

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB ML4**  
556786-2155  
Räkenskapsåret  
2021

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB ML4 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 16 maj 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö den 10 juni 2022



Ulrika Hallengren

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB ML4 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget skall utveckla, uppföra, äga och förvalta fastigheter.

Bolaget äger forskningsanläggningen Max IV i Lund. MAX IV är en synkrotronljusanläggning i världsklass, med Lunds Universitet som hyresgäst och MAX IV-laboratoriet som nyttjare och kravställare. Anläggningen producerar ett mycket kortvågigt ljus - synkrotonljus - i de olika strålrören som finns i huvudbyggnaden. Synkrotonljuset produceras med hjälp av elektroner som accelereras till nära ljusets hastighet. Med hjälp av det kortvågiga ljuset kan egenskaper hos olika material undersökas vilket möjliggör nya framsteg inom ett antal områden; biomedicin, medicin, materialvetenskap, nanoteknologi och miljövetenskap.

Lunds Universitet tillträdde hela anläggningen, som består av ett 20-tal byggnader och ca 50 000 kvm BTA, den 1 juni 2015. Själva verksamheten invigdes på årets ljusaste dag i juni 2016.

I slutet av 2021 färdigställdes ännu en forskningsanläggning "Comparative Medicine Unit (CMU)" om ca 4 000 kvm. Lunds Universitet förhyr anläggningen genom ett 20-årigt hyresavtal från och med 1 januari 2022.

---

Finansiering av båda anläggningarna sker via Nordiska Investeringsbanken.

Företaget har sitt säte i Malmö.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 78 Mkr investerats i pågående projekt varav merparten avsåg CMU-anläggningen som färdigställdes vid årsskiftet. Total investering i CMU uppgår till 263 Mkr.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det är Lunds Universitet som själv ansvarar för större delen av driften av Max IV-anläggningen och har tecknat avtal med extern part avseende förvaltningen av byggnaderna. Bolaget har därmed liten risk avseende driftskostnaderna. Förvaltningen av CMU-anläggningen sker av Bolaget.

Den mest väsentliga osäkerhetsfaktorn för verksamheten är 3 månaders Stibor. Både en del av hyran från Lunds Universitet och räntan på det långfristiga lånet är baserat på Stibor, men i och med högre marginal på hyresintäkterna än på räntekostnaderna är bolaget mindre känsligt för fluktuationer i räntan. Dock finns räntegolv i avtalet med Nordiska Investeringsbanken som innebär att totala räntan (%) inte kan gå under noll.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs 50% vardera av Wihlborgs Fastigheter AB (publ.), org nr 556367-0230 med säte i Malmö samt Peab Sverige AB (publ.), org nr 556099-9202, med säte i Båstad.

M

Handwritten signatures and initials, including "F", "ZB", and "u".

<b>Flerårsöversikt (KSEK)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	97 021	101 077	97 069	86 852	85 498
Resultat efter finansiella poster	17 817	20 701	20 361	16 668	15 515
Balansomslutning	2 277 634	2 179 869	2 058 821	1 982 196	1 979 958
Soliditet (%)	5,9	5,7	5,3	4,7	4,0

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	123 435 353
årets vinst	11 733 391
	<b>135 168 744</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	135 168 744

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

W

T J RB

## Resultaträkning

Tkr

Not  
1

2021-01-01  
-2021-12-31

2020-01-01  
-2020-12-31

Hysesintäkter

95 958

98 977

Övriga intäkter

1 063

2 100

Fastighetskostnader

2

-43 614

-43 838

**Bruttoresultat**

**53 407**

**57 239**

Administrationskostnader

-282

-336

**Rörelseresultat**

**53 125**

**56 904**

**Resultat från finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-35 308

-36 203

**Resultat efter finansiella poster**

**17 817**

**20 701**

**Resultat före skatt**

**17 817**

**20 701**

Skatt på årets resultat

4

-6 083

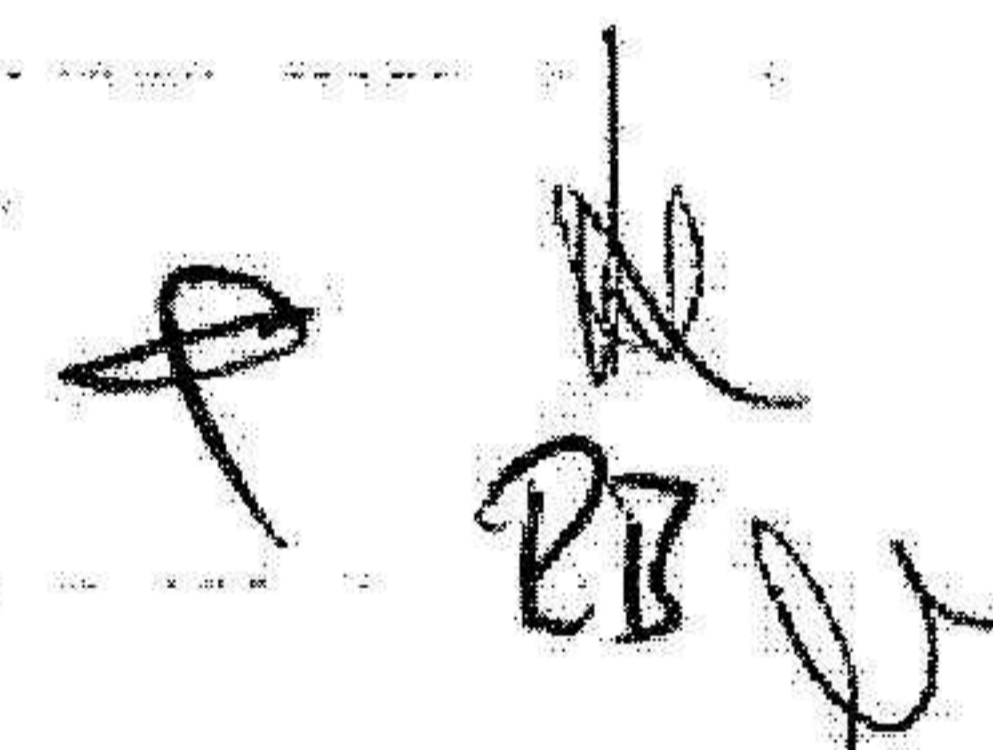
-5 734

**Årets resultat**

**11 733**

**14 967**

ank=20220714;2022071501073



## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

5, 6

1 971 763

1 750 381

Pågående nyanläggningar

6, 7

19 614

205 999

1 991 376

1 956 380

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Upplupna hyresintäkter

8

203 300

178 368

**Summa anläggningstillgångar**

**2 194 676**

**2 134 747**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

687

2 847

Övriga fordringar

1 757

2 468

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

1 335

1 403

3 779

6 718

*Kassa och bank*

79 178

38 404

**Summa omsättningstillgångar**

**82 957**

**45 122**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**2 277 634**

**2 179 869**

u

P  
BB  
dk

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

10

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

123 435

108 469

Årets resultat

11 733

14 967

**135 169**

**123 435**

**Summa eget kapital**

**135 269**

**123 535**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

4

30 777

24 693

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

1 558 542

1 496 737

Hyresförskott

31 576

33 389

Övriga skulder

11

400 000

400 000

**Summa långfristiga skulder**

**1 990 118**

**1 930 126**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

54 130

34 872

Leverantörsskulder

10 091

14 181

Övriga skulder

30 938

2 101

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

26 311

50 361

**Summa kortfristiga skulder**

**121 470**

**101 514**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**2 277 634**

**2 179 869**

W

A  
RB

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>108 469</b>	<b>108 569</b>
Årets resultat			14 967	14 967
<b>Summa totalresultat</b>			<b>14 967</b>	<b>14 967</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>123 435</b>	<b>123 535</b>
Årets resultat			11 733	11 733
<b>Summa totalresultat</b>			<b>11 733</b>	<b>11 733</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>135 169</b>	<b>135 269</b>

Antal aktier uppgår till 1 000 stycken, kvotvärde 100 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

A

F  
RB

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not  
1

2021-01-01  
-2021-12-31

2020-01-01  
-2020-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

53 125

56 904

Erlagd ränta

-15 793

-15 461

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

13

16 031

13 381

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

**53 363**

**54 824**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

2 160

-1 833

Förändring av kortfristiga fordringar

779

-1 323

Förändring av leverantörsskulder

-4 090

-15 784

Förändring av kortfristiga skulder

-17 966

13 848

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**34 246**

**49 732**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-74 535

-129 164

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-74 535**

**-129 164**

---

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

117 000

128 000

Amortering av lån

-35 937

-44 647

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**81 063**

**83 353**

### Årets kassaflöde

**40 774**

**3 921**

Likvida medel vid årets början

38 404

34 483

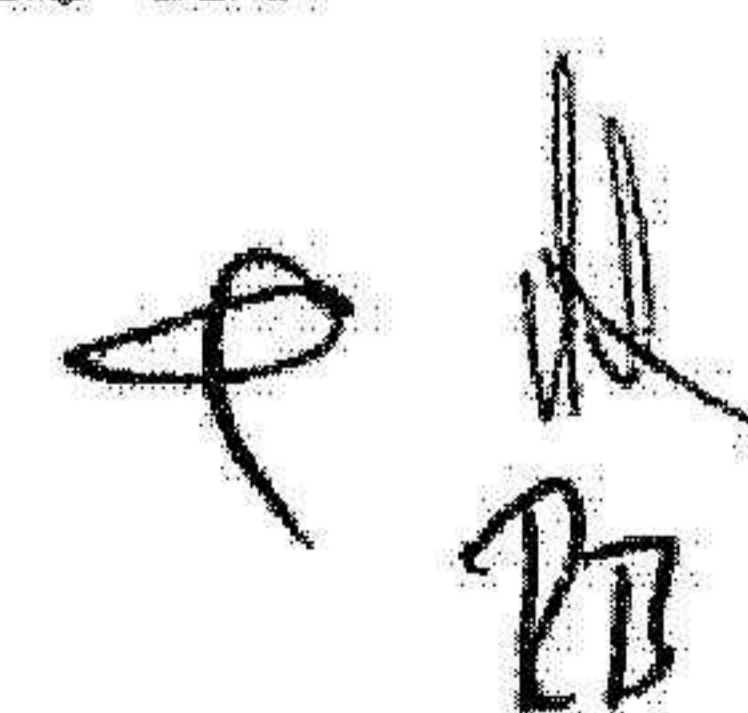
Likvida medel vid årets slut

14

79 178

38 404

✓



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Bolagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Större delen av anläggningen överlämnades till Lunds Universitet den 1 juni 2015, från vilket datum det 25-åriga hyresavtalet började löpa. Bolagets intäkter består till största delen av hyresintäkter från Lunds Universitet. Hyran består i enlighet med hyresavtalet av två komponenter, en fast och en variabel komponent. Den fasta komponenten fördelas i redovisningen linjärt över hyresavtalets tid. Den variabla komponenten följer Stibor 3 mån varje kvartal. Variabla avgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs inte linjärt över leasingperioden utan i de perioder då de intjänas. Då betalningen av den fasta komponenten inte är linjärt fördelad över hyrestiden uppstår initialt en upplupen intäkt som ökar fram till 2029 och därefter minskar fram till utgången av hyrestiden då den är 0 kr. Principen har tillämpats från och med räkenskapsår 2016.

Den 1 september 2016 färdigställdes en tillbyggnad som tillträdde av Lunds Universitet. I hyresavtalet för tillbyggnaden fanns en option för Lunds Universitet att betala hela hyran i förskott under de första åren efter tillträdet, vilket de har gjort. Per den 31 december 2018 var hyran för hela hyresperioden betald i förskott. Den del av hyran som ännu ej intäktsförts finns redovisad som lång respektive kort del förskottshyra.

#### Låneutgifter

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljs inräknas i tillgångens anskaffningsvärde tills den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. Övriga låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Förvaltningsfastighet

Fastigheten klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att fastigheten innehåses i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas ur bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring. Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Materiella anläggningstillgångarna har delats upp på olika komponenter som skrivs av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk och skrivs av enligt följande: :

Byggnader- stomme	1%
Byggnad- installationer	2,5%
Byggnad - tak	5%
Byggnad - fasad	3,33%
Byggnad - invändigt ytskikt	5%
Byggnadsinventarier	2,5%
Solceller	5%
Markanläggning	5%

#### **Pågående projekt**

Pågående projekt redovisas till nedlagda kostnader, inklusive del av låneutgifter. De räntekostnader som räknas in i pågående projekt värderas enligt effektivräntemetoden.

#### **Inkomstskatter**

##### **Skatt på årets resultat**

Skatt på årets resultat inkluderar såväl aktuell som uppskjuten inkomstskatt. Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Detta skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader, skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader, inventarier och installationer samt skattemässigt direkt avdragsgilla belopp avseende vissa ombyggnadsinvesteringar på byggnaderna. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

##### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

##### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott som erhålls redovisas direkt mot eget kapital.

4  
φ  
BB

**Not 2 Fastighetskostnader**

	2021	2020
Drifts- och underhållskostnader	837	1 078
Avskrivningar	42 777	42 760
	<b>43 614</b>	<b>43 838</b>

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020
Räntekostnader till ägarbolag	21 922	20 938
Räntekostnader till kreditinstitut	16 550	17 978
Aktiverade räntekostnader i projekt	-3 238	-2 787
Övriga finansiella kostnader	75	75
	<b>35 308</b>	<b>36 203</b>

**Not 4 Skatt på årets resultat**

	2021	2020
<b>Skattemässigt resultat</b>		
Resultat före skatt	17 817	20 701
Ej avdragsgill ränta	9 771	7 135
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-24 350	-25 049
Skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt anskaffningsvärde fastighet	-3 238	-2 787
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Underlag för uppskjuten skatt (årets förändring)**

Temporär skillnad skattem. - bokf. mässigt värde fastigheter	-27 588	-27 836
Just IB temp skillnad skattem. - bokfm. värde fastigheter	-1 943	0
	<b>-29 531</b>	<b>-27 836</b>

**Skatt beräknat på ovanstående poster**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-6 083	-5 734
	<b>-6 083</b>	<b>-5 734</b>

**Uppskjuten skatteskuld**

Temporära skillnader fastigheter	30 777	24 693
	<b>30 777</b>	<b>24 693</b>

P  
RB

ank=20220714;2022071501077

### Not 5 Förvaltningsfastighet

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 997 227	1 997 227
Inköp	264 158	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 261 385</b>	<b>1 997 227</b>
Ingående avskrivningar	-246 846	-204 086
Årets avskrivningar	-42 777	-42 760
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-289 622</b>	<b>-246 846</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 971 763</b>	<b>1 750 381</b>

### Not 6 Verkligt värde för förvaltningsfastigheter

Uppgiften om verkligt värde nedan har fastställts med en värderingsmodell som bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar samt nuvärdet av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Verkligt värde har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare med relevanta, professionella kvalifikationer. Pågående investeringar värderas enligt samma princip, men med avdrag för återstående investeringar. I uppgift om verkligt värde ingår pågående projekt.

Fastighetens verkliga värde uppgår per 31 december 2021 till 2 830 000 KSEK (2 703 000).

### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	205 999	76 835
Årets investering	77 773	129 164
Årets avslut av projekt (omkl till förvaltningsfastighet)	-264 158	0
	<b>19 614</b>	<b>205 999</b>

I anskaffningsvärdet för pågående projekt vid årets slut avser 0 KSEK (4 821) aktiverade räntor.

### Not 8 Upplupna hyresintäkter

I hyresavtalet med Lunds Universitet finns en fast komponent och variabel räntekomponent. Den fasta komponenten av hyran har, som beskrivits i noten för redovisningsprinciper, fördelats linjärt över hyresperioden. Den fasta komponenten i hyresberäkningen bygger på annuitet så att den är låg till att börja med och kommer att bli högre i slutet. Detta innebär att när den intäktsföres linjärt, med ett större belopp i början, så uppstår en upplupen hyresintäkt. Den upplupna hyresintäkten kommer att öka fram till år 2029 och därefter minska för att bli 0 vid avtalstidens slut.

vk

F  
RB

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiserade lånekostnader	1 335	1 403
	<b>1 335</b>	<b>1 403</b>

**Not 10 Disposition av vinst eller förlust**

2021-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	123 435
årets vinst	11 733
	<b>135 169</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	135 169

**Not 11 Långfristiga skulder**

Övriga skulder avser lån till ägarna.

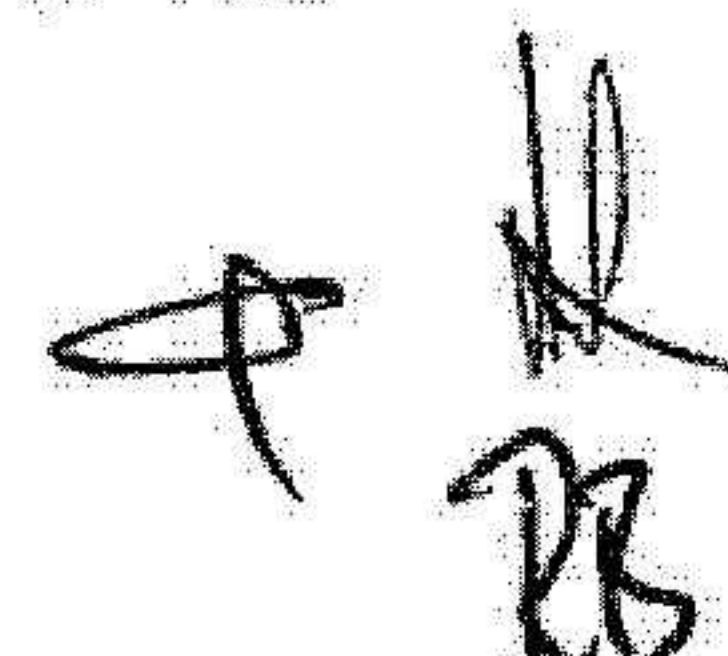
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 436 529	1 266 852
Ägarlån	400 000	400 000
	<b>1 836 529</b>	<b>1 666 852</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen ränta	23 487	31 672
Förutbetalda hyresintäkter	1 813	18 451
Övriga upplupna kostnader	1 011	238
	<b>26 311</b>	<b>50 361</b>

**Not 13 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	42 777	42 760
Periodiserade hyresintäkter	-26 746	-29 379
	<b>16 031</b>	<b>13 381</b>



ank=20220714;2022071501078

#### Not 14 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	79 178	38 404
	<b>79 178</b>	<b>38 404</b>

#### Not 15 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Deloitte AB</b>		
Revisionsuppdrag	130	130
	<b>130</b>	<b>130</b>

#### Not 16 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut</b>		
Inteckning i tomträtt	1 500 000	1 500 000
Inteckning i hyresavtal	2 001 076	2 049 488
	<b>3 501 076</b>	<b>3 549 488</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Inga	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

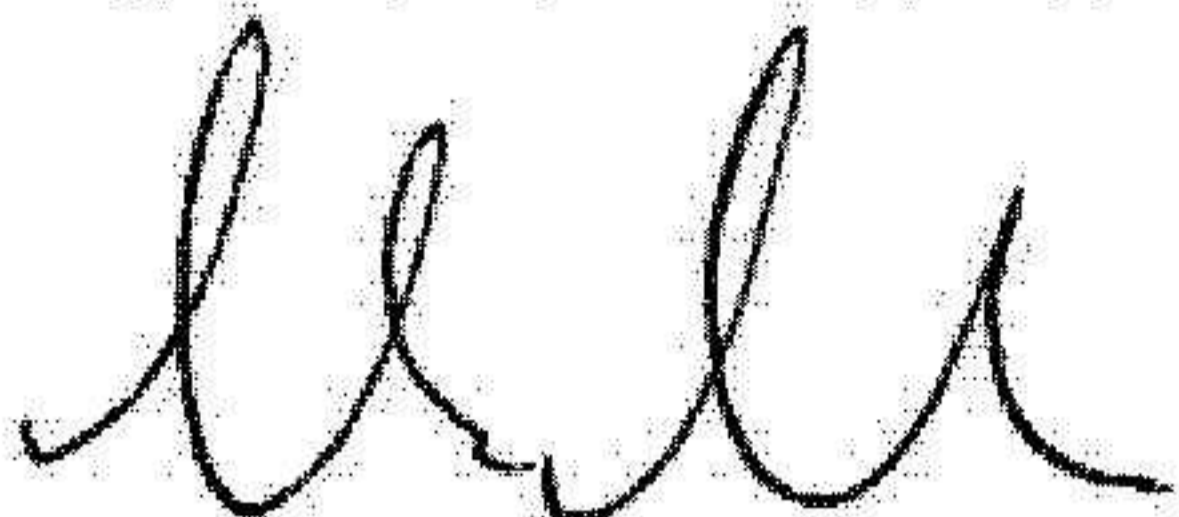
Nordiska Investeringsbanken har även pant i fastighetsförsäkringen för byggnaden.

W

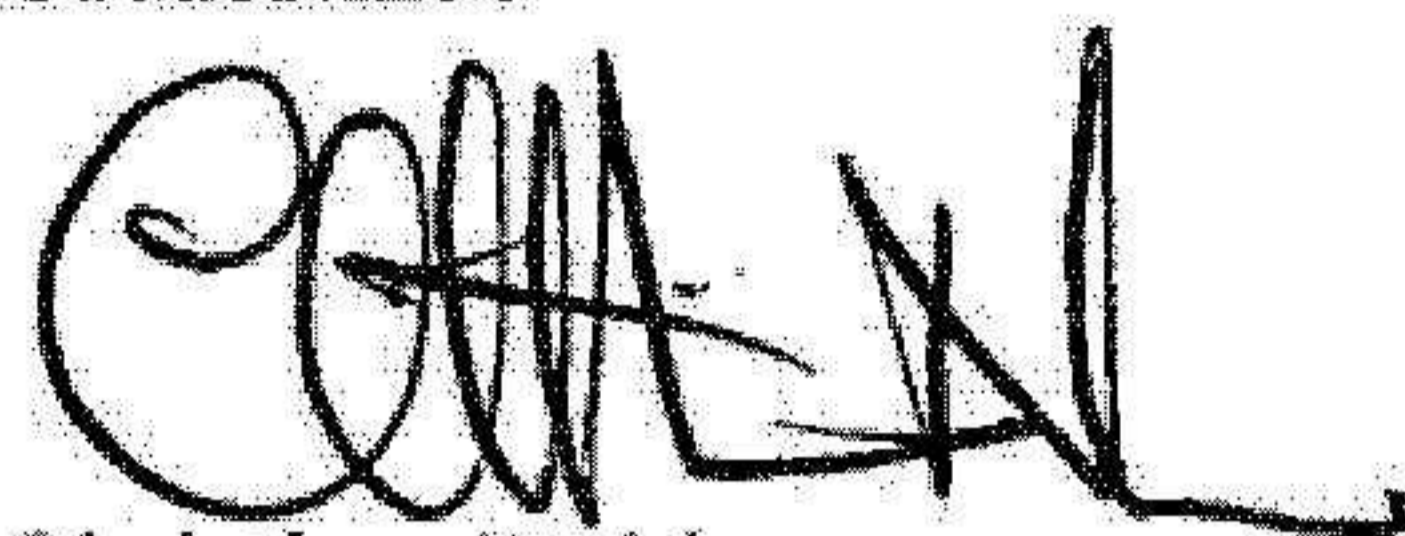
**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

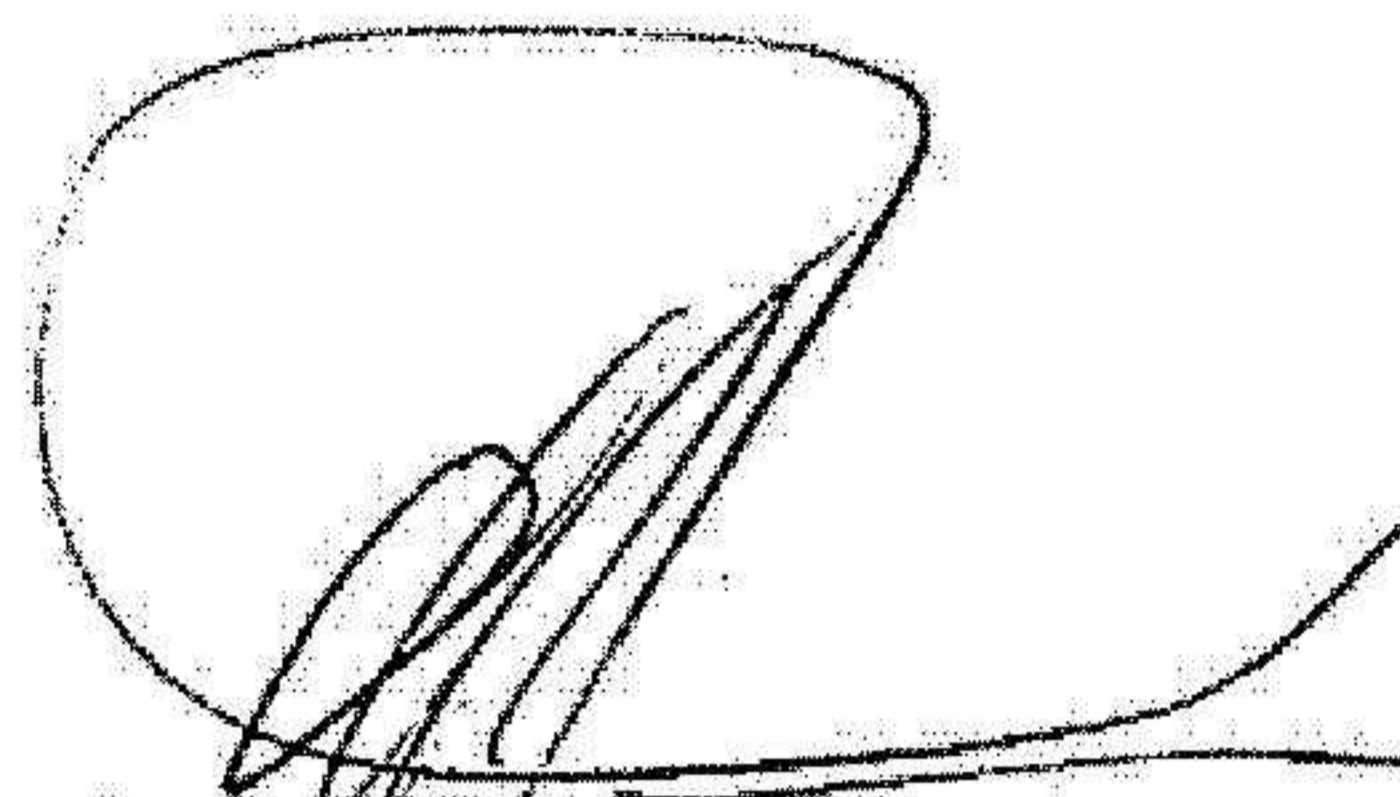
Malmö den 22 mars 2022



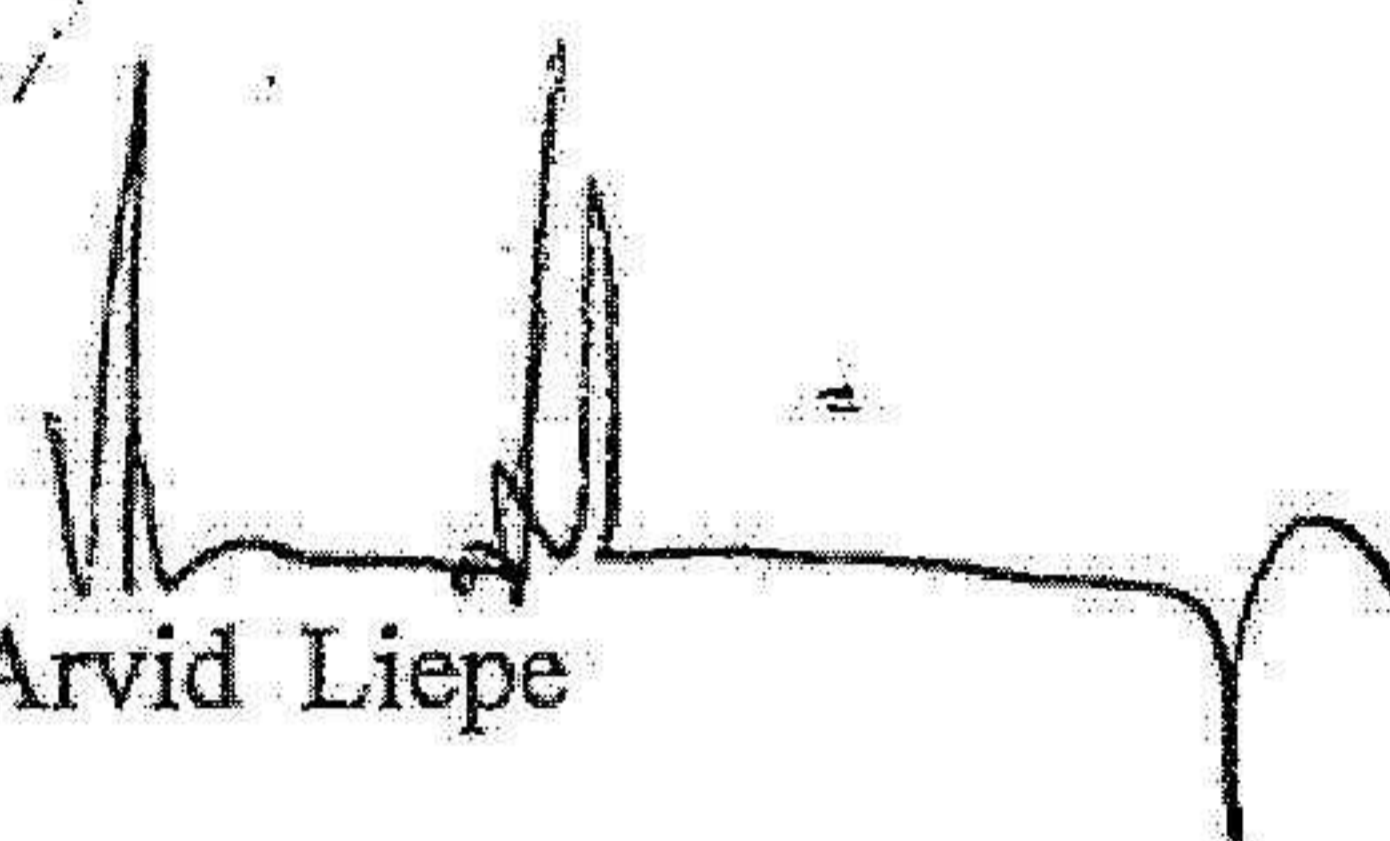
Ulrika Hallengren  
Ordförande



Christian Dahlman



Nils Olof Nilsson



Arvid Liepe

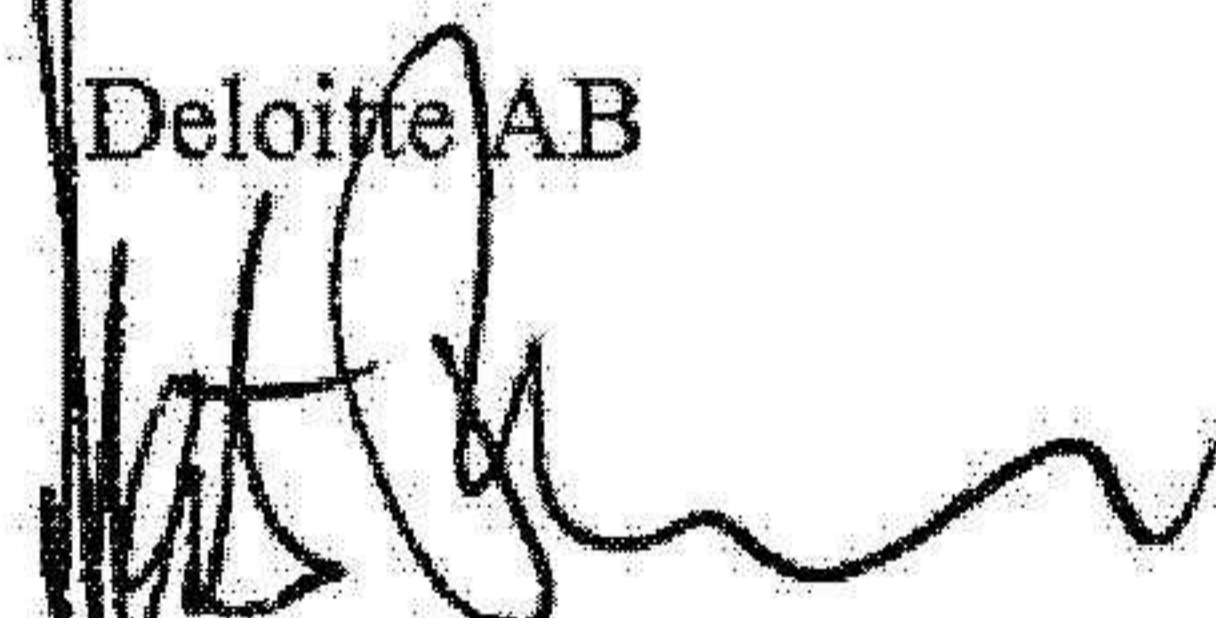


Rickard Berlin  
Verkställande direktör

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/4-2022

Deloitte AB



Mats Persson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB ML4  
organisationsnummer 556786-2155

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB ML4 för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB ML4s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Fastighets AB ML4 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 styrelsen och verkställande direktören 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.

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 huruvida 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 Fastighets AB ML4 för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fastighets AB ML4 enligt god revisionssed 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 någon styrelseledamot 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 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 provar 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 8/4 2022

Deloitte AB

Mats Persson

Auktoriserad revisor

f

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas: