborg
Karlastaden Studio 7 AB	559137-0191	Göteborg
Karlastaden Studio 9 AB	559137-0175	Göteborg
Karlastaden Studio 10 AB	559137-0183	Göteborg
Karlatornet Studio Holding 3 AB	559223-7662	Göteborg
Karlastaden Studio 11 AB	559225-0111	Göteborg
Karlastaden Studio 12 AB	559225-0061	Göteborg
Karlastaden Studio 13 AB	559225-0053	Göteborg
Karlastaden Studio 14 AB	559225-0087	Göteborg
Karlatornet Studio Holding 4 AB	559223-7670	Göteborg
Karlastaden Studio 15 AB	559225-0079	Göteborg
Karlastaden Studio 16 AB	559225-0046	Göteborg
Karlastaden Studio 17 AB	559223-7993	Göteborg
Karlastaden Studio 18 AB	559225-0129	Göteborg
Karlastaden PH 1 Holding AB	559115-0817	Göteborg
Karlastaden PH1 AB	559115-0742	Göteborg
Karlastaden PH2 AB	559115-0734	Göteborg
Karlastaden PH3 AB	559115-0767	Göteborg
Karlastaden PH4 AB	559115-0759	Göteborg
Karlatornet PH Holding 2 AB	559225-0038	Göteborg
Karlastaden PH5 AB	559115-0866	Göteborg
Karlastaden PH6 AB	559115-0874	Göteborg
Karlastaden PH7 AB	559115-0882	Göteborg
Karlatower PH Holding 3 AB	559189-5650	Göteborg
Karlastaden PH8 AB	559083-1425	Göteborg
Karlastaden PH10 AB	559083-1367	Göteborg
Karlastaden PH11 AB	559081-8612	Göteborg
Karlastaden PH12 AB	559083-1391	Göteborg
Karlastaden PH13 AB	559081-8539	Göteborg
Karlatornets Samfällighetsförening	717919-0777	Göteborg
Studio Apartments Samfällighetsförening	717922-5193	Göteborg

2024092707303

Not 15 Eventualförpliktelser
Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	3 468 692 650	3 678 015 000
	3 468 692 650	3 678 015 000

Not 16 Ställda säkerheter
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	445 717 010	445 717 010
	445 717 010	445 717 010

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Pantsatta aktier i dotterbolag	100 000	100 000
Reversfordran	7 126 022	7 126 022
	7 226 022	7 226 022

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen och Moderbolaget

I februari 2024 har avtal träffats om att avyttra koncernbolagen KS Hotell AB och KS Kontor AB till Balder Sverige AB.

I juli 2024 har Karlavagnstornet Holding AB förvärvat samtliga Balder Sverige AB's aktier i bolaget och i samband med det har också styrelsen ändrats.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Lindström

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

PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

2024092707304

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BJÖRN PATRIK LINDSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: d506003eadbb03[...]00532ee5ec278

IP: 77.218.xxx.xxx

2024-07-15 15:40:56 UTC



Sofia Ulrika Ramsvik

Revisor

Serienummer: 1b7d8fd83ee59f[...]b8da4aa2ac278

IP: 84.17.xxx.xxx

2024-07-16 09:27:53 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets Innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: EHHXI-HPVIS-C3500-2IWAU-Z53TJ-ZC0PE

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Karlatornet AB, org.nr 559185-8526

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Karlatornet AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Karlatornet AB för år 2023 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Anmärkning

Årsredovisningen och koncernredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-07-16 09:24:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Ulrika Ramisvik

Datum

Ulrika Ramisvik

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024092707307