

Årsredovisning
för
Fastighets AB ML4
556786-2155
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB ML4 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö den 19 juni 2023



Ulrika Hallengren

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB ML4 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall utveckla, uppföra, äga och förvalta fastigheter.

Bolaget äger forskningsanläggningarna Max IV och Comparative Medicine Unit (CMU) 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 - synkrotronljus - i de olika strålrören som finns i huvudbyggnaden. Synkrotronljuset 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 och hyresavtalet löper på 25 år.

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

Den 1 januari tillträdde Lunds Universitet forskningsanläggningen Comparative Medicine Unit (CMU) om ca 4 000 kvm.

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 avsende 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.

W

Flerårsöversikt (KSEK)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	133 677	97 021	101 077	97 069	86 852
Resultat efter finansiella poster	31 104	17 817	20 701	20 361	16 668
Balansomslutning	2 207 640	2 277 634	2 179 869	2 058 821	1 982 196
Soliditet (%)	7,1	5,9	5,7	5,3	4,7

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	135 168 743
årets vinst	22 436 746
	157 605 489

disponeras så att	
i ny räkning överföres	157 605 489

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

M

Resultaträkning

Tkr

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Hysesintäkter

131 686

95 958

Övriga intäkter

1 990

1 063

Fastighetskostnader

2

-54 261

-43 614

Bruttoresultat

79 416

53 407

Administrationskostnader

-215

-282

Rörelseresultat

79 201

53 125

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

56

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-48 153

-35 308

Resultat före skatt

31 104

17 817

Skatt på årets resultat

4

-8 667

-6 083

Årets resultat

22 437

11 733

M

2023071145635

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

5, 6

1 938 764

1 971 763

Pågående nyanläggningar

6, 7

1 120

19 614

1 939 884

1 991 376

Finansiella anläggningstillgångar

Upplupna hyresintäkter

8

225 474

203 300

Summa anläggningstillgångar

2 165 359

2 194 676

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

17 540

687

Övriga fordringar

2 992

1 757

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

1 287

1 335

21 819

3 779

Kassa och bank

20 463

79 178

Summa omsättningstillgångar

42 282

82 957

SUMMA TILLGÅNGAR

2 207 640

2 277 634

W

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

135 169

123 435

Årets resultat

22 437

11 733

157 605

135 169

Summa eget kapital

157 705

135 269

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

4

39 444

30 777

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

1 493 099

1 558 542

Hyresförskott

29 763

31 576

Övriga skulder

11

400 000

400 000

Summa långfristiga skulder

1 922 862

1 990 118

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

57 989

54 130

Leverantörsskulder

1 737

10 091

Övriga skulder

15 367

30 938

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

12 536

26 311

Summa kortfristiga skulder

87 629

121 470

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 207 640

2 277 634

W

2023071145636

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	0	123 435	123 535
Årets resultat			11 733	11 733
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	0	135 169	135 269
Årets resultat			22 437	22 437
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	0	157 605	157 705

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

W

Kassaflödesanalys

Tkr

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

79 201

53 125

Erhållen och erlagd ränta

-69 095

-15 793

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

13

26 005

16 031

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

36 111

53 363

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-16 853

2 160

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 188

779

Förändring av leverantörsskulder

-8 354

-4 090

Förändring av kortfristiga skulder

22 591

-17 966

Kassaflöde från den löpande verksamheten

32 307

34 246

Investeringsverksamheten

Vidarefakturering projektkostnader

46 279

0

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-44 779

-74 535

Kassaflöde från investeringsverksamheten

1 500

-74 535

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

117 000

Amortering av lån till kreditinstitut

-61 584

-35 937

Amortering övrig skuld

-30 938

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-92 522

81 063

Årets kassaflöde

-58 715

40 774

Likvida medel vid årets början

79 178

38 404

Likvida medel vid årets slut

14

20 463

79 178

W

2023071145637

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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 innehas 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 netto redovisas 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 lagstodgats. 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.

M

Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drifts- och underhållskostnader	4 269	837
Avskrivningar	49 992	42 777
	54 261	43 614

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till ägarbolag	20 641	21 922
Räntekostnader till kreditinstitut	27 432	16 550
Aktiverade räntekostnader i projekt	0	-3 238
Övriga finansiella kostnader	79	75
	48 153	35 308

Not 4 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skattemässigt resultat		
Resultat före skatt	31 104	17 817
Ej avdragsgill ränta	9 174	9 771
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-40 278	-24 350
Skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt anskaffningsvärde fastighet	0	-3 238
	0	0

Underlag för uppskjuten skatt (årets förändring)

Temporär skillnad skattem. - bokf. mässigt värde fastigheter	-40 278	-27 588
Just IB temp skillnad skattem. - bokfm. värde fastigheter	-1 794	-1 943
	-42 072	-29 531

Skatt beräknat på ovanstående poster

Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-8 667	-6 083
	-8 667	-6 083

Uppskjuten skatteskuld

Temporära skillnader fastigheter	39 444	30 777
W	39 444	30 777

202307145639

Not 5 Förvaltningsfastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 261 385	1 997 227
Inköp	16 994	264 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 278 379	2 261 385
Ingående avskrivningar	-289 622	-246 846
Årets avskrivningar	-49 992	-42 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-339 615	-289 622
Utgående redovisat värde	1 938 764	1 971 763

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 2022 till 2 950 000 KSEK (2 830 000).

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 614	205 999
Årets investering	44 779	77 773
Årets avslut av projekt (omkl till förvaltningsfastighet)	-16 994	-264 158
Vidarefakturering projekt	-46 279	0
	1 120	19 614

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 2028 och därefter minska för att bli 0 vid avtalstidens slut.

W

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiserade lånekostnader	1 267	1 335
Förutbetalda försäkringspremier	20	0
	1 287	1 335

Not 10 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	135 169
årets vinst	22 437
	157 605
disponeras så att	
i ny räkning överföres	157 605

Not 11 Långfristiga skulder

Övriga skulder avser lån till ägarna.

2022-12-31

2021-12-31

Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	1 215 833	1 291 184
Ägarlån	400 000	400 000
	1 615 833	1 691 184

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen ränta	2 489	23 487
Förutbetalda hyresintäkter	9 427	1 816
Övriga upplupna kostnader	621	1 008
	12 536	26 311

Not 13 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	49 992	42 777
Periodiserade hyresintäkter	-23 987	-26 746
	26 005	16 031

2023071145640

Not 14 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	20 463	79 178
	20 463	79 178

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.

	2022-12-31	2021-12-31
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	199	130
	199	130

Not 16 Anställda och personalkostnader

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

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Inteckning i tomträtt	1 500 000	1 500 000
Inteckning i hyresavtal	2 090 297	2 001 076
	3 590 297	3 501 076
Eventalförpliktelser		
Inga	0	0
	0	0

Nordiska Investeringsbanken har även pant i fastighetsförsäkringen för byggnaden.

W

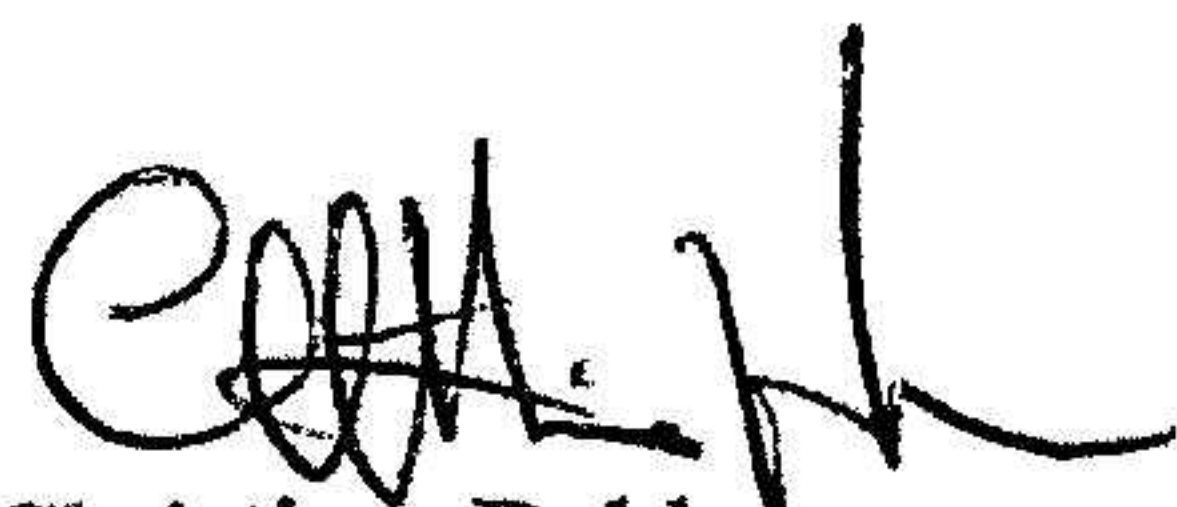
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Malmö

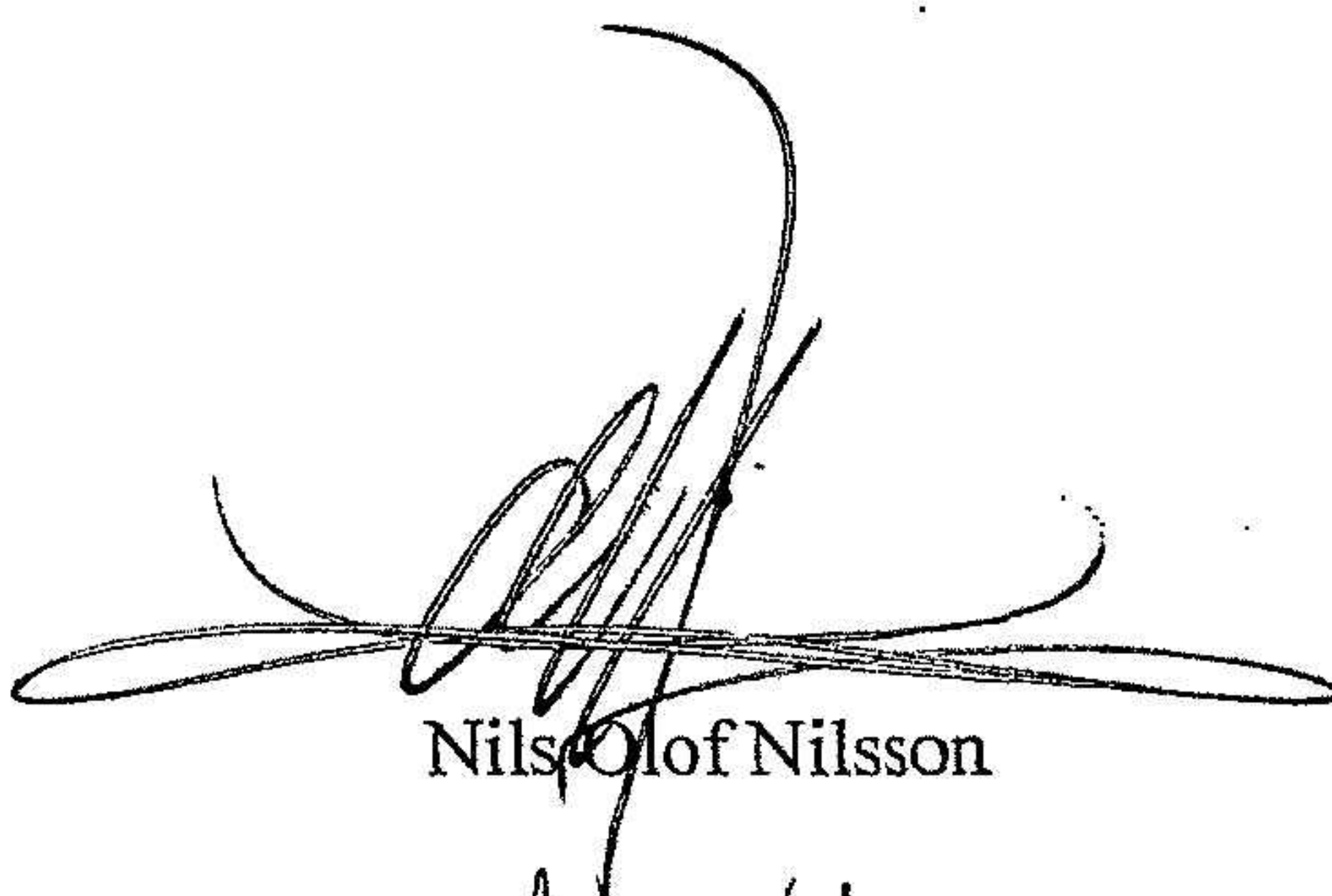
5/4 - 2023



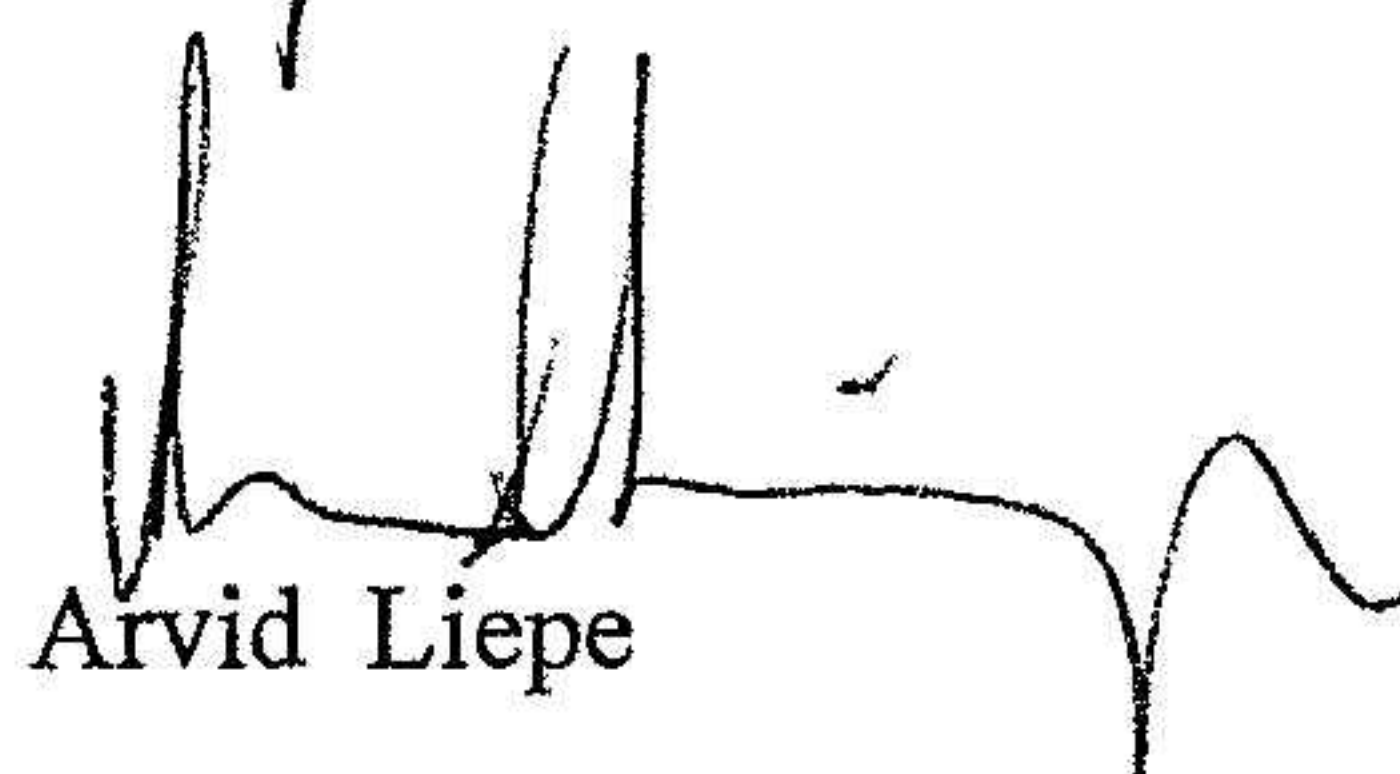
Ulrika Hallengren
Ordförande



Christian Dahlman



Nils Olof Nilsson



Arvid Liepe



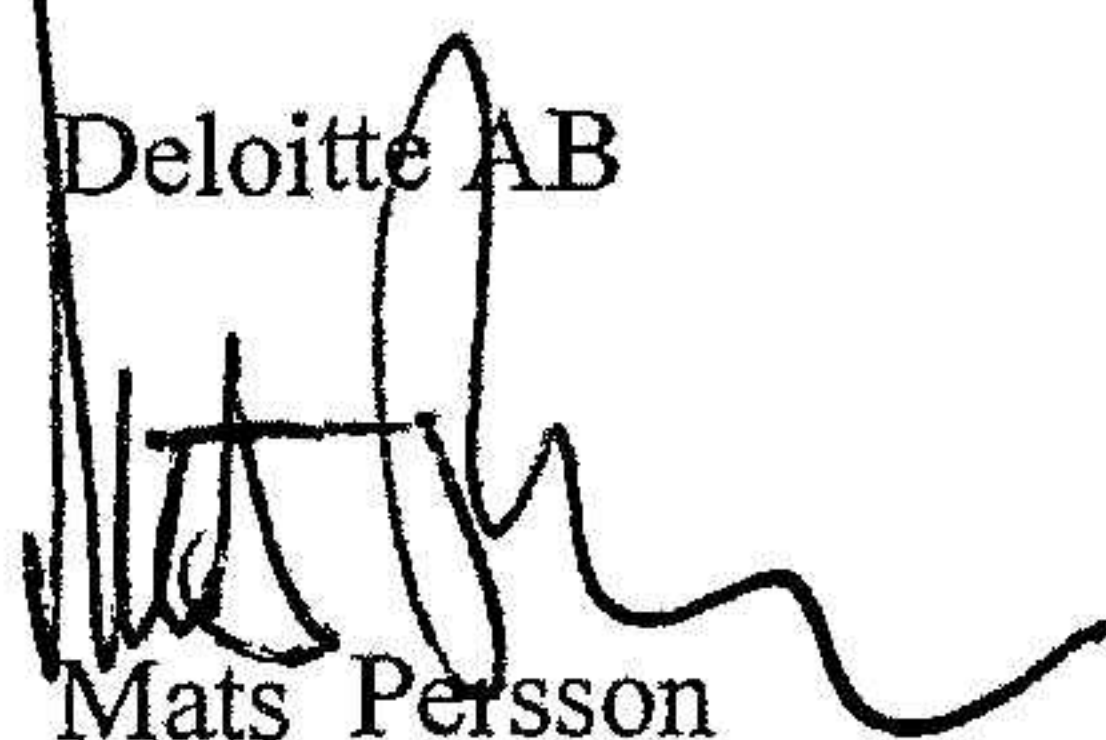
Rickard Berlin
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

18/4 - 2023

Deloitte AB



Mats Persson
Auktoriserad revisor

ti
Fotokopians övrensstämmelse
med originalet intygas:

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB ML 4
organisationsnummer 556786-2155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB ML 4 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB ML 4s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 ML 4 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 ML 4 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 ML 4 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

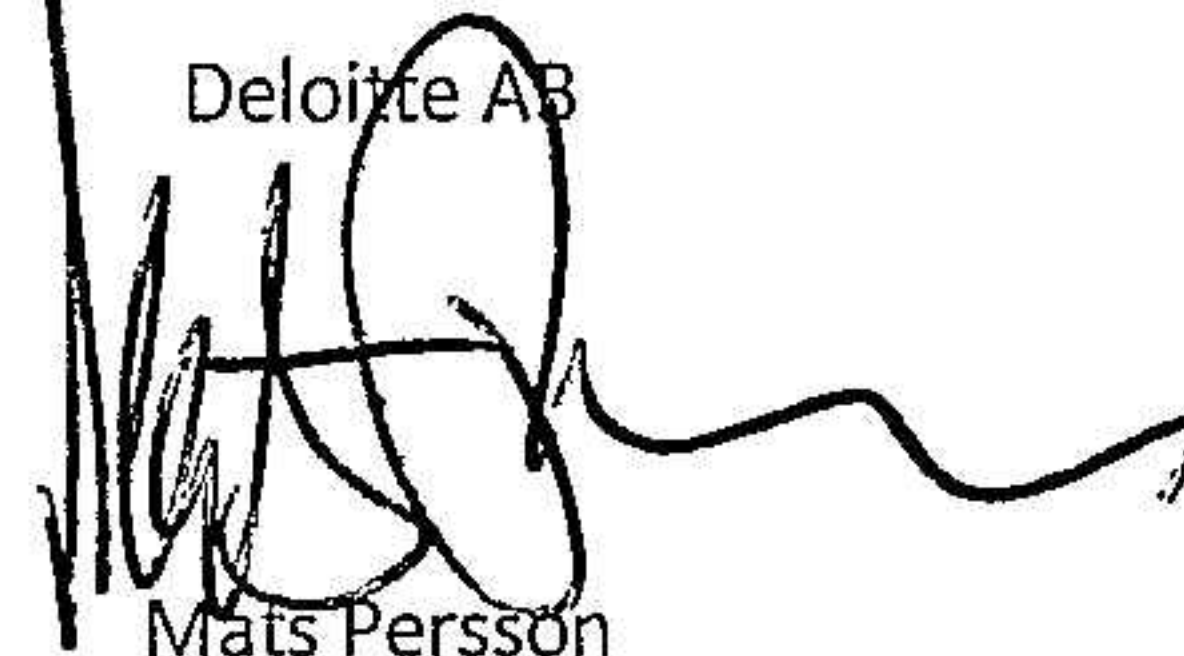
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- 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 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 18/4 2023
Deloitte AB

Mats Persson
Auktoriserad revisor

Fotokopians övarensstämmelse
med originalet intygas: