

Styrelsen och verkställande direktören för

M & A Property AB

Org nr 556874-6928

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	3
Balansräkning - koncern	4-5
Resultaträkning - moderföretag	6
Balansräkning - moderföretag	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i M & A Property AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2023-02-28. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Malmö 2023-02-28


Andreas Larsson
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger 100% av aktierna i Ystad Cikorian AB, Ystad Falken AB, Ystad Hälsogränd AB, Malmborg i Tomelilla AB, Södra Industriåkaren AB, Fastighets AB Nobelvägen 40 AB, City Gate Fastighets AB, Gafflen 12 AB samt Stödet 3 Fastighets AB. Verksamheten i samtliga dotterbolag består i att äga samt förvalta fastigheter.

Total uthyrningsbar yta uppgår till 10 933 kvm

Bolaget idkar även handel med värdepapper.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

Belopp KSEK	2022-08-31	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31	2018-08-31
Nettoomsättning	8 795	8 416	8 033	8 037	6 776
Resultat före avskrivningar	3 909	4 021	4 836	4 521	4 011
Balansomslutning	159 742	156 877	134 722	117 236	105 124
Eget kapital	46 717	48 951	46 432	28 758	27 711
Soliditet	29	31	34	25	26
Verklig soliditet	40	43	45	38	39

Definitioner: se not

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 50% av Incento Group AB (556165-1356) och till 50% av MGB Förvaltnings AB (556298-0242)

Eget kapital

Bundet eget kapital	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans 2021-09-01	50	16 791	49 070
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>			
Justering uppskrivning av fastigheter			-2 316
Skatteeffekt på uppskrivning fastigheter			1 479
Eget kapital 2022-08-31	50	16 791	48 233
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans 2021-09-01			-16 959
Årets resultat			-1 397
Transaktioner med ägare			
Summa			-18 361
Eget kapital 2022-08-31			46 717

Balanserat resultat
inkl årets resultat

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Aktiekapital</i>
<i>Moderföretaget</i>	
Ingående balans 2021-09-01	50
Eget kapital 2022-08-31	50

<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Ingående balans 2021-09-01	<i>inkl årets resultat</i>
	22 623
<i>Årets resultat</i>	1 380
Eget kapital 2022-08-31	24 003

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 24 002 791, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	24 002 791
Summa	24 002 791

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		8 796	8 416
Övriga rörelseintäkter		26	46
		<u>8 822</u>	<u>8 462</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-4 912	-4 441
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 522	-2 802
		<u>-3 522</u>	<u>-2 802</u>
Rörelseresultat		388	1 219
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 445	-1 178
		<u>-1 445</u>	<u>-1 178</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 057	397
		<u>-1 057</u>	<u>397</u>
Resultat före skatt		-1 057	397
Skatt på årets resultat		-339	-391
		<u>-339</u>	<u>-391</u>
Årets resultat		-1 396	6
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-1 396	6
		<u>-1 396</u>	<u>6</u>

2023032919717

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	152 505	154 015
Inventarier, verktyg och installationer	3	5 111	881
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		36	730
		<u>157 652</u>	<u>155 626</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>157 652</u>	<u>155 626</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		98	320
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		483	48
Övriga fordringar		612	458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94	125
		<u>1 287</u>	<u>951</u>
Kassa och bank		804	300
Summa omsättningstillgångar		<u>2 091</u>	<u>1 251</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>159 743</u>	<u>156 877</u>

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Reserver		20 140	23 575
Balanserat resultat inkl årets resultat		26 527	25 326
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>46 717</u>	<u>48 951</u>
Summa eget kapital		<u>46 717</u>	<u>48 951</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		22 280	23 784
		<u>22 280</u>	<u>23 784</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	77 751	72 781
Övriga långfristiga skulder		21	35
		<u>77 772</u>	<u>72 816</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	4	9 771	9 112
Leverantörsskulder		1 617	791
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		23	248
Skatteskulder		156	302
Övriga kortfristiga skulder		606	247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		801	626
		<u>12 974</u>	<u>11 326</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>159 743</u>	<u>156 877</u>

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		415	149
		<u>415</u>	<u>149</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 540	-1 471
Rörelseresultat		<u>-1 125</u>	<u>-1 322</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	150
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220	-96
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 345</u>	<u>-1 062</u>
Bokslutsdispositioner		-454	-550
Koncernbidrag		3 543	3 591
Resultat före skatt		<u>1 744</u>	<u>1 979</u>
Skatt på årets resultat		-364	-353
Årets resultat		<u>1 380</u>	<u>1 626</u>

2023032919720

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		57 522	57 505
Fordringar hos koncernföretag		7 877	4 907
		<u>65 399</u>	<u>62 412</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 399</u>	<u>62 412</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	200
Fordringar hos koncernföretag		-	-
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		483	48
Aktuell skattefordran		-	-
Övriga fordringar		265	160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1	-1
		<u>749</u>	<u>407</u>
Kassa och bank		32	125
Summa omsättningstillgångar		<u>781</u>	<u>532</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>66 180</u>	<u>62 944</u>

2023032919721

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		22 622	20 998
Årets resultat		1 380	1 626
		<u>24 002</u>	<u>22 624</u>
Summa eget kapital		<u>24 052</u>	<u>22 674</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		2 992	2 538
		<u>2 992</u>	<u>2 538</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	8 250	8 250
Leverantörsskulder		196	293
Skulder till koncernföretag		30 664	28 901
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		23	248
Aktuell skatteskuld		-	6
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3	34
		<u>39 136</u>	<u>37 732</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>66 180</u>	<u>62 944</u>

2023032919722

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i KSEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader och mark har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader och mark har skillnaden i förbrukning av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Koncern år	Moder- företag år
Materiella anläggningstillgångar:		
-Fastighetsstomme	25-50	0
-Inventarier, verktyg och installationer	5	0

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas i de enskilda företagen som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader och mark har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen har därefter i sin helhet bedömts tillhöra fastighetens stomme.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 25-50 år

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 12 (Finansiella instrument värderade enligt 4 kap. 14 a14 e §§ årsredovisningslagen) i BFNAR 2012:1.

Finansiella anläggningstillgångar består av kapitalförsäkring. Denna klassificeras som "Finansiella tillgångar som kan säljas". Denna värderas och redovisas enligt verkligt värde. Det verkliga värdet för de finansiella anläggningstillgångarna bestäms med hänvisning till noterat marknadsvärde.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Not 2 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	118 851	89 851
-Nyanskaffningar	200	-
-Förvärv av dotterföretag	-	29 000
-Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	<u>119 051</u>	<u>118 851</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-11 816	-10 832
-Förvärv av dotterföretag	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-
-Årets avskrivning	-984	-984
Vid årets slut	<u>-12 800</u>	<u>-11 816</u>
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	46 980	48 706
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 726	-1 726
-Årets uppskrivningar	1 000	-
Vid årets slut	<u>46 254</u>	<u>46 980</u>
Redovisat värde vid årets slut	152 505	154 015

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 554	1 554
-Nyanskaffningar	4 299	-
-Vid årets slut	5 853	1 554
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-673	-581
-Årets avskrivning	-69	-92
-Vid årets slut	-742	-673
Redovisat värde vid årets slut	5 111	881

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	9 771	9 112
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	14 295	3 345
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	63 456	69 333
	87 522	81 790
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	8 250	8 250
	8 250	8 250

Not 5 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
<i>Koncernen</i>		
Fastighetsinteckningar	79 351	77 679
Aktier i kapitalförsäkring		-
Summa ställda säkerheter	79 351	77 679

Not 6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget

Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
<i>Moderföretaget</i>		
Aktier i dotterbolag	58	57
Summa ställda säkerheter	58	57

Underskrifter

Malmö 2023-02-28


Mats Bååth
Styrelseordförande


Andreas Larsson
Styrelseledamot