



Årsredovisning

för

Magentus Capital AB

556338-9310

Räkenskapsåret

2023-05-01 - 2024-04-30

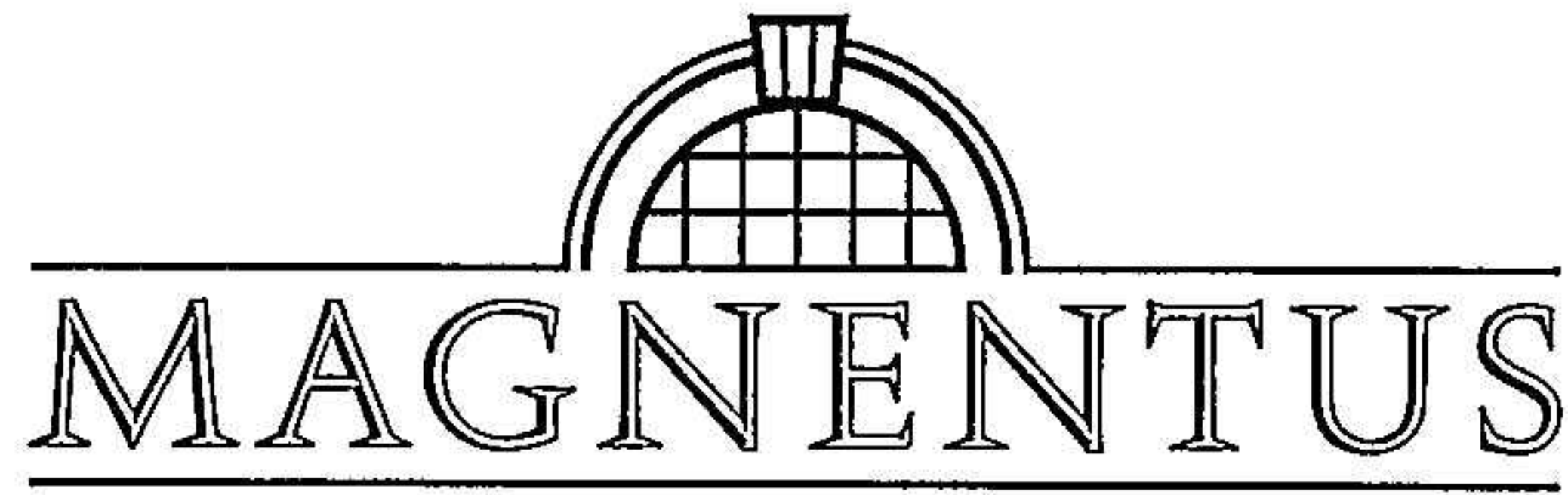
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Magentus Capital AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 23 oktober 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping den 23 oktober 2024

Magnus Malm



2024102809879

Årsredovisning

för

Magentus Capital AB

556338-9310

Räkenskapsåret

2023-05-01 - 2024-04-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

MP

Styrelsen för Magnentus Capital AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar ca 35 100 kvm centralt belägna bostäder och kontor fördelat på nio fastigheter, varav fyra bostadsfastigheter med visst kommersiellt inslag samt fem fastigheter där den övervägande uthyrningsbara ytan består av kommersiella lokaler. Bolagets fastigheter består av kv Gubben 7, Lammet 1, Liljan 14, Renströmmen 1 och 7, Saltängen 1:6, Tullhuset 2 och 10 samt Vett & Vapen 2.

Bolaget är dotterbolag och ägs till 100% av Förvaltnings AB Magnentus, org.nr. 556325-4985, med säte i Norrköping.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och framtidsutsikter

Under senare år har bolaget intagit mer av en förvaltningsfas, och så även detta räkenskapsår. Fokus ligger på förädling av befintligt fastighetsbestånd och fortsatt underhåll för att eftersträva att fortsatt kunna erbjuda Norrköpings mest attraktiva fastigheter. Uthyrningsgraden är väldigt god och vakanserna är nära noll. Under räkenskapsåret har inga större underhållsarbeten gjorts, ej heller några större investeringar. Kassaflödet kommer sakta tillbaka i takt med att räntorna vänder nedåt.

De geopolitiska oroligheter som finns kommer påverka världen på både kort och lång sikt. Kortsiktigt för att bland annat inflation, räntor och energipriser fluktuerar kraftigt och långsiktigt för att en hel världsfred är i fara. Räntorna verkar vara på väg att justeras ned av världens centralbanker och inflationen vara under kontroll för tillfället. Vi bevakar noga utvecklingen, men det har i skrivande stund inte påverkat vår fastighetsverksamhet i någon större utsträckning, då vi i detta bolag har en stor del av finansiering och energipriser bundna. Men i hjärta och själ känns det desto sämre för den utveckling vi i allmänhet får beskåda just nu.

Omsättningen beräknas för räkenskapsåret 2024/25 bli ca 65 Mkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	63 495	59 403	58 251	58 798	58 246
Resultat efter finansiella poster	-2 399	3 664	13 656	22 692	40 674
Balansomslutning	788 293	810 811	848 156	850 221	780 765
Soliditet (%)	9,1	10,7	12,0	11,7	11,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.



Förändringar i eget kapital

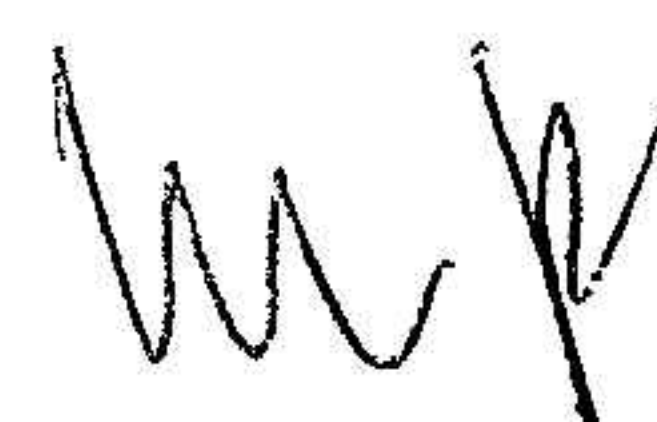
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	130 498	2 000 000	66 084 780	-12 985 016	70 230 262
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-12 985 016	12 985 016	0
Omföring uppskrivningsfond		-791		791		0
Årets resultat					-13 102 449	-13 102 449
Belopp vid årets utgång	15 000 000	129 707	2 000 000	53 100 555	-13 102 449	57 127 813

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	53 100 555
årets förlust	-13 102 449
	39 998 106
disponeras så att i ny räkning överföres	39 998 106
	39 998 106

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



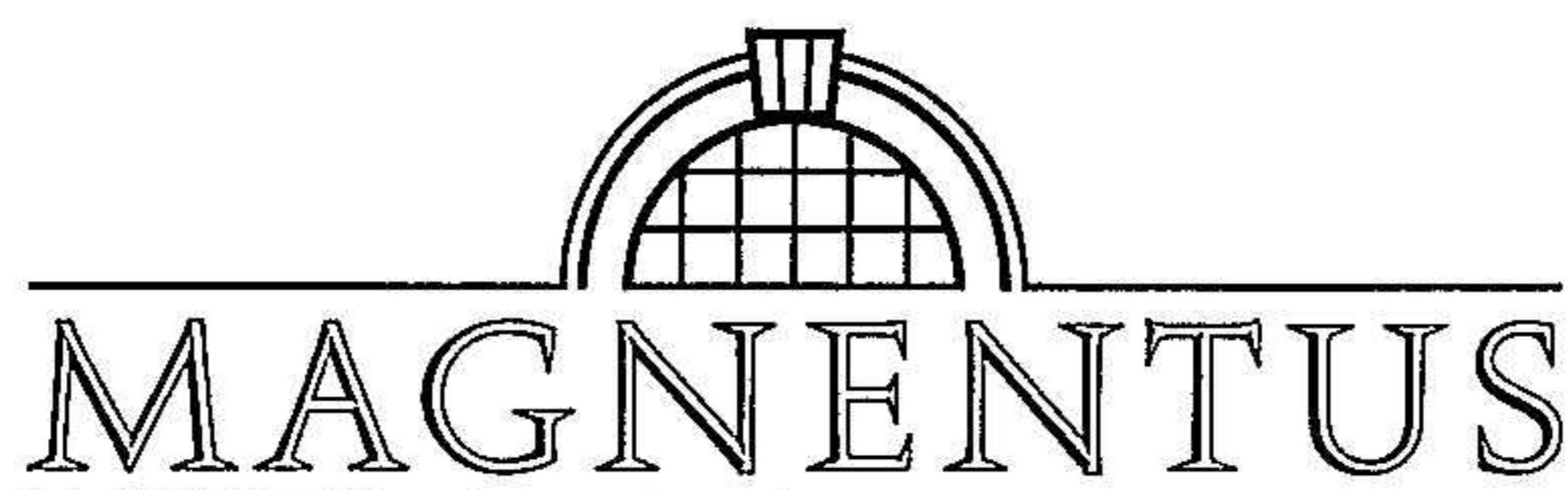
Resultaträkning	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Hysesintäkter		63 494 611	59 403 303
Övriga intäkter		434 673	15 903
		63 929 284	59 419 206
Fastighetskostnader			
Drift		-9 969 694	-9 169 468
Underhåll		-1 253 085	-1 388 297
Fastighetsskatt		-3 192 294	-3 335 536
Avskrivningar byggnader		-13 377 484	-13 061 739
Administration	2	-3 240 962	-3 456 293
Central administration		-39 200	-51 296
		-31 072 719	-30 462 629
Rörelseresultat		32 856 565	28 956 577
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	-9 817 915	-4 520 889
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		289	76 460
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-25 437 984	-20 848 175
		-35 255 610	-25 292 604
Resultat efter finansiella poster		-2 399 045	3 663 973
Bokslutsdispositioner	5	-7 800 000	-13 100 000
Resultat före skatt		-10 199 045	-9 436 027
Skatt på årets resultat	6	-2 903 404	-3 548 989
Årets resultat		-13 102 449	-12 985 016

Handwritten signature



2024102809883

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	456 826 894	467 380 122
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 402 645	1 991 843
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	177 243	2 206 035
		458 406 782	471 578 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10, 11	46 275	46 275
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	93 072 938	102 411 546
Bostadsrätt	13	12 000 000	12 000 000
		105 119 213	114 457 821
Summa anläggningstillgångar		563 525 995	586 035 821
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Värdepapper		0	0
		0	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		308 730	499 348
Fordringar hos koncernföretag		220 112 411	221 066 611
Aktuella skattefordringar		1 761 890	664 093
Övriga fordringar		27 830	27 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 551 440	2 516 737
		224 762 301	224 774 071
Kassa och bank	19	4 489	1 454
Summa omsättningstillgångar		224 766 790	224 775 525
SUMMA TILLGÅNGAR		788 292 785	810 811 346



2024102809884

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		15 000 000	15 000 000
Uppskrivningsfond	14	129 707	130 498
Reservfond		2 000 000	2 000 000
		17 129 707	17 130 498
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		53 100 555	66 084 780
Årets resultat		-13 102 449	-12 985 016
		39 998 106	53 099 764
Summa eget kapital		57 127 813	70 230 262
Obeskattade reserver	15	18 798 967	20 998 967
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	23 630 696	23 741 020
Summa avsättningar		23 630 696	23 741 020
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	599 948 431	618 600 476
Summa långfristiga skulder		599 948 431	618 600 476
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	19	48 296 311	39 385 286
Skulder till kreditinstitut		14 752 000	14 752 000
Leverantörsskulder		1 401 497	2 748 551
Skulder till koncernföretag		8 168 775	4 284 468
Övriga skulder		5 349 174	5 053 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	10 819 121	11 017 144
Summa kortfristiga skulder		88 786 878	77 240 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		788 292 785	810 811 346

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser. Intäkter redovisas netto efter moms och rabatter.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stomme och grund	80-200 år
Stomkompletteringar	200 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Inre ytskikt/Hysesgästanpassningar	18 år
Installationer (inkl el, rör, ventilation, hiss)	20-40 år
Byggnadsinventarier	15 år
Inventarier	5-10 år

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Derivatinstrument

Magentus Capital AB utnyttjar derivatinstrument, såsom ränteswappar, för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även företagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende

säkringen. Magnentus Capital AB dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Magnentus Capital AB en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

De transaktioner som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, varvid de värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip omedelbart redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder och inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrument. Ränteinstrument redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Upplupna intäkter och kostnader hänförliga till derivattransaktioner redovisas brutto i balansräkningen.

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med företagets dokumenterade strategi för riskhantering.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

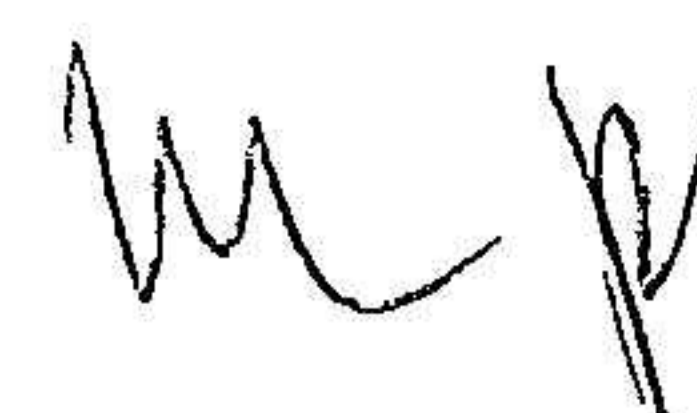
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.



Varulager

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Vid värderingen tillämpas denna princip på värdepappersportföljen som helhet, vilket innebär att orealiserade förluster avräknas mot orealiserade vinster inom portföljen. Då bolaget bedriver handel med värdepapper rubriceras tillgången som lager.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats 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 lagstads. 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.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.



Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Medelantalet anställda	3	3

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Erhållna utdelningar	-802 689	7 136 898
Realisationsresultat vid försäljningar	-719 322	-3 122 960
Nedskrivningar	-8 295 904	-8 534 827
	-9 817 915	-4 520 889

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Räntekostnader	-33 605 111	-20 600 265
Effekt av ränteswap	8 167 127	-247 910
	-25 437 984	-20 848 175

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Lämnade koncernbidrag	-10 000 000	-15 000 000
Förändring av överavskrivningar	2 200 000	1 900 000
	-7 800 000	-13 100 000



Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3 013 728	-1 486 439
Justering avseende tidigare år	0	-396 303
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	110 324	-1 666 247
Totalt redovisad skatt	-2 903 404	-3 548 989

Avstämning av effektiv skatt

	2023-05-01 -2024-04-30		2022-05-01 -2023-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-10 199 045		-9 436 027
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 101 003	20,60	1 943 835
Ej avdragsgilla kostnader		-5 004 415		-5 203 953
Ej skattepliktiga intäkter		8		1
Övrigt				107 431
Justering avseende tidigare år				-396 303
Redovisad effektiv skatt		-2 903 404		-3 548 989

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	590 177 198	577 750 669
Omföring från pågående nyanläggningar	2 824 256	12 426 529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	593 001 454	590 177 198
Ingående avskrivningar	-123 673 636	-110 617 207
Årets avskrivningar	-13 372 174	-13 056 429
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 045 810	-123 673 636
Ingående uppskrivningar	876 560	881 870
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-5 310	-5 310
Utgående ackumulerade uppskrivningar	871 250	876 560
Utgående redovisat värde	456 826 894	467 380 122
Bokfört värde byggnader	401 318 913	409 711 890
Bokfört värde mark	36 332 924	36 332 924
Bokfört värde markanläggningar	246 175	341 992
Bokfört värde byggnadsinventarier	18 551 294	20 589 836
Bokfört värde markinventarier	377 588	403 480
	456 826 894	467 380 122



Per 2023-08-17 värderades bolagets fastigheter externt av Forum Fastighetsekonomi AB, där indikerat totalt fastighetsvärde uppgick till cirka 1 097 Mkr. Vi bedömer att marknadsvärdet uppgår till ca 1 100 Mkr per 2024-04-30.

Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas bland annat avkastningskrav för den marknad Magnentus befinner sig på, fastigheternas specifika förutsättningar med avseende på bland annat skick, karaktär och läge, analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling, analys av befintliga hyresgäster samt förutsättningar på kreditmarknaden. Vår medvetna koncentrationsstrategi med attraktiva fastigheter i populära lägen med en långsiktig värdetillväxt bedöms också bidra.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	5 290 815	5 200 815
Inköp	94 700	0
Försäljningar/utrangeringar	-69 524	0
Omklassificeringar	0	90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 315 991	5 290 815
Ingående avskrivningar	-3 298 972	-2 594 788
Försäljningar/utrangeringar	69 524	0
Årets avskrivningar	-683 898	-704 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 913 346	-3 298 972
Utgående redovisat värde	1 402 645	1 991 843

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående nedlagda kostnader	2 206 035	8 590 790
Under året nedlagda kostnader	795 464	6 131 775
Under året genomförda omfördelningar	-2 824 256	-12 516 530
Utgående nedlagda kostnader	177 243	2 206 035
Utgående redovisat värde	177 243	2 206 035

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	46 275	46 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 275	46 275
Utgående redovisat värde	46 275	46 275

Not 11 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Magnentus Invest HB	50	50	46 275 46 275

	Org.nr	Säte
Magnentus Invest HB	916695-9313	Norrköping

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	111 343 822	111 159 973
Inköp	8 369 365	16 801 011
Försäljningar	-9 412 069	-16 617 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 301 118	111 343 822
Ingående nedskrivningar	-8 932 276	-397 449
Återförda nedskrivningar	41 700	0
Årets nedskrivningar	-8 337 604	-8 534 827
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-17 228 180	-8 932 276
Utgående redovisat värde	93 072 938	102 411 546

Av årets nedskrivningar avser 8 337 604 kr nedskrivningar till det värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående.

Not 13 Bostadsrätter

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	12 000 000	12 000 000
Utgående redovisat värde	12 000 000	12 000 000
Utgående redovisat värde	12 000 000	12 000 000

Not 14 Uppskrivningsfond

	2024-04-30	2023-04-30
Belopp vid årets ingång	130 498	131 288
Upplösning/avsättning till fonden under räkenskapsåret	-791	-790
Belopp vid årets utgång	129 707	130 498

mp

Not 15 Obeskattade reserver

	2024-04-30	2023-04-30
Akkumulerade överavskrivningar	18 798 967	20 998 967
	18 798 967	20 998 967

Not 16 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga direktavdrag byggnader	20 331 612	20 331 612
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	3 162 350	3 162 350
Uppskrivning	136 734	136 734
	23 630 696	23 630 696

2023-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga direktavdrag byggnader	19 868 795	19 868 795
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	3 734 398	3 734 398
Uppskrivning	137 827	137 827
	23 741 020	23 741 020

Förändring av uppskjuten skatt

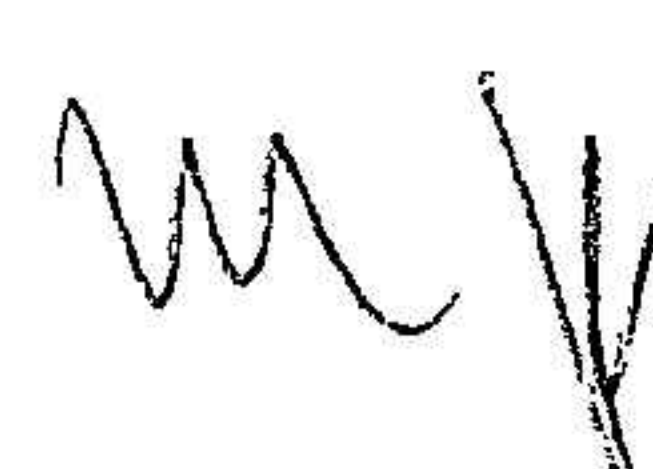
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga direktavdrag byggnader	19 868 795	462 820	20 331 615
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	3 734 398	-572 050	3 162 348
Uppskrivning	137 827	-1 094	136 733
	23 741 020	-110 324	23 630 696

Not 17 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	2024-04-30	2023-04-30
Ekonomiskt värde om kontrakten löses på balansdagen		
Ränteswapar	9 874 915	14 499 984
	9 874 915	14 499 984

Not 18 Långfristiga skulder

	2024-04-30	2023-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	540 940 431	559 592 476
	540 940 431	559 592 476



Not 19 Checkräkningskredit

	2024-04-30	2023-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	110 000 000	160 000 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna personalrelaterade kostnader	108 341	81 772
Upplupna räntekostnader	1 408 556	1 684 008
Förutbetalda hyresintäkter	8 653 981	8 666 412
Övriga poster	648 241	584 952
	10 819 119	11 017 144

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
Fastighetsinteckningar	618 755 000	618 755 000
Värdepapper	85 308 375	84 517 670
Bostadsrätt	12 000 000	12 000 000
	716 063 375	715 272 670

Not 22 Eventualförpliktelser

	2024-04-30	2023-04-30
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	189 000	189 000
	189 000	189 000

Not 23 Uppgifter om moderföretag

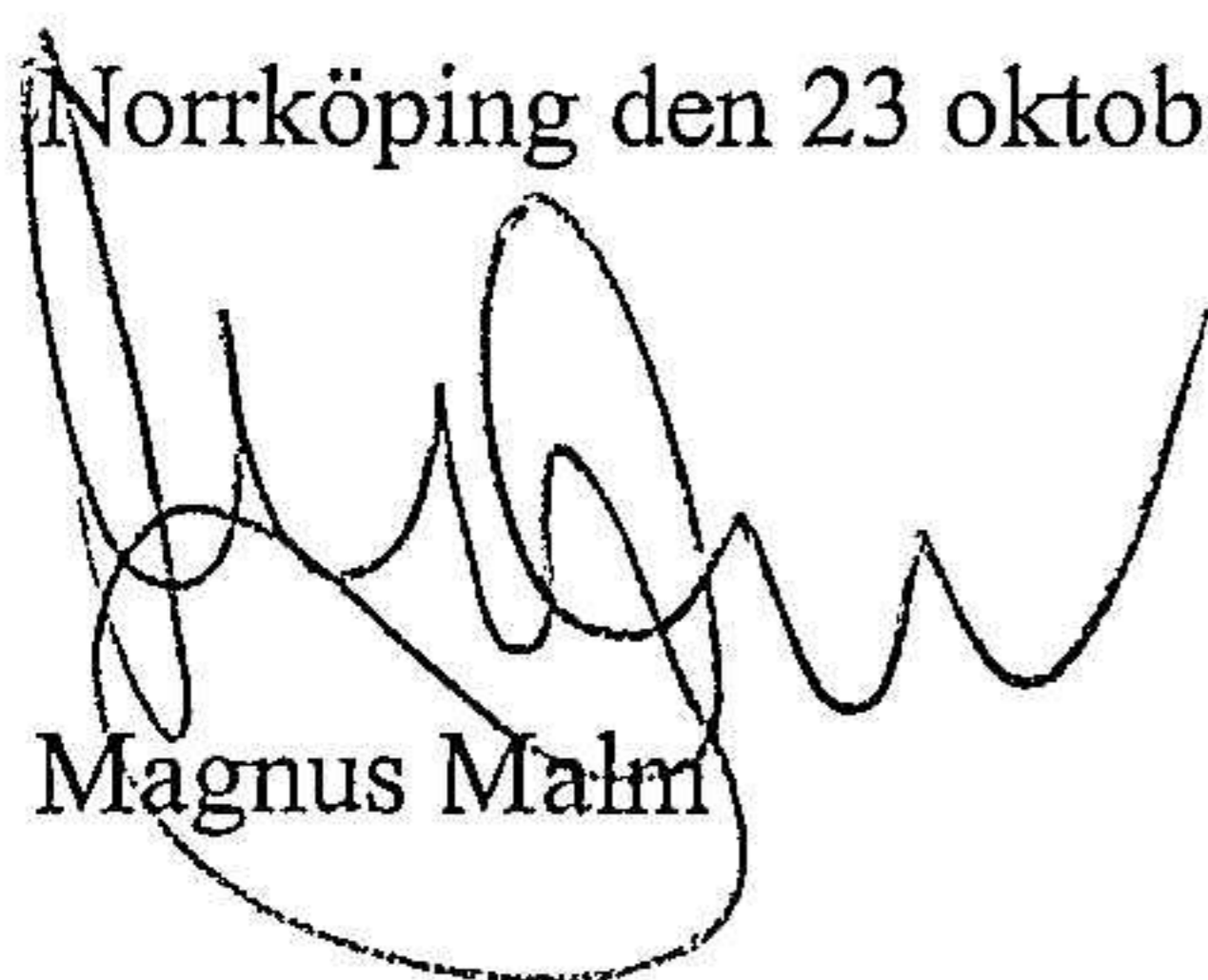
Moderföretag i den koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Förvaltnings AB Magnentus med organisationsnummer 556325-4985 med säte i Norrköping.



Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Magentus Capital AB, har gjort ett större bolagsförvärv med tillträde 2024-10-01. I det förvärvade bolaget ligger fastigheten Renströmmen 9 med adress Drottninggatan 1/Slottsgatan 97-99 med en total yta på 13 500 kvadratmeter. Fastigheten innehåller Scandic Hotel som största hyresgäst, Renströmmen Fastighets AB som bedriver restaurang- och konferensverksamhet och ägs av Pingstkyrkan, 14 stycken bostadslägenheter, kyrka samt parkeringsgarage. Magentuskoncernen är sedan tidigare den dominerande fastighetsägaren i kv Renströmmen genom ägandet av fastigheterna Renströmmen 1 och 7.

Norrköping den 23 oktober 2024



Magnus Malm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 oktober 2024

Ernst & Young AB



Peter von Knöring
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024102809895

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Magnentus Capital Aktiebolag, org.nr 556338-9310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Magnentus Capital Aktiebolag för räkenskapsåret 2023-05-01 – 2024-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Magnentus Capital Aktiebolags finansiella ställning per den 30 april 2024 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Magnentus Capital Aktiebolag enligt god revisorsred 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 att 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 revisionsred 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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 innehåll 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.

Jag intygar att denna kopia
överensstämmer med originalet.

Sakala

4



Building a better
working world

2024102809896

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Magnentus Capital Aktiebolag för räkenskapsåret 2023-05-01 – 2024-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Magnentus Capital Aktiebolag 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 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 trygghetssätt.

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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisioner 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.

Norrköping den 23 oktober 2024

Ernst & Young AB



Peter von Knorring
Auktoriserad revisor