

# Årsredovisning

för

## Modemet 4 AB

559215-0790

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Modemet 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 25 oktober 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö den 25 oktober 2024

  
Olof Mesan

# Årsredovisning

för

## Modemet 4 AB

559215-0790

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

Styrelsen och verkställande direktören för Modemet 4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska bygga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Malmö.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (kkr)</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	2 353	2 358	1 769	1 653
Resultat efter finansiella poster	533	-197	597	600
Balansomslutning	16 430	17 657	17 151	9 187
Soliditet (%)	7,6	5,9	1,3	5,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	638 444	277	<b>688 721</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-688 721	688 721	<b>0</b>
Årets resultat			300 660	<b>300 660</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>-50 277</b>	<b>989 658</b>	<b>989 381</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	638 720
årets vinst	300 660
	<b>939 380</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	939 380
	<b>939 380</b>

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

2025012808191



## Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		2 352 519	2 357 824
Övriga rörelseintäkter		68 171	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 420 690</b>	<b>2 357 824</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-434 928	-1 417 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-943 368	-757 923
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 378 296</b>	<b>-2 175 382</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 042 394</b>	<b>182 442</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	3 983	533
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-513 319	-379 737
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-509 336</b>	<b>-379 204</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>533 058</b>	<b>-196 762</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	322 363
Lämnade koncernbidrag		-286 300	0
Förändring av periodiseringsfonder		-126 010	112 700
Förändring av överavskrivningar		257 786	-236 288
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-154 524</b>	<b>198 775</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>378 534</b>	<b>2 013</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-77 874	-1 736
<b>Årets resultat</b>		<b>300 660</b>	<b>277</b>

## Balansräkning

Not

2024-06-30

2023-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

14 360 360

14 979 627

Inventarier, verktyg och installationer

5

1 257 128

1 536 228

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**15 617 488**

**16 515 855**

**Summa anläggningstillgångar**

**15 617 488**

**16 515 855**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

733 485

0

Fordringar hos koncernföretag

2 305

322 363

Övriga fordringar

68 836

39 303

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 740

5 257

**Summa kortfristiga fordringar**

**812 366**

**366 923**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

554

774 352

**Summa kassa och bank**

**554**

**774 352**

**Summa omsättningstillgångar**

**812 920**

**1 141 275**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**16 430 408**

**17 657 130**

## Balansräkning

Not

2024-06-30

2023-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

638 720

638 720

Årets resultat

300 660

0

**Summa fritt eget kapital**

**939 380**

**638 720**

**Summa eget kapital**

**989 380**

**688 720**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

126 010

0

Akkumulerade överavskrivningar

197 501

455 287

**Summa obeskattade reserver**

**323 511**

**455 287**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

5 000 000

7 680 000

Skulder till koncernföretag

6 229 806

8 048 727

**Summa långfristiga skulder**

**11 229 806**

**15 728 727**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

2 680 000

0

Leverantörsskulder

14 402

21 017

Skulder till koncernföretag

286 300

0

Skatteskulder

47 790

7 140

Övriga skulder

122 640

112 402

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

736 579

643 837

**Summa kortfristiga skulder**

**3 887 711**

**784 396**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**16 430 408**

**17 657 130**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark	25-50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

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

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Ränteintäkter	1 678	533
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på koncernföretag	2 305	0
	<b>3 983</b>	<b>533</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Räntekostnader	-412 240	-271 010
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-101 079	-108 727
	<b>-513 319</b>	<b>-379 737</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	16 490 806	16 490 806
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 490 806</b>	<b>16 490 806</b>
Ingående avskrivningar	1 511 179	891 943
Årets avskrivningar	619 268	619 236
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>2 130 447</b>	<b>1 511 179</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 360 360</b>	<b>14 979 627</b>
Taxeringsvärden byggnader	8 055 000	8 055 000
Taxeringsvärden mark	1 503 000	1 503 000
	<b>9 558 000</b>	<b>9 558 000</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 756 195	694 100
Inköp	45 000	1 062 095
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 801 195</b>	<b>1 756 195</b>
Ingående avskrivningar	-219 967	-81 280
Årets avskrivningar	-324 100	-138 687
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-544 067</b>	<b>-219 967</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 257 128</b>	<b>1 536 228</b>

#### Not 6 Långfristiga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Långfristiga skulder till kreditinstitut som förfaller efter 5 år	11 229 806	15 728 727
	<b>11 229 806</b>	<b>15 728 727</b>

#### Not 7 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut som förfaller inom 1 år	2 680 000	0
	<b>2 680 000</b>	<b>0</b>

#### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

### Not 9 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till HBS Property AB, 556760-4417, med säte i Malmö. HBS Property AB är helägt dotterbolag till HBS City Aps, 28333684, med säte i Köpenhamn, Danmark. Det danska moderbolaget upprättar koncernredovisning.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	7 680 000	7 680 000
	<b>7 680 000</b>	<b>7 680 000</b>

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Olof Mesan  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Hanna Fehland  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## OLOF MESAN

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: ba13a91f92da85[...]f992cce962b68

IP: 83.233.xxx.xxx

2024-10-23 19:16:36 UTC



## HANNA FEHLAND

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 50e59e1bdbb351[...]c1ff8bf772b7c

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-10-25 15:20:07 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>

**Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:**



Building a better  
working world

2025012808195

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Modemet 4 AB, org.nr 559215-0790

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Modemet 4 AB för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Modemet 4 ABs finansiella ställning per den 30 juni 2024 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.

#### 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 Modemet 4 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Modemet 4 AB för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Modemet 4 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 styrelseledamoten eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Hanna Fehland  
Auktoriserad revisor

# 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."

## HANNA FEHLAND

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 50e59e1bdbb351[...]c1ff8bf772b7c

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-10-25 15:20:07 UTC



2025012808196

Penneo dokumentnyckel: 4VDHC-5W3P8-3CO3P-Q6XDA-FVSEU-T4SBN

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>

**Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:**