

Årsredovisning

för

Karlatower PH Holding 3 AB

559189-5650

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Karlatower PH Holding 3 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2023-04-28



Patrik Lindström

Årsredovisning

för

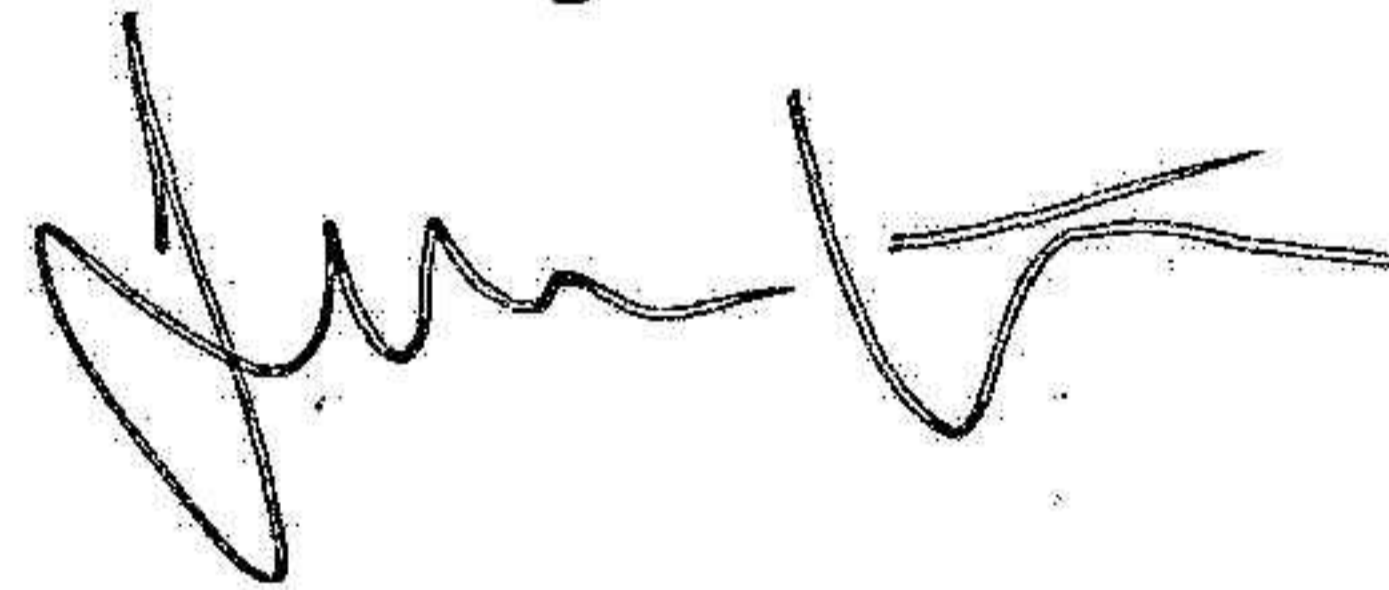
Karlatower PH Holding 3 AB

559189-5650

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, located below the text 'Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:'.

Styrelsen för Karlatower PH Holding 3 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

Information om verksamheten

Företaget ska 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).

Omvärldsfaktorer såsom brist på komponenter, höga råvarupriser, energikris, problem med transporter, krig, covid-19 och den ekonomiska oron i världen påverkar företagets verksamhet.

På grund av osäkerheten kring tidsaspekter, framtida politiska beslut och människors & företags beteenden går det i dagsläget inte att kvantifiera dessa omvärldsfaktorer totala påverkan på verksamheten. Den bästa bedömning som kan göras nu är att de framtida effekterna på företaget är begränsade.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Produktionen av Karlatornet har under året fortgått. Vid årsskiftet har drygt 70% av projektets totala produktionskostnader lagts ner. Gjutningen av husets kärna och bjälklag var i stort sett klara. Lägenheterna i de nedre delarna av tornet har börjat färdigställas och inflyttningarna i dessa kommer att börja i augusti 2023.

Karlatornet beräknas vara helt klart och inflyttat under år 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0	-1	-2
Soliditet (%)	1	1	1	96

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	-3 034	-303	46 663
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-303	303	0
Årets resultat			0	0
Belopp vid årets utgång	50 000	-3 337	0	46 663

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 337
årets vinst	0
	-3 337
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 337
	-3 337

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

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

0

-378

0

-378

Rörelseresultat

0

-378

Resultat från finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

0

-3

0

-3

Resultat efter finansiella poster

0

-381

Resultat före skatt

0

-381

Skatt på årets resultat

0

78

Årets resultat

0

-303

2023051103231

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

2

5 654 538

5 654 538

Uppskjuten skattefordran

3

294

294

5 654 832

5 654 832

Summa anläggningstillgångar

5 654 832

5 654 832

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

0

1 119

0

1 119

Kassa och bank

502 075

0

Summa omsättningstillgångar

502 075

1 119

SUMMA TILLGÅNGAR

6 156 907

5 655 951

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

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

-3 337

-3 034

Årets resultat

0

-303

-3 337

-3 337

Summa eget kapital

46 663

46 663

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder

500 000

500 000

Summa långfristiga skulder

500 000

500 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

500 000

0

Skulder till koncernföretag

5 109 288

5 109 288

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

956

0

Summa kortfristiga skulder

5 610 244

5 109 288

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 156 907

5 655 951

2023051103233

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 överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna 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 prövas 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 nettoredovisas 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 lagstads. 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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 654 538	5 254 538
Lämnat aktieägartillskott	0	400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 654 538	5 654 538
Utgående redovisat värde	5 654 538	5 654 538

Not 3 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	294	216
Förändring redovisad i resultaträkningen	0	78
Belopp vid årets utgång	294	294

Not 4 Långfristiga skulder


Ingen del av de långfristiga skulderna förfaller till betalning senare än 5 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 2023-04 - 14


Ola Serneke
Ordförande


Michael Berglin


Patrik Lindström

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Karlatornet AB

559185-8526

Räkenskapsåret

2022



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 2022.

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 2022 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 2022 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
- 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.

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

2023-06-30 14:00:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Ulrika Ramsvik

Datum

Ulrika Ramsvik

Leveranskanal: E-post

Styrelsen för Karlatornet AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning 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

Information om verksamheten

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

Omvärldsfaktorer såsom brist på komponenter, höga råvarupriser, energikris, problem med transporter, krig, covid-19 och den ekonomiska oron i världen påverkar företagets verksamhet.

På grund av osäkerheten kring tidsaspekter, framtida politiska beslut och människors & företags beteenden går det i dagsläget inte att kvantifiera dessa omvärldsfaktorer totala påverkan på verksamheten. Den bästa bedömning som kan göras nu är att de framtida effekterna på företaget är begränsade.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Produktionen av Karlatornet har under året fortgått. Vid årsskiftet hade drygt 70% av projektets totala produktionskostnader lagts ner. Gjutningen av husets kärna och bjälklag är i stort sett klara. Lägenheterna i de nedre delarna av tornet har börjat färdigställas och inflyttningarna i dessa kommer att börja i augusti 2023.

Karlatornet beräknas vara helt klart och inflyttat under år 2024.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	
Nettoomsättning	0	110	715	
Resultat efter finansiella poster	-2 271	-3 524	-1 468	
Soliditet (%)	neg	neg	0	
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-499	6 204	-23	0
Soliditet (%)	0	0	0	5

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	-3 112 811	-3 062 811
Årets resultat		-2 271 263	-2 271 263
Belopp vid årets utgång	50 000	-5 384 074	-5 334 074

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 533 458	6 222 775	7 806 233
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		6 222 775	-6 222 775	0
Årets resultat			-498 899	-498 899
Belopp vid årets utgång	50 000	7 756 233	-498 899	7 307 334

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 756 233
årets förlust	-498 899
	7 257 334
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 257 334
	7 257 334

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

Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		0	110 016
Övriga rörelseintäkter		86 922	24 990
		86 922	135 006
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 747 391	-2 963 797
		-2 747 391	-2 963 797
Rörelseresultat	2	-2 660 469	-2 828 791
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		436 077	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 871	-695 343
		389 206	-695 343
Resultat efter finansiella poster		-2 271 263	-3 524 133
Resultat före skatt		-2 271 263	-3 524 133
Skatt på årets resultat		0	97 918
Årets resultat		-2 271 263	-3 426 215

Koncernens Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	3	1 019 969	1 019 969
		1 019 969	1 019 969
Summa anläggningstillgångar		1 019 969	1 019 969
Omsättningstillgångar			
Lagerfastigheter		4 405 526 013	2 821 713 570
		4 405 526 013	2 821 713 570
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		272 294	358 090
Övriga fordringar		29 279 242	62 082 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	32 408 762
		29 551 536	94 849 298
<i>Kassa och bank</i>		16 672 964	27 786 868
Summa omsättningstillgångar		4 451 750 513	2 944 349 736
SUMMA TILLGÅNGAR		4 452 770 482	2 945 369 705

Koncernens Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	50 000	50 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	-5 384 074	-3 112 811
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	-5 334 074	-3 062 811
Summa eget kapital	-5 334 074	-3 062 811

Långfristiga skulder

4

Byggnadskreditiv	1 722 320 000	0
Skulder till kreditinstitut	497 405 000	822 925 000
Övriga skulder	1 887 594 110	1 975 793 610
	4 107 319 110	2 798 718 610

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder	527 800	1 300
Leverantörsskulder	25 113 327	0
Skatteskulder	1 836 404	4 899 818
Övriga skulder	89 567 467	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	233 740 448	144 812 788
	350 785 446	149 713 906

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 452 770 482 2 945 369 705



Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 660 469	-2 828 791
Erhållen ränta		436 077	0
Erlagd ränta		-46 871	-695 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 271 263	-3 524 134
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		85 796	-358 090
Förändring av kortfristiga fordringar		65 211 966	-22 111 078
Förändring leverantörsskulder		25 113 327	-38 548 342
Förändring av kortfristiga skulder		175 958 213	-56 169 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten		264 098 039	-120 711 282
Investeringsverksamheten			
Investeringar i lagerfastigheter		-1 583 812 443	-1 183 111 560
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 583 812 443	-1 183 111 560
Finansieringsverksamheten			
Förändring övriga långfristiga skulder		-88 199 500	502 949 500
Upptagna lån hos kreditinstitut		1 722 320 000	822 925 000
Amortering av lån		-325 520 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 308 600 500	1 325 874 500
Årets kassaflöde		-11 113 904	22 051 658
Likvida medel vid årets början		27 786 868	5 735 210
Likvida medel vid årets slut	5	16 672 964	27 786 868

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-926 350	-92 388
		-926 350	-92 388
Rörelseresultat	2	-926 350	-92 388
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	5 972 044
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	427 451	324 087
		427 451	6 296 131
Resultat efter finansiella poster		-498 899	6 203 743
Resultat före skatt		-498 899	6 203 743
Skatt på årets resultat		0	19 032
Årets resultat		-498 899	6 222 775

Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 756 233

1 533 458

Årets resultat

-498 899

6 222 775

7 257 334

7 756 233

Summa eget kapital

7 307 334

7 806 233

Långfristiga skulder

4

Skulder till koncernföretag

435 962 963

239 168 805

Övriga skulder

1 886 094 110

1 886 094 110

Summa långfristiga skulder

2 322 057 073

2 125 262 915

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

250 000

0

Skulder till koncernföretag

781 088

362 429

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

231 782 087

112 061 140

Summa kortfristiga skulder

232 813 175

112 423 569

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 562 177 582

2 245 492 717

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-926 350	-92 388
Erhållen ränta		427 451	324 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-498 899	231 699
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-205 791 364	-536 082 733
Förändring av leverantörsskulder		250 000	0
Förändring av kortfristiga skulder		120 139 606	-66 645 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-85 900 657	-602 496 751
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-118 247 874	-115 220 356
Förändring långfristiga koncernfordringar		0	-7 126 022
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-118 247 874	-122 346 378
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	500 000 000
Förändring långfristiga koncernskulder		196 794 158	239 168 805
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		196 794 158	739 168 805
Årets kassaflöde		-7 354 373	14 325 676
Likvida medel vid årets början		15 370 723	1 045 047
Likvida medel vid årets slut	5	8 016 350	15 370 723

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 rösttalet 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.

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 prövas 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.

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 nettoredovisas 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 lagstadsats. 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Anställda och personalkostnader

Koncernen

Koncernen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Moderbolaget

Företaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 3 Uppskjuten skattefordran
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 019 969	922 051
Förändring redovisad i resultaträkningen	0	97 918
Belopp vid årets utgång	1 019 969	1 019 969

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	23 873	4 841
Förändring redovisad i resultaträkningen	0	19 032
Belopp vid årets utgång	23 873	23 873

Not 4 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 5 Likvida medel

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	16 672 964	27 786 868
	16 672 964	27 786 868

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	8 016 350	15 370 723
	8 016 350	15 370 723

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	0	5 972 044
	0	5 972 044

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Moderbolaget

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	356 301	324 087
Övriga ränteintäkter	71 150	0
	427 451	324 087

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda utgifter	115 220 356	0
Under året nedlagda utgifter	118 247 874	115 220 356
Utgående nedlagda utgifter	233 468 230	115 220 356
Utgående redovisat värde	233 468 230	115 220 356

Not 9 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 563 102	2 717 080
Försäljningar	0	-1 153 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 563 102	1 563 102
Utgående redovisat värde	1 563 102	1 563 102

Not 10 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 126 022	0
Tillkommande fordringar	0	7 126 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 126 022	7 126 022
Utgående redovisat värde	7 126 022	7 126 022

**Not 11 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
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 3 AB	559137-0340	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 8 AB	559137-0209	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



**Not 12 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	445 717 010	445 717 010
	445 717 010	445 717 010

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
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 13 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	3 678 015 000	2 281 215 000
	3 678 015 000	2 281 215 000

Göteborg den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Erik Selin
Ordförande

Ola Serneke

Michael Berglin

Eva Sigurgeirsdottir

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

PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557495865609

Dokument

ÅR Karlatornet AB 2022

18 sidor

16:27:59

av

16:01:28

Initierare

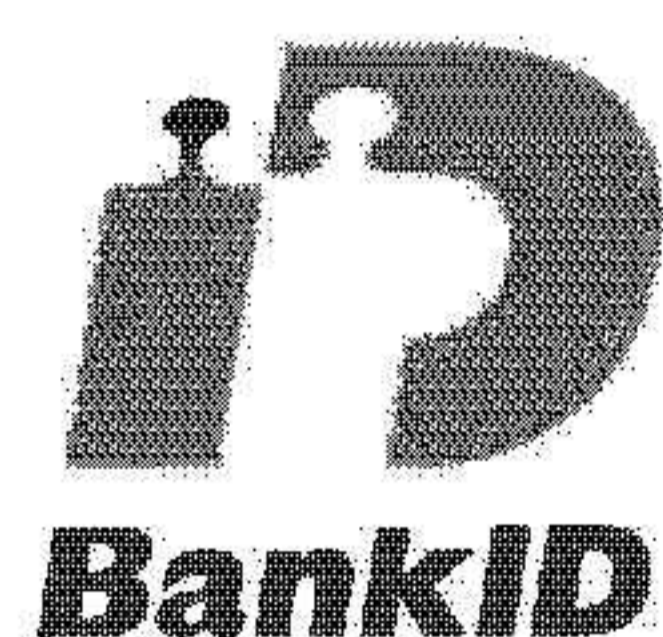
Emma Engdahl (EE)
Serneke Sverige AB
Org. nr 556621-6908

+46700838285

Signerande parter

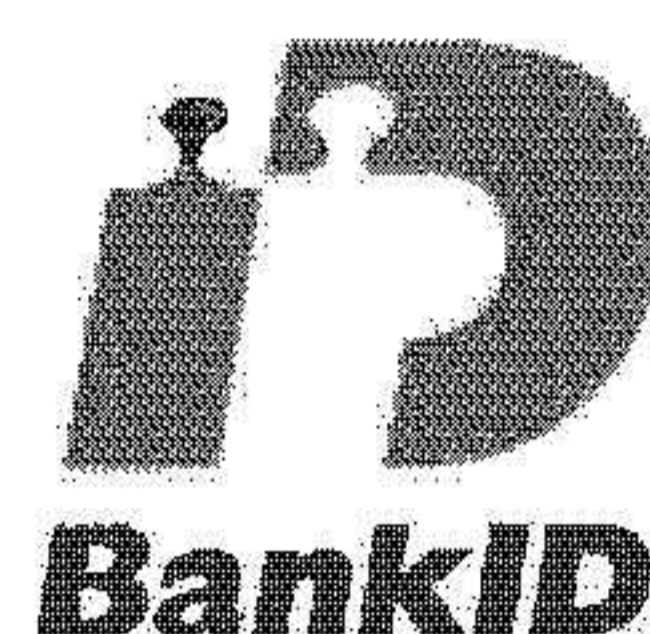
Erik Selin (ES1)
Personnummer 670805-5071
erik.selin@balder.se

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



Namnet som returnerades

var



Kristian Serneke"

"Ola

Michael Berglin (MB)

+46738101817



från



Eva Sigurgeirsdottir (ES2)



Verifikat

Transaktion 09222115557495865609

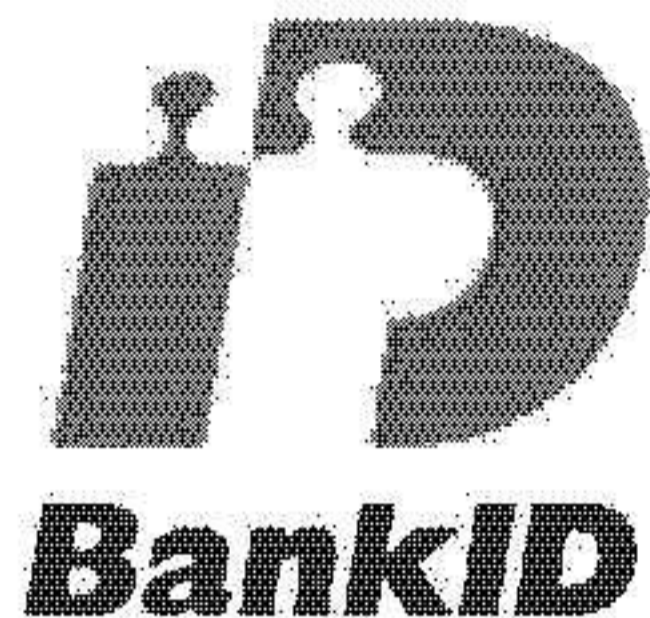
Signerade 2023-06-30 CEST (+0200)

16:31:25

Ulrika Ramsvik (UR)

7825

ulrika.ramsvik@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt
"Sofia Ulrika Ramsvik"

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>

