

ÅRSREDOVISNING

för

Modemet 4 AB

Org.nr. 559215-0790

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

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 2022-10-27
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2022-10-27



Olof Mesan

ÅRSREDOVISNING

för

Modemet 4 AB

Org.nr. 559215-0790

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Modemet 4 AB

Org.nr. 559215-0790

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

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

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reserv-fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	266 105
Årets resultat			372 339
Belopp vid årets utgång	50 000	0	638 444

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	266 105
Årets resultat	372 339
	638 444

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	638 444
	638 444

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

2023010906446

Penneo dokumentmycket: 287D7-V7CYU-XH1ZJ-OF8AV-LY6AW-0CDCP

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hysesintäkter		1 768 692	1 652 998
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 768 692</u>	<u>1 652 998</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-689 344	-627 501
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-402 962	-337 688
Summa rörelsekostnader		<u>-1 092 306</u>	<u>-965 189</u>
Rörelseresultat		676 386	687 809
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 353	-88 195
Summa finansiella poster		<u>-79 353</u>	<u>-88 195</u>
Resultat efter finansiella poster		597 033	599 614
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-300 000
Förändring av periodiseringsfonder		0	-66 000
Förändring av överavskrivningar		-127 949	-32 840
Summa bokslutsdispositioner		<u>-127 949</u>	<u>-398 840</u>
Resultat före skatt		469 084	200 774
Skatter			
Skatt på årets resultat		-96 745	-43 014
Årets resultat		<u>372 339</u>	<u>157 760</u>

2023010906447

Penneo dokumentnyckel: 287D7-V7CYU-XH1ZJ-OF8AV-LY6AW-0CDCP

BALANSRÄKNING

2022-06-30

2021-06-30

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	15 270 925	7 897 218
Markanläggningar	3	327 938	346 408
Inventarier, verktyg och installationer	4	612 820	231 019
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	225 000
Summa materiella anläggningstillgångar		16 211 683	8 699 645

Summa anläggningstillgångar

16 211 683

8 699 645

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		361 538	0
Övriga fordringar		518 352	343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 150	2 519
Summa kortfristiga fordringar		888 040	2 862

Kassa och bank

Kassa och bank		51 395	484 445
Summa kassa och bank		51 395	484 445

Summa omsättningstillgångar

939 435

487 307

SUMMA TILLGÅNGAR

17 151 118

9 186 952

2023010906448

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

Akkumulerade överavskrivningar

Summa obeskattade reserver

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2022-06-30

2021-06-30

	50 000	50 000
	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
	266 105	108 345
	<u>372 339</u>	<u>157 760</u>
	638 444	266 105
	688 444	316 105
	112 700	112 700
	<u>218 999</u>	<u>91 050</u>
	331 699	203 750
	7 680 000	7 680 000
	<u>6 405 000</u>	<u>0</u>
	14 085 000	7 680 000
	1 340 636	305 465
	0	180 000
	55 138	1 407
	0	16 645
	<u>650 201</u>	<u>483 580</u>
	2 045 975	987 097
	17 151 118	9 186 952

6

2023010906449

Penneo dokumentnyckel: 287D7-V7CYU-XH1ZJ-OF8AV-LY6AW-0CDCP

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:

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

Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	8 404 036	8 404 036
Omklassificeringar	7 717 368	0
Utgående anskaffningsvärden	16 121 404	8 404 036
Ingående avskrivningar	-506 818	-214 747
Årets avskrivningar	-343 661	-292 071
Utgående avskrivningar	-850 479	-506 818
Redovisat värde	15 270 925	7 897 218
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	1 503 000	1 503 000
Byggnader	8 055 000	8 055 000
	9 558 000	9 558 000
Not 3 Markanläggningar	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	369 402	369 402
Utgående anskaffningsvärden	369 402	369 402
Ingående avskrivningar	-22 994	-4 524
Årets avskrivningar	-18 470	-18 470
Utgående avskrivningar	-41 464	-22 994
Redovisat värde	327 938	346 408
Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	271 468	271 468
Inköp	422 632	0
Utgående anskaffningsvärden	694 100	271 468
Ingående avskrivningar	-40 449	-13 302
Årets avskrivningar	-40 831	-27 147
Utgående avskrivningar	-81 280	-40 449
Redovisat värde	612 820	231 019

Modemet 4 AB

Org.nr. 559215-0790

NOTER

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-06-30	2021-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	225 000	0
	Årets anskaffning	7 492 368	225 000
	Omklassificeringar	-7 717 368	0
	Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>225 000</u>
	Redovisat värde	0	225 000

Not 6	Långfristiga skulder	2022-06-30	2021-06-30
	Förfaller mellan 2 och 5 år	<u>14 085 000</u>	<u>7 680 000</u>
		14 085 000	7 680 000

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
	Fastighetsinteckningar	7 680 000	7 680 000

Not 8 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.

Not 9 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

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."

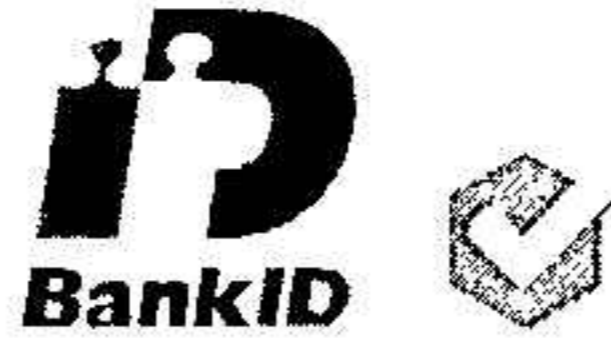
OLOF MESAN

Verkställande direktör

Serienummer: 19751202xxxx

IP: 77.53.xxx.xxx

2022-10-27 08:43:51 UTC



HANNA FEHLAND

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 19810414xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-10-27 11:41:02 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/validate>

2023010906452

Penneo dokumentnyckel: 287D7-V7CVU-XH1ZJ-OF8AV-LY-0CDCP

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 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 2022 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 för Modemet 4 AB för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 19810414xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-10-27 11:41:02 UTC



2023010906455

Penneo dokumentnyckel: EGP8E-TY73N-UYXXW-ZZQPT-S3
DSIOH

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/validate>