

Årsredovisning

för

Modemet 4 AB

559215-0790

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Modemet 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 21 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö den 21 juni 2025



Olof Mesan

Årsredovisning

för

Modemet 4 AB

559215-0790

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Modemet 4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2024-12-31.

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

Bolaget har beslutat om kalenderår som räkenskapsår och att innevarande räkenskapsår därmed blir förkortat: 2024-07-01 - 2024-12-31.

Flerårsöversikt (kkr)	2024	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	1 205	2 353	2 358	1 769
Resultat efter finansiella poster	367	533	-197	597
Balansomslutning	16 212	16 430	17 657	17 151
Soliditet (%)	8,7	7,6	5,9	1,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	638 720	300 660	989 380
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		300 660	-300 660	0
Årets resultat			-1 574	-1 574
Belopp vid årets utgång	50 000	939 380	-1 574	987 806

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	939 381
årets förlust	-1 574
	937 807
disponeras så att	
i ny räkning överföres	937 807
	937 807

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

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2024-12-31 (6 mån)	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 205 033	2 352 519
Övriga rörelseintäkter		0	68 171
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 205 033	2 420 690
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-157 034	-434 928
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-475 772	-943 368
Summa rörelsekostnader		-632 806	-1 378 296
Rörelseresultat		572 227	1 042 394
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 158	3 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-206 025	-513 319
Summa finansiella poster		-204 867	-509 336
Resultat efter finansiella poster		367 360	533 058
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-156 433	-286 300
Förändring av periodiseringsfonder		0	-126 010
Förändring av överavskrivningar		-212 501	257 786
Summa bokslutsdispositioner		-368 934	-154 524
Resultat före skatt		-1 574	378 534
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-77 874
Årets resultat		-1 574	300 660

Balansräkning

Not

2024-12-31

2024-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	14 050 726	14 360 360
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 174 490	1 257 128
Summa materiella anläggningstillgångar		15 225 216	15 617 488

Summa anläggningstillgångar

15 225 216

15 617 488

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	733 485
Fordringar hos koncernföretag		2 322	2 305
Övriga fordringar		148 406	68 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 414	7 740
Summa kortfristiga fordringar		170 142	812 366

Kassa och bank

Kassa och bank		816 712	554
Summa kassa och bank		816 712	554
Summa omsättningstillgångar		986 854	812 920

SUMMA TILLGÅNGAR

16 212 070

16 430 408

Balansräkning Not 2024-12-31 2024-06-30

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	939 381	638 720
Årets resultat	-1 574	300 660
Summa fritt eget kapital	937 807	939 380
Summa eget kapital	987 807	989 380

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	126 010	126 010
Akkumulerade överavskrivningar	410 002	197 501
Summa obeskattade reserver	536 012	323 511

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5 000 000	5 000 000
Skulder till koncernföretag	8 307 712	6 229 806
Summa långfristiga skulder	13 307 712	11 229 806

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	0	2 680 000
Leverantörsskulder	47 509	14 402
Skulder till koncernföretag	444 886	286 300
Skatteskulder	47 790	47 790
Övriga skulder	109 855	122 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	730 499	736 579
Summa kortfristiga skulder	1 380 539	3 887 711

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 212 070	16 430 408
---------------------------------------	-------------------	-------------------

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

	2024-07-01 -2024-12-31	2023-07-01 -2024-06-30
Ränteintäkter	1 141	1 678
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på koncernföretag	17	2 305
	1 158	3 983

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 -2024-12-31	2023-07-01 -2024-06-30
Räntekostnader	-150 966	-412 240
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-55 059	-101 079
	-206 025	-513 319

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	16 490 806	16 490 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 490 806	16 490 806
Ingående avskrivningar	-2 130 447	-1 511 179
Årets avskrivningar	-309 634	-619 268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 440 081	-2 130 447
Utgående redovisat värde	14 050 725	14 360 359
Taxeringsvärden byggnader	8 055 000	8 055 000
Taxeringsvärden mark	1 503 000	1 503 000
	9 558 000	9 558 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 801 195	1 756 195
Inköp	83 500	45 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 884 695	1 801 195
Ingående avskrivningar	-544 067	-219 967
Årets avskrivningar	-166 138	-324 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-710 205	-544 067
Utgående redovisat värde	1 174 490	1 257 128

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2024-06-30
Långfristiga skulder som förfaller efter 5 år	-13 307 712	-11 229 806
	-13 307 712	-11 229 806

Not 7 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2024-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut som förfaller inom 1 år	0	-2 680 000
	0	-2 680 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2024-06-30
Företagsinteckning	7 680 000	7 680 000
	7 680 000	7 680 000

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 Nordic AB, 556760-4409, som i sin tur är dotterbolag till HBS City Aps, 28333684, med säte i Köpenhamn, Danmark.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

Årsredovisningen beslutades den 21 juni 2025

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Olof Mesan
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min 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."

OLOF MESAN

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: ba13a91f92da85[...]f992cce962b68

IP: 95.168.xxx.xxx

2025-06-19 17:17:23 UTC



HANNA FEHLAND

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 50e59e1bdbb351[...]c1ff8bf772b7c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-21 09:19:03 UTC



ank=20250704;2025070828056

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: K8NUQ-DVWM-XP9TE-23GU8-KU3U3-3408C



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 2024-07-01 – 2024-12-31.

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 31 december 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.



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 av Modemet 4 AB för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2024-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskaperna. 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 underskrift
Ernst & Young AB

Hanna Fehland

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 (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 50e59e1bdbb351[...]c1ff8bf772b7c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-21 09:21:45 UTC



ank=20250704;2025070828058

Penneo dokumentnyckel: S80Vi-337FY-58P6Z-WIQMT-PJ8QJ-NHAAT

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.