

# Årsredovisning

för

## Park Central Gullbergsvass 20:2 AB

559204-4993

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-07.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Anna-Maria Hammarlund, Styrelseledamot

2024-06-17

Styrelsen för Park Central Gullbergsvass 20:2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Göteborg Gullbergsvass 20:2, belägen inom stationsområdet vid Göteborgs Centralstation. Bolaget projekterar för att uppföra en byggnad om totalt 42 000 kvadratmeter BTA på fastigheten, som är belägen ovanpå Västlänken. Byggnaden kommer att erbjuda stationsverksamhet, butiker, restauranger, gym och kontor.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har NCC Fastigheter Sex AB, org.nr 559132-0386 förvärvat 50% av aktierna i bolaget, med tillträde den 28 februari 2023. Överenskommelsen innebär att Jernhusen Holding AB återköper NCC Fastighet Sex AB:s andel vid färdigställandet. Bygget startades under 2023 med beräknad inflyttning 2026.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 50% av Jernhusen Holding 7 AB, org.nr 559155-6211, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Jernhusen AB (publ.), org.nr 556584-2027 och till 50% av NCC Fastigheter Sex AB, org.nr 559132-0386, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till NCC Property Development AB, org.nr 556080-5631.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50		0	50
Erhållna aktieägartillskott		92 000		92 000
Årets resultat			-3 471	-3 471
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>92 000</b>	<b>-3 471</b>	<b>88 579</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	92 000 000
årets förlust	-3 471 093
	<b>88 528 907</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	88 528 907
	<b>88 528 907</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		0	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2	0
		-2	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>-2</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	825	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 294	0
		<b>-3 469</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 471</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 471</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 471</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	7 040	7 040
Pågående nyanläggningar	6	287 020	35 681
		<b>294 060</b>	<b>42 721</b>

**Summa anläggningstillgångar** **294 060** **42 721**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		15 089	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 111	0
		<b>20 200</b>	<b>0</b>

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar** **144 168** **50**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **438 228** **42 771**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

92 000

0

Årets resultat

-3 471

0

**88 529**

**0**

**Summa eget kapital**

**88 579**

**50**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda  
företag

261 482

0

**Summa långfristiga skulder**

**261 482**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

75 452

0

Skulder till koncernföretag

0

42 721

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12 715

0

**Summa kortfristiga skulder**

**88 167**

**42 721**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**438 228**

**42 771**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, samt noter räknats om för jämförelseåret.

#### 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.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar upptas till anskaffningsvärdet med tillägg för ackumulerade uppskrivningar samt med avdrag för ackumulerade nedskrivningar och ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50-100 år
Markanläggningar	50-100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-50 år

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### *Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

#### Finansiella instrument

**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.

**Not 2 Medelantalet anställda**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Medelantalet anställda	0	0

**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga ränteintäkter	825	0
	<b>825</b>	<b>0</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga räntekostnader	-3 329	0
Övriga finansiella kostnader	-966	0
	<b>-4 295</b>	<b>0</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 040	7 040
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 040</b>	<b>7 040</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 040</b>	<b>7 040</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	35 681	0
Inköp	251 339	35 681
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>287 020</b>	<b>35 681</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>287 020</b>	<b>35 681</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
--	-------------------	-------------------

Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Solna 2024-06-03

*Petra Krüger*  
Petra Krüger  
Ordförande

*Anna-Maria Hammarlund*  
Anna-Maria Hammarlund

*Ludwig Jonsson*  
Ludwig Jonsson

*Christer Andersson*  
Christer Andersson

*Victor Josefsson*  
Victor Josefsson

*Cecilia Pettersson*  
Cecilia Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-03

PricewaterhouseCoopers AB

*Valentyn Zhuravel*  
Valentyn Zhuravel  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Park Central Gullbergsvass 20:2 AB, org.nr 559204-4993

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Park Central Gullbergsvass 20:2 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Park Central Gullbergsvass 20:2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Park Central Gullbergsvass 20:2 AB.

### 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 Park Central Gullbergsvass 20:2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Park Central Gullbergsvass 20:2 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 Park Central Gullbergsvass 20:2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 3 juni 2024

PricewaterhouseCoopers AB

Valentyn Zhuravel  
Auktoriserad revisor