

Styrelsen och verkställande direktören för

# M & A Property AB

Org nr 556874-6928

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31

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 2025-11-13. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Malmö 2025-11-13

  
Andreas Larsson  
Verkställande direktör

Styrelsen och verkställande direktören för

# M & A Property AB

Org nr 556874-6928

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

Bolaget har under året förvärvat ett dotterbolag Solborg Fastigheter AB (559289-3050).

Total uthyrningsbar yta uppgår till 12 013 kvm

Bolaget idkar även handel med värdepapper.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

#### Koncern

Belopp KSEK	2025-08-31	2024-08-31	2023-08-31	2022-08-31	2021-08-31
Nettoomsättning	12 697	11 978	11 259	8 795	8 416
Resultat före avskrivningar	7 838	7 103	6 636	3 909	4 021
Balansomslutning	182 219	102 965	156 222	159 742	156 877
Eget kapital	63 013	58 849	46 026	46 717	48 951
Soliditet	35	35	29	29	31
Verklig soliditet	49	49	41	40	43

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

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Reserver</i>
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans 2024-09-01	50	16 791	60 796
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>			
Uppskrivning av fastigheter			4 188
Skatteeffekt på uppskrivning fastigheter			-584
<b>Eget kapital 2025-08-31</b>	<b>50</b>	<b>16 791</b>	<b>64 400</b>
			<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans 2024-09-01			-18 788
Årets resultat			727
Transaktioner med ägare			
<b>Summa</b>			<b>-18 061</b>
<b>Eget kapital 2025-08-31</b>			<b>63 179</b>

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Aktiekapital</i>
<i>Moderföretaget</i>	
Ingående balans 2024-09-01	50
<b>Eget kapital 2025-08-31</b>	<b>50</b>

<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Ingående balans 2024-09-01	<i>inkl årets resultat</i>
	26 393
<i>Årets resultat</i>	2 245
<b>Eget kapital 2025-08-31</b>	<b>28 638</b>

### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 28 637 858, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	28 637 858
<b>Summa</b>	<b>28 637 858</b>

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>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		12 698	11 978
Övriga rörelseintäkter		314	40
		<u>13 012</u>	<u>12 018</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 175	-4 915
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 710	-3 346
<b>Rörelseresultat</b>		<u>4 127</u>	<u>3 757</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 199	-4 437
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>929</u>	<u>-673</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>929</u>	<u>-673</u>
Skatt på årets resultat		-202	109
<b>Årets resultat</b>		<u>727</u>	<u>-564</u>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		727	-564

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	2	172 160	163 200
Inventarier, verktyg och installationer	3	5 247	5 390
		<u>177 407</u>	<u>168 590</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>177 407</u>	<u>168 590</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		274	56
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 483	397
Övriga fordringar		384	263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177	161
		<u>4 318</u>	<u>877</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		494	704
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 812</u>	<u>1 581</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>182 219</u>	<u>170 171</u>

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50	50
Reserver		64 400	29 854
Balanserat resultat inkl årets resultat		-1 271	28 945
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		63 179	58 849
Summa eget kapital		63 179	58 849
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld		26 364	25 315
		26 364	25 315
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	86 225	81 455
		86 225	81 455
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	4	2 379	1 358
Leverantörsskulder		739	1 284
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	15
Skatteskulder		1 149	471
Övriga kortfristiga skulder		864	228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 320	1 196
		6 451	4 552
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>182 219</b>	<b>170 171</b>

## Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		235	235
		235	235
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 185	-1 363
<b>Rörelseresultat</b>		-950	-1 128
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-950	-1 121
Bokslutsdispositioner		-273	-255
Koncernbidrag		4 103	2 785
<b>Resultat före skatt</b>		2 880	1 409
Skatt på årets resultat		-635	-292
<b>Årets resultat</b>		2 245	1 117

## Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		68 765	63 291
Fordringar hos koncernföretag		2 917	3 218
		<u>71 682</u>	<u>66 509</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>71 682</u>	<u>66 509</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		-	-
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 483	397
Övriga fordringar		151	114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-1	-
		<u>3 633</u>	<u>511</u>
<b>Kassa och bank</b>		238	186
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 871</u>	<u>697</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>75 553</u>	<u>67 206</u>

## Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		26 392	25 276
Årets resultat		2 245	1 117
		28 637	26 393
<b>Summa eget kapital</b>		28 687	26 443
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		3 487	3 214
		3 487	3 214
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		41 075	-
Övriga långfristiga skulder		-	-
		41 075	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	4	852	-
Leverantörsskulder		456	741
Skulder till koncernföretag		-	36 500
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	15
Aktuell skatteskuld		927	292
Övriga kortfristiga skulder		-	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		69	-
		2 304	37 549
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		75 553	67 206

## 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 inköpspriset 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 a 14 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 företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

### Not 2 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	63 487	63 434
-Nyanskaffningar	-	53
-Förvärv av dotterföretag	4 845	-
Vid årets slut	68 332	63 487
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-14 984	-13 917
-Förvärv av dotterföretag	-305	-
-Årets avskrivning	-1 123	-1 067
Vid årets slut	-16 412	-14 984
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	114 697	99 873
-Förvärv av dotterföretag	7 916	-
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-2 374	-2 036
-Årets uppskrivningar	-	16 860
Vid årets slut	120 239	114 697
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>172 159</b>	<b>163 200</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	6 066	5 776
-Nyanskaffningar	106	290
-Vid årets slut	6 172	6 066
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-676	-433

-Årets avskrivning	-249	-243
-Vid årets slut	-925	-676
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 247</b>	<b>5 390</b>

#### Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 379	1 358
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	6 108	5 433
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	80 116	76 022
	<u>88 603</u>	<u>82 813</u>
<b>Moderföretag</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	852	-
	<u>852</u>	<u>-</u>

## Not 5 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

### Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
<i>Koncernen</i>		
Fastighetsinteckningar	86 851	79 351
Aktier i kapitalförsäkring		-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>86 851</b>	<b>79 351</b>

## Not 6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget

### Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
<i>Moderföretaget</i>		
Aktier i dotterbolag	44 999	57 522
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>44 999</b>	<b>57 522</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2025-11-13  
Malmö enligt elektronisk signering

Mats Bååth  
Styrelseordförande

Andreas Larsson  
Styrelseledamot

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Andreas Larsson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-11-13 15:37:16 GMT+01:00  
Transaktions-ID: f5bd23f65f914d48a31c3df50a80765d

## Underskrift 2

Namn: Mats Bååth  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-11-13 18:58:43 GMT+01:00  
Transaktions-ID: 0a03212de7b7430aa67c5033f285a1fb