

Styrelsen och verkställande direktören för

# M & A Property AB

Org nr 556874-6928

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31

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 2024-01-31. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Malmö 2024-01-31

  
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, Fastighet Sverige Skurup AB, Fastighets AB Nobelvägen 40 AB, City Gate Fastighets 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	2023-08-31	2022-08-31	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Nettoomsättning	11 259	8 795	8 416	8 033	8 037
Resultat före avskrivningar	6 636	3 909	4 021	4 836	4 521
Balansomslutning	156 222	159 742	156 877	134 722	117 236
Eget kapital	46 026	46 717	48 951	46 432	28 758
Soliditet	29	29	31	34	25
Verklig soliditet	41	40	43	45	38

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

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver
<i>Bundet eget kapital</i>			
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans 2022-09-01	50	16 791	48 233
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>			
Justering uppskrivning av fastigheter			-824
<b>Eget kapital 2023-08-31</b>	<b>50</b>	<b>16 791</b>	<b>47 409</b>
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans 2022-09-01			-18 355
Årets resultat			133
Transaktioner med ägare			
<b>Summa</b>			<b>-18 224</b>
<b>Eget kapital 2023-08-31</b>			<b>46 026</b>

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Aktiekapital</i>
<i>Moderföretaget</i>	
Ingående balans 2022-09-01	50
<b>Eget kapital 2023-08-31</b>	<b>50</b>

<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Ingående balans 2022-09-01	<i>Inkl årets resultat</i>
	24 003
<i>Årets resultat</i>	1 273
<b>Eget kapital 2023-08-31</b>	<b>25 276</b>

### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 25 276 030, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	25 276 030
<b>Summa</b>	<b>25 276 030</b>

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

11/3

2024031308579

## Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		11 259	8 796
Övriga rörelseintäkter		82	26
		<u>11 341</u>	<u>8 822</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 705	-4 912
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 072	-3 522
		<u>3 564</u>	<u>388</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 624	-1 445
		<u>-56</u>	<u>-1 057</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-56</u>	<u>-1 057</u>
Skatt på årets resultat		188	-339
<b>Årets resultat</b>		<u>132</u>	<u>-1 396</u>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		132	-1 396

2024031308580

1/14

## Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	149 391	152 505
Inventarier, verktyg och installationer	3	5 343	5 111
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	36
		<u>154 734</u>	<u>157 652</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>154 734</u>	<u>157 652</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26	98
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		249	483
Övriga fordringar		556	612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		171	94
		<u>1 002</u>	<u>1 287</u>
<b>Kassa och bank</b>		486	804
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 488</u>	<u>2 091</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>156 222</u>	<u>159 743</u>

2024031308581

4/6/23

## Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
Reserver		18 475	20 140
Balanserat resultat inkl årets resultat		27 501	26 527
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		46 026	46 717
Summa eget kapital		46 026	46 717
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		22 265	22 280
		22 265	22 280
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	83 143	77 751
Övriga långfristiga skulder		21	21
		83 164	77 772
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4	2 181	9 771
Leverantörsskulder		611	1 617
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	23
Skatteskulder		133	156
Övriga kortfristiga skulder		633	606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 209	801
		4 767	12 974
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>156 222</b>	<b>159 743</b>

2024031308582

644

## Resultaträkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		235	415
		<u>235</u>	<u>415</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 352	-1 540
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-1 117</u>	<u>-1 125</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		742	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60	-220
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-433</u>	<u>-1 345</u>
Bokslutsdispositioner		33	-454
Koncernbidrag		1 830	3 543
<b>Resultat före skatt</b>		<u>1 430</u>	<u>1 744</u>
Skatt på årets resultat		-157	-364
<b>Årets resultat</b>		<u>1 273</u>	<u>1 380</u>

2024031308583

11/1

## Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		62 900	57 522
Fordringar hos koncernföretag		3 265	7 877
		<u>66 165</u>	<u>65 399</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>66 165</u>	<u>65 399</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		249	483
Övriga fordringar		424	265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	1
		<u>673</u>	<u>749</u>
<b>Kassa och bank</b>		10	32
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>683</u>	<u>781</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>66 848</u>	<u>66 180</u>

2024031308584

01/09

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2023-08-31	2022-08-31
<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		24 003	22 622
Årets resultat		1 273	1 380
		25 276	24 002
<b>Summa eget kapital</b>		25 326	24 052
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		2 959	2 992
		2 959	2 992
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	4	-	8 250
Leverantörsskulder		354	196
Skulder till koncernföretag		38 189	30 664
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	23
Övriga kortfristiga skulder		19	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1	3
		38 563	39 136
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		66 848	66 180

2024031308585

01/4

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	119 051	118 851
-Nyanskaffningar	79	200
-Förvärv av dotterföretag		-
-Avyttringar och utrangeringar		-
-Omklassificeringar	-203	
Vid årets slut	118 927	119 051
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-12 800	-11 816
-Förvärv av dotterföretag		-
-Avyttringar och utrangeringar		-
-Omklassificeringar	-98	
-Årets avskrivning	-968	-984
Vid årets slut	-13 866	-12 800
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	46 254	46 980
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 924	-1 726
-Årets uppskrivningar	-	1 000
Vid årets slut	44 330	46 254
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>149 391</b>	<b>152 505</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	525	1 554
-Nyanskaffningar		4 299
-Omklassificeringar	5 508	
-Vid årets slut	<u>6 033</u>	<u>5 853</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-325	-673
-Omklassificeringar	-280	
-Årets avskrivning	-85	-69
-Vid årets slut	<u>-690</u>	<u>-742</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 343</b>	<b>5 111</b>

### Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 181	9 771
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	8 894	14 295
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	74 249	63 456
	<u>85 324</u>	<u>87 522</u>
<b>Moderföretag</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-	8 250
	<u>-</u>	<u>8 250</u>

2024031308589

*GW*

## Not 5 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

### Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
<i>Koncernen</i>		
Fastighetsinteckningar	79 351	79 351
Aktier i kapitalförsäkring		-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>79 351</b>	<b>79 351</b>

## Not 6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget

### Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
<i>Moderföretaget</i>		
Aktier i dotterbolag	58	58
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>58</b>	<b>58</b>

## Underskrifter

Malmö 2024-08-31

  
Mats Bååth  
Styrelseordförande

  
Andreas Larsson  
Styrelseledamot