

Årsredovisning

för

Karlatornet PH Holding 2 AB

559225-0038

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Karlatornet PH Holding 2 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-02. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2024-05-02

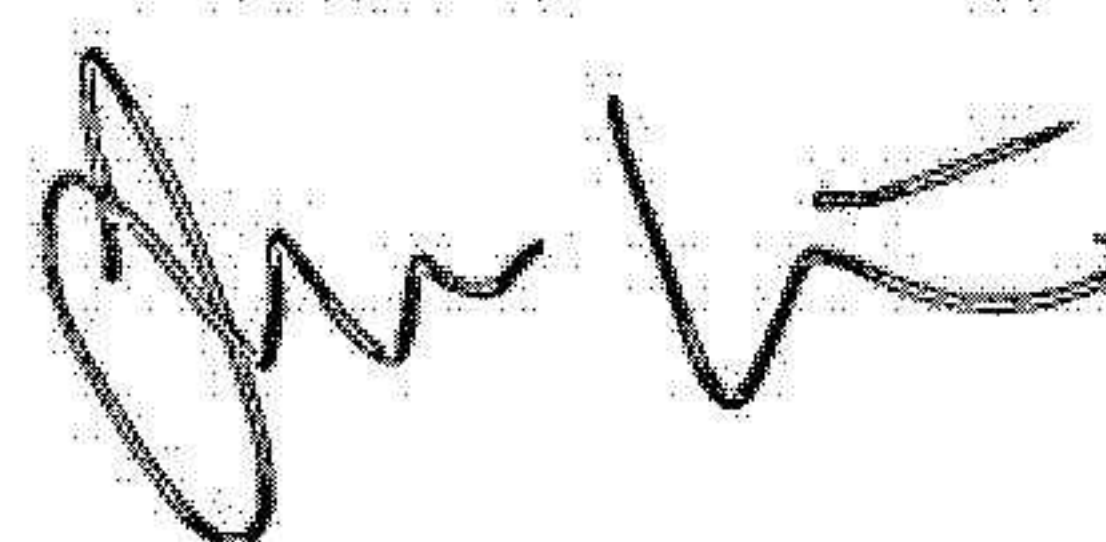


Patrik Lindström

Årsredovisning
för
Karlatornet PH Holding 2 AB
559225-0038

Räkenskapsåret

2023

Handskrivet: 2024-07-04
2024-07-04 14:14:14


Styrelsen för Karlatornet PH Holding 2 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 s k 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	356	356	6 296	0
Soliditet (%)	79	78	78	2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	6 286 621	356 301	6 692 922
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		356 301	-356 301	0
Årets resultat			356 338	356 338
Belopp vid årets utgång	50 000	6 642 922	356 338	7 049 260



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 642 922
årets vinst	356 338
	6 999 260
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 999 260
	6 999 260

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

2024070428163



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	2	356 338	356 301
		356 338	356 301
Resultat efter finansiella poster		356 338	356 301
Resultat före skatt		356 338	356 301
Årets resultat		356 338	356 301

2024070428166



Balansräkning

Not2023-12-312022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	3	758 466	758 466
Fordringar hos koncernföretag	4	7 126 022	7 126 022
Uppskjuten skattefordran	5	1 171	1 171
		7 885 659	7 885 659
Summa anläggningstillgångar		7 885 659	7 885 659

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		1 077 545	721 211
		1 077 545	721 211

Summa omsättningstillgångar		1 077 545	721 211
-----------------------------	--	-----------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		8 963 204	8 606 870
------------------	--	-----------	-----------

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		6 642 922	6 286 621
Årets resultat		356 338	356 301
		6 999 260	6 642 922
Summa eget kapital		7 049 260	6 692 922

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag		1 913 944	1 913 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	4
Summa kortfristiga skulder		1 913 944	1 913 948

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 963 204	8 606 870
--------------------------------	--	-----------	-----------

2024070428167



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 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 lagstadgats. 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	356 338	356 301
	356 338	356 301

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	758 466	608 466
Aktieägartillskott	0	150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	758 466	758 466
Utgående redovisat värde	758 466	758 466

Innehavet avser andelar i Karlastaden PH5 AB, Karlastaden PH6 AB och Karlastaden PH7 AB.

2024070428169

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	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 5 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 171	1 171
Belopp vid årets utgång	1 171	1 171

Not 6 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 09222115557514928969

Dokument

229 Karlatornet PH Holding 2 AB 2023 ÅR

Huvuddokument

8 sidor

Startades 2024-04-11 08:53:54 CEST (+0200) av Emma Engdahl (EE)

Färdigställt 2024-04-14 20:43:57 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 08:55:38 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 20:43:57 CEST (+0200)
--	---



Verifikat

Transaktion 09222115557514928969

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 10:08:23 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).

2024092707237

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 kassaflödesanalyser med noter.

2024092707238

Karlatornet AB
Org.nr 559185-8526

4 (19)

**Koncernens
Resultaträkning**

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-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

Koncernens
Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

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
------------------	--	---------------	---------------

2024092707239

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

2024092707241

Moderbolagets	Not	2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 718 390	-926 350
		-1 718 390	-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

2024092707243

Moderbolagets
Balansräkning

Not2023-12-312022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar11409 142 476233 468 230409 142 476233 468 230

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag121 563 1021 563 102
Fordringar hos koncernföretag137 126 0227 126 022
Uppskjuten skattefordran423 87323 873
8 712 9978 712 997
Summa anläggningstillgångar417 855 473242 181 227

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag2 703 455 9552 310 455 686
Övriga fordringar261 538 8191 524 319
2 964 994 7742 311 980 005

Kassa och Bank

08 016 350
Summa omsättningstillgångar2 964 994 7742 319 996 355

SUMMA TILLGÅNGAR3 382 850 2472 562 177 582

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

**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

Likvida medel vid årets början	8 016 350	15 370 723
--------------------------------	-----------	------------

Likvida medel vid årets slut	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.

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 lagstadgats. 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 Resultat från andelar i koncernföretag

Koncernen

	2023	2022
Resultat vid avyttring av dotterbolag	3 398 670	0
	3 398 670	0

2024092707249

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

2024092707250

**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

2024092707251

**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

2024092707253

**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

Penneo dokumentnyckel: EHHXl-HPVIS-C3500-2IWAU-Z53TJ-ZCOPE

2024092707254

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: EHHXJ-HPVIS-C3500-2I1AW-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 Ramsvik

Datum

Ulrika Ramsvik

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024092707257