

# Årsredovisning

för

## Magentus Capital AB

556338-9310

Räkenskapsåret

2021-05-01 - 2022-04-30

### Fastställelseintyg

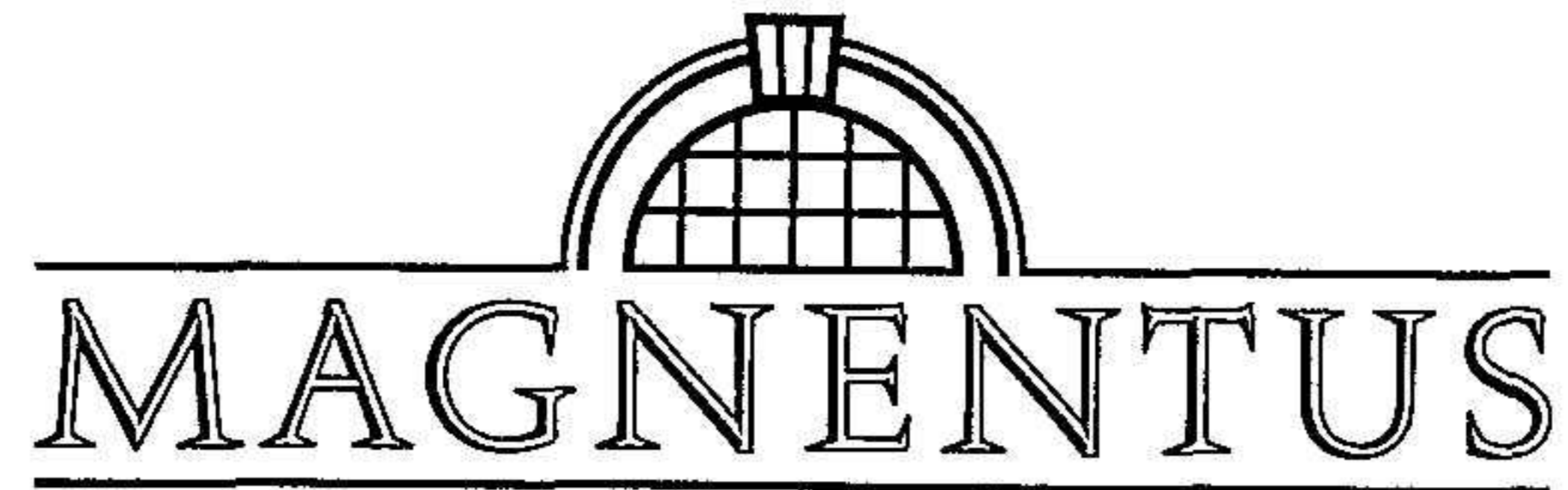
Undertecknad styrelseledamot i Magentus Capital AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28 september 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping den 28 september 2022



Magnus Malm



**Årsredovisning**  
för  
**Magnentus Capital AB**  
556338-9310

Räkenskapsåret  
2021-05-01 - 2022-04-30

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

*R*

*u*

Styrelsen för Magnentus Capital AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

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.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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. Bland våra större underhållsarbeten kan nämnas grundförstärkningen, ny ventilation/kyla samt byte av plåt på yttertaket i kv Tullhuset 2 samt fasadarbeten på kv Renströmmen 1.

Världen har precis tagit sig ur detta århundrades värsta pandemi, Corona, och denna har självklart påverkat aktiviteten både på arbetare och besökare i och omkring våra kvarter. Just när den svåraste perioden började klinga av denna pandemi, klev en strids- och maktgalen person in på scenen för att förverkliga sina mål. Detta kommer påverka världen på både kort och lång sikt. Kortsiktigt för att bland annat inflation, räntor och energipriser stiger kraftigt och långsiktigt för att en hel världsfred är i fara. För att motverka inflationen står världens centralbanker på tårna med att höja räntorna och detta kommer självklart påverka resultatet i viss mån. Vi bevakar noga utvecklingen och i hjärta och själ känns framtiden ytterst osäker en tid framöver.

Omsättningen beräknas för räkenskapsåret 2022/23 bli ca 59 Mkr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
Nettoomsättning	58 251	58 798	58 246	53 764	50 674
Resultat efter finansiella poster	13 656	22 692	40 674	14 708	15 322
Balansomslutning	848 156	850 221	780 765	784 743	642 186
Soliditet (%)	12,0	11,7	11,4	10,5	11,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

A

w

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	130 748	2 000 000	58 226 670	8 385 360	83 742 778
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:						
Balanseras i ny räkning				8 385 360	-8 385 360	0
Omföring uppskrivningsfond		540		-540		0
Årets resultat					-527 500	-527 500
Belopp vid årets utgång	15 000 000	131 288	2 000 000	66 611 490	-527 500	83 215 278

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

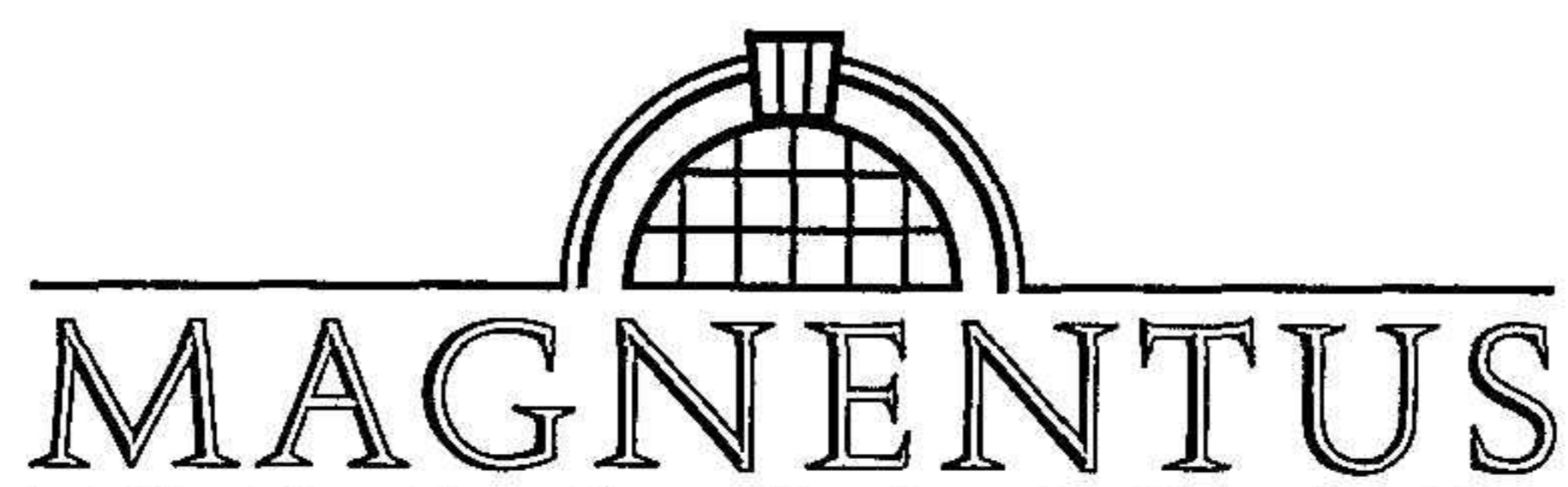
balanserad vinst	66 611 490
årets förlust	-527 500
	<b>66 083 990</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	66 083 990
	<b>66 083 990</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-05-01 -2022-04-30</b>	<b>2020-05-01 -2021-04-30</b>
Hysesintäkter		58 250 566	58 797 520
Övriga intäkter		19 929	2 533
		<b>58 270 495</b>	<b>58 800 053</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift		-8 107 049	-8 859 727
Underhåll		-1 272 523	-1 742 297
Fastighetsskatt		-2 711 386	-2 706 008
Avskrivningar byggnader		-13 380 140	-13 683 710
Administration	2	-3 736 575	-3 588 985
Central administration		-51 410	-50 625
		<b>-29 259 083</b>	<b>-30 631 352</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>29 011 412</b>	<b>28 168 701</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	-818 983	7 939 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 903	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-14 601 594	-13 416 979
		<b>-15 355 674</b>	<b>-5 477 019</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 655 738</b>	<b>22 691 682</b>
Bokslutsdispositioner	5	-12 800 000	-11 700 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>855 738</b>	<b>10 991 682</b>
Skatt på årets resultat	6	-1 383 238	-2 606 322
<b>Årets resultat</b>		<b>-527 500</b>	<b>8 385 360</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	468 015 332	461 994 905
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 606 027	1 985 531
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	8 590 790	16 057 649
		<b>479 212 149</b>	<b>480 038 085</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10, 11	46 275	46 275
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	110 762 524	85 460 212
Bostadsrätt	13	12 000 000	12 000 000
		<b>122 808 799</b>	<b>97 506 487</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>602 020 948</b>	<b>577 544 572</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Värdepapper		0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		153 871	186 365
Fordringar hos koncernföretag		243 373 251	270 202 402
Aktuella skattefordringar		346 077	0
Övriga fordringar		46 168	26 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 212 194	2 258 097
		<b>246 131 561</b>	<b>272 673 291</b>
<b>Kassa och bank</b>	19	3 902	3 385
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>246 135 463</b>	<b>272 676 676</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>848 156 411</b>	<b>850 221 248</b>



2022093010727

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		15 000 000	15 000 000
Uppskrivningsfond	14	131 288	130 748
Reservfond		2 000 000	2 000 000
		<b>17 131 288</b>	<b>17 130 748</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		66 611 490	58 226 670
Årets resultat		-527 500	8 385 360
		<b>66 083 990</b>	<b>66 612 030</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>83 215 278</b>	<b>83 742 778</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	15	22 898 967	20 098 967
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	16	22 074 773	22 055 174
<b>Summa avsättningar</b>		<b>22 074 773</b>	<b>22 055 174</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	633 252 476	634 794 476
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>633 252 476</b>	<b>634 794 476</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	19	49 913 103	50 233 324
Skulder till kreditinstitut		14 752 000	14 752 000
Leverantörsskulder		2 385 722	5 646 438
Skulder till koncernföretag		4 284 468	4 302 620
Aktuella skatteskulder		0	140 046
Övriga skulder		1 963 305	1 337 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	13 416 319	13 118 121
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>86 714 917</b>	<b>89 529 853</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>848 156 411</b>	<b>850 221 248</b>

A

M

## 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/Hyresgästpassningar	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, s k 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. Magentus 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 Magentus 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 lagstadsats. 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 förpliktelse 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.

A

W

Soliditet (%)

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

**Not 2 Medelantalet anställda**

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Medelantalet anställda	3	3

**Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Erhållna utdelningar	2 326 751	2 239 563
Realisationsresultat vid försäljningar	-2 748 285	3 829 845
Nedskrivningar	-397 449	1 870 552
	<b>-818 983</b>	<b>7 939 960</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Räntekostnader	-8 830 897	-7 672 579
Effekt av ränteswap	-5 770 697	-5 744 400
	<b>-14 601 594</b>	<b>-13 416 979</b>

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Lämnade koncernbidrag	-10 000 000	-9 000 000
Förändring av överavskrivningar	-2 800 000	-2 700 000
	<b>-12 800 000</b>	<b>-11 700 000</b>

### Not 6 Skatt på årets resultat

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 363 639	-1 295 966
Justering avseende tidigare år	0	28 663
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-19 599	-1 339 019
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 383 238</b>	<b>-2 606 322</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2021-05-01 -2022-04-30		2020-05-01 -2021-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		855 738		10 991 682
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-176 282	21,40	-2 352 220
Ej avdragsgilla kostnader		-1 208 050		-553 601
Effekt av förväntad förändring av skattesats		1 094		299 499
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-1 383 238</b>		<b>-2 606 322</b>

### Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	558 350 102	548 854 234
Omföring från pågående nyanläggningar	19 400 567	9 495 868
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>577 750 669</b>	<b>558 350 102</b>
Ingående avskrivningar	-97 242 377	-83 563 977
Årets avskrivningar	-13 374 830	-13 678 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-110 617 207</b>	<b>-97 242 377</b>
Ingående uppskrivningar	887 180	892 490
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-5 310	-5 310
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>881 870</b>	<b>887 180</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>468 015 332</b>	<b>461 994 905</b>
Bokfört värde byggnader	408 030 611	399 455 895
Bokfört värde mark	36 332 924	36 332 924
Bokfört värde markanläggningar	437 809	533 626
Bokfört värde byggnadsinventarier	22 784 616	25 217 196
Bokfört värde markinventarier	429 372	455 264
	<b>468 015 332</b>	<b>461 994 905</b>

✓

*m*

Per 2020-01-16 värderades bolagets fastigheter externt av Forum Fastighetsekonomi AB, där indikerat totalt fastighetsvärde uppgick till cirka 1 047 Mkr.

Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas bland annat avkastningskrav för den marknad Magentus 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

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 876 347	3 777 292
Inköp	1 025 735	609 528
Försäljningar/utrangeringar	0	-510 473
Omklassificeringar	298 733	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 200 815</b>	<b>3 876 347</b>
Ingående avskrivningar	-1 890 816	-1 559 872
Försäljningar/utrangeringar	0	212 707
Årets avskrivningar	-703 972	-543 651
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 594 788</b>	<b>-1 890 816</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 606 027</b>	<b>1 985 531</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående nedlagda kostnader	16 057 649	12 306 708
Under året nedlagda kostnader	12 232 441	13 406 861
Under året genomförda omfördelningar	-19 699 300	-9 655 920
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>8 590 790</b>	<b>16 057 649</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 590 790</b>	<b>16 057 649</b>

### Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	46 275	46 275
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 275</b>	<b>46 275</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 275</b>	<b>46 275</b>

### Not 11 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Magnentus Invest HB	50	50	46 275
			<b>46 275</b>
	Org.nr	Säte	
Magnentus Invest HB	916695-9313	Norrköping	

### Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	85 460 212	18 843 777
Inköp	55 037 831	112 756 894
Försäljningar	-29 338 070	-46 140 459
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 159 973</b>	<b>85 460 212</b>
Ingående nedskrivningar	0	-1 870 552
Återförda nedskrivningar	0	1 870 552
Årets nedskrivningar	-397 449	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-397 449</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>110 762 524</b>	<b>85 460 212</b>

Av årets nedskrivningar avser 397 449 kr nedskrivningar till det värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående.

### Not 13 Bostadsrätter

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	12 000 000	12 000 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

### Not 14 Uppskrivningsfond

	2022-04-30	2021-04-30
Belopp vid årets ingång	130 748	131 531
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	540	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	0	-783
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>131 288</b>	<b>130 748</b>

✓

**Not 15 Obeskattade reserver**

	2022-04-30	2021-04-30
Akkumulerade överavskrivningar	22 898 967	20 098 967
	<b>22 898 967</b>	<b>20 098 967</b>

**Not 16 Uppskjuten skatt**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2022-04-30**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga direktavdrag byggnader	17 646 963	17 646 963
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	4 246 145	4 246 145
Uppskrivning	181 665	181 665
	<b>22 074 773</b>	<b>22 074 773</b>

**2021-04-30**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga direktavdrag byggnader	17 178 708	17 178 708
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	4 693 707	4 693 707
Uppskrivning	182 759	182 759
	<b>22 055 174</b>	<b>22 055 174</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga direktavdrag byggnader	17 178 708	468 255	17 646 963
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	4 693 707	-447 562	4 246 145
Uppskrivning	182 759	-1 094	181 665
	<b>22 055 174</b>	<b>19 599</b>	<b>22 074 773</b>

**Not 17 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål**

	2022-04-30	2021-04-30
<b>Kontrakt med negativa verkliga värden</b>		
Ränteswapar	3 973 128	-25 215 162
	<b>3 973 128</b>	<b>-25 215 162</b>

*A*

*W*

### Not 18 Långfristiga skulder

	2022-04-30	2021-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	574 244 476	575 786 476
	<b>574 244 476</b>	<b>575 786 476</b>

### Not 19 Checkräkningskredit

	2022-04-30	2021-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	160 000 000	60 000 000

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-04-30	2021-04-30
Upplupna personalrelaterade kostnader	104 868	121 708
Upplupna räntekostnader	1 698 173	1 628 309
Fastighetsskatt	2 716 825	2 708 725
Förutbetalda hyresintäkter	7 596 561	8 055 337
Övriga poster	1 299 892	604 042
	<b>13 416 319</b>	<b>13 118 121</b>

### Not 21 Ställda säkerheter

	2022-04-30	2021-04-30
Fastighetsinteckningar	618 755 000	618 755 000
Värdepapper	87 064 085	74 574 823
Bostadsrätt	12 000 000	12 000 000
	<b>717 819 085</b>	<b>705 329 823</b>

### Not 22 Eventualförpliktelser

	2022-04-30	2021-04-30
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	189 000	189 000
	<b>189 000</b>	<b>189 000</b>

### Not 23 Uppgifter om moderföretag

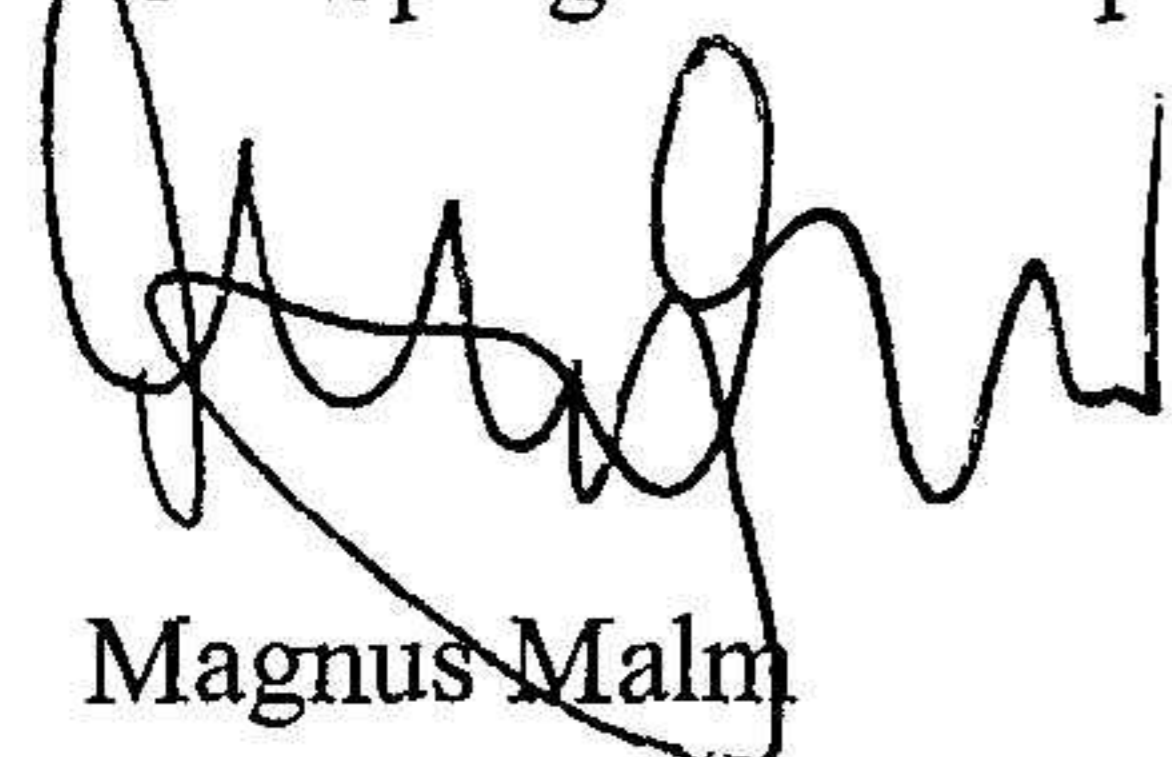
Moderföretag i den koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Förvaltnings AB Magnentus med organisationsnummer 556325-4985 med säte i Norrköping.



**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Norrköping den 28 september 2022



Magnus Malm

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 september 2022



Robert Söderlund  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Magnentus Capital AB för räkenskapsåret 1 maj 2021 till 30 april 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Magnentus Capital ABs finansiella ställning per den 30 april 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Magnentus Capital AB.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Magnentus Capital AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Magnentus Capital AB för räkenskapsåret 1 maj 2021 till 30 april 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Magnentus Capital AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Norrköping den 28 september 2022

  
Robert Söderlund  
Auktoriserad revisor