

# ÅRSREDOVISNING

för

## Modemet 4 AB

Org.nr. 559215-0790

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Modemet 4 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 20 november 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2023-11-20

  
Olof Mesan

# ÅRSREDOVISNING

för

## Modemet 4 AB

Org.nr. 559215-0790

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30

### Innehåll

### Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska bygga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Företagets säte är i Malmö.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	2 358	1 769	1 653	1 240
Resultat efter finansiella poster	-197	597	600	243
Soliditet (%)	5,94	5,54	5,18	2,70

Definitioner av nyckeltal, se noter

Omsättningen har ökat till följd av den tillbyggnad som blev klar i maj 2022.

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	638 444
Årets resultat			277
Belopp vid årets utgång	50 000	0	638 721

### Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	638 444
Årets resultat	277
	638 721
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	638 721
	638 721

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Modemet 4 AB**

Org.nr. 559215-0790

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hysesintäkter		2 357 824	1 768 692
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>2 357 824</u>	<u>1 768 692</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 417 459	-689 344
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-757 923	-402 962
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 175 382</u>	<u>-1 092 306</u>
<b>Rörelseresultat</b>		182 442	676 386
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		533	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-379 737	-79 353
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-379 204</u>	<u>-79 353</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-196 762	597 033
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		322 363	0
Förändring av periodiseringsfonder		112 700	0
Förändring av överavskrivningar		-236 288	-127 949
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>198 775</u>	<u>-127 949</u>
<b>Resultat före skatt</b>		2 013	469 084
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 736	-96 745
<b>Årets resultat</b>		<u>277</u>	<u>372 339</u>

2024011004618

Penneo dokumentnyckel: AJIKD-4JANA-0H6WU-XGHJU-SMX7J-YUESJ

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2023-06-30	2022-06-30
Byggnader och mark	3	14 670 159	15 270 925
Markanläggningar	4	309 468	327 938
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 536 228	612 820
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 515 855</b>	<b>16 211 683</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 515 855</b>	<b>16 211 683</b>

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	361 538
Fordringar hos koncernföretag		322 363	0
Övriga fordringar		39 303	518 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 257	8 150
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>366 923</b>	<b>888 040</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		774 353	51 395
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>774 353</b>	<b>51 395</b>

**Summa omsättningstillgångar**

1 141 276

939 435

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**17 657 131**

**17 151 118**

2024011004619

Penneo dokumentnyckel: AJJKD-4JANA-0H6WU-XGHJU-SMX7J-YUESJ

## BALANSRÄKNING

### 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

638 444

266 105

Årets resultat

277

372 339

##### Summa fritt eget kapital

638 721

638 444

##### Summa eget kapital

688 721

688 444

##### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

0

112 700

Akkumulerade överavskrivningar

455 287

218 999

##### Summa obeskattade reserver

455 287

331 699

##### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7 680 000

7 680 000

Skulder till koncernföretag

8 048 727

6 405 000

##### Summa långfristiga skulder

15 728 727

14 085 000

##### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

21 017

1 340 636

Skatteskulder

7 140

55 138

Övriga skulder

112 402

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

643 837

650 201

##### Summa kortfristiga skulder

784 396

2 045 975

##### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 657 131

17 151 118

Not

2023-06-30

2022-06-30

2024011004620

7

Penneo dokumentnyckel: AJKD-4JANA-0H6WU-XGHJU-SMX7J-YUE5J

# Modemet 4 AB

Org.nr. 559215-0790

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

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

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022/2023	2021/2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-108 727	0

### Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	16 121 404	8 404 036
Omklassificeringar	0	7 717 368
Utgående anskaffningsvärden	16 121 404	16 121 404
Ingående avskrivningar	-850 479	-506 818
Årets avskrivningar	-600 766	-343 661
Utgående avskrivningar	-1 451 245	-850 479
Redovisat värde	14 670 159	15 270 925
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	1 503 000	1 503 000
Byggnader	8 055 000	8 055 000
	9 558 000	9 558 000

Not 4 Markanläggningar	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	369 402	369 402
Utgående anskaffningsvärden	369 402	369 402
Ingående avskrivningar	-41 464	-22 994
Årets avskrivningar	-18 470	-18 470
Utgående avskrivningar	-59 934	-41 464
Redovisat värde	309 468	327 938

Penneo dokumentnyckel: AJIKD-4JANA-0H6WU-XGHJU-SMX7J-YUESJ

2024011004621

## NOTER

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	694 100	271 468
Inköp	1 062 095	422 632
Utgående anskaffningsvärden	1 756 195	694 100
Ingående avskrivningar	-81 280	-40 449
Årets avskrivningar	-138 687	-40 831
Utgående avskrivningar	-219 967	-81 280
Redovisat värde	1 536 228	612 820

<b>Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	225 000
Årets anskaffning	0	7 492 368
Omklassificeringar	0	-7 717 368
Redovisat värde	0	0

<b>Not 7 Långfristiga skulder</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Förfaller mellan 2 och 5 år	15 728 727	14 085 000
	15 728 727	14 085 000

## Övriga noter

<b>Not 8 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	7 680 000	7 680 000

## Not 9 Koncernförhållanden

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

2024011004622

Penneo dokumentnyckel: AJJKD-4JANA-0H6WU-XGHJU-SMX7J-YUESJ

## NOTER

### Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Malmö den dag som framgår av min elektroniska signatur

Olof Mesan  
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Hanna Fehland  
Auktoriserad revisor

2024011004623

# 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."

OLOF MESAN

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19751202xxxx

IP: 87.251.xxx.xxx

2023-11-17 17:33:50 UTC



HANNA FEHLAND

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19810414xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2023-11-20 11:10:11 UTC



2024011004624

Penneo dokumentnyckel: AJKD-4JANA-0H6WU-XGHJU-SMX7J-YUESJ

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>

## 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 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Modemet 4 AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2022-07-01 - 2023-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Modemet 4 AB enligt god revisorsd 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd 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: 19810414xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2023-11-20 11:10:11 UTC



2024011004627

Penneo dokumentnyckel: MZUJ4-63GWZ-E886M-5LD44-U0VHN-K5LCC

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](mailto: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>