

2023103011083

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Förvaltnings AB Magnentus
556325-4985

Räkenskapsåret
2022-05-01 - 2023-04-30

Fastställelseintyg

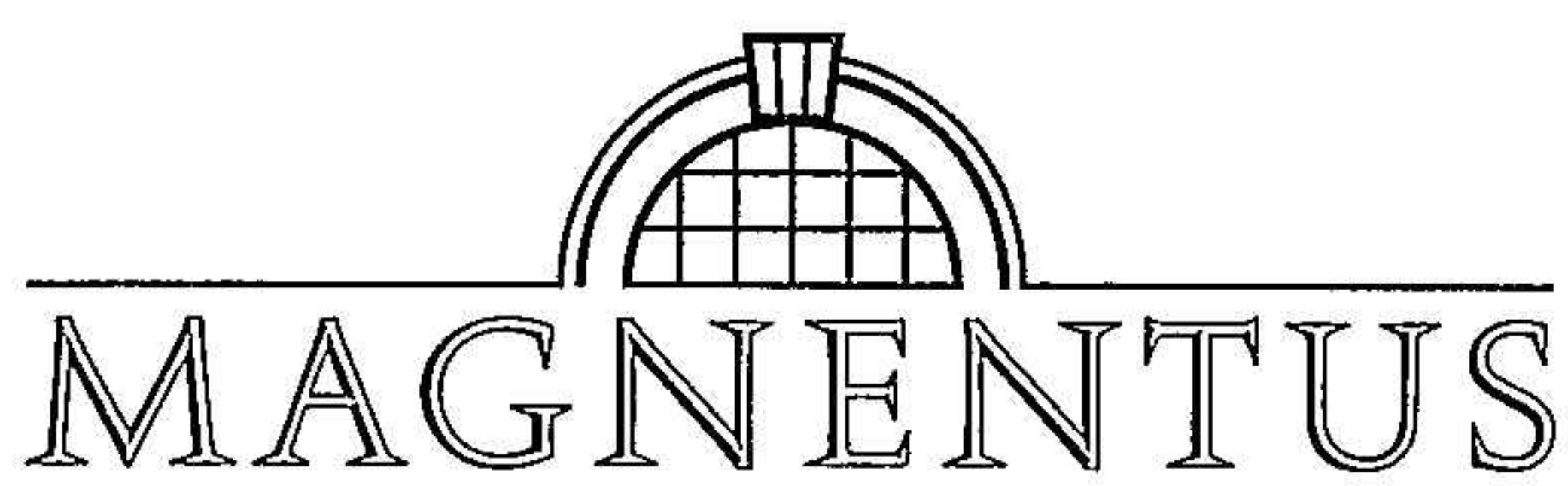
Undertecknad verkställande direktör i Förvaltnings AB Magnentus intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 23 oktober 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping den 23 oktober 2023

Magnus Malm





Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Förvaltnings AB Magnentus

556325-4985

Räkenskapsåret

2022-05-01 - 2023-04-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	8
Balansräkning koncern	9
Kassaflödesanalys koncern	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

✓

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Magnentus avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

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

Detta är Magnentus

Magnentus grundades 1988, och har i 34 år varit fastighetsägare i Norrköping. Vi är ett fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter för företagande och boende i centrala Norrköping. Sedan 2015 driver vi även The Lamp Hotel med tillhörande restaurant och spa. Samtliga dessa tre verksamheter bedrivs inom vårt egna fastighetsbestånd. Med drygt 30 års erfarenhet av fastighetsförvaltning och förädling, av både kommersiella- och bostadsfastigheter, erbjuder vi trivsamma miljöer att bo och arbeta i. Sedan några år tillbaka ägnar vi oss dessutom åt värdepappershandel med egna investerade medel.

Ägandet av fastigheter är fortsatt koncentrerat mestadels på kommersiella fastigheter i M-Kvarteren i Gamla Stan där vi även har vårt huvudkontor. Sammantaget har Magnentus per bokslutsdagen cirka 98 500 kvm bostäder, kontor, butiker och parkering.

Affärsidé

Magnentus affärsidé är att alltid upplevas som Norrköpings mest attraktiva fastighetsbolag för företagande och boende. Vi vill äga och förvalta fastigheter med hög kvalitet, och en byggnad signerad Magnentus ska utstråla viktiga element som smakfull arkitektur, design samt hög byggnadsteknisk kvalitet i attraktiva lägen i Norrköping. Vi vill vara en långsiktig, lokal fastighetsägare som utvecklar staden för företag och människor, och vårt mål är att bidra till att stärka våra hyresgästers konkurrenskraft och varumärke genom att erbjuda bästa möjliga miljö att bo, arbeta och verka i.

Verksamhet och organisation

Styrelsen har sitt säte i Norrköping där även huvudkontoret är beläget på Drottninggatan 26, mitt i M-Kvarteren i centrala stadskärnan. I fastighetsförvaltningen arbetar per bokslutsdagen totalt 12 (12) personer, varav två anställda arbetar enkom i Magnentus Building för att tillhandahålla hög service för våra hyresgäster i denna fastighet. Totalt i koncernen arbetar per bokslutsdagen 56 (55) personer.

Koncernens kommersiella lokaler finns i huvudsak i stråket Drottninggatan/Hospitalsgatan ner till Resecentrum där Magnentus äger och förvaltar cirka 63 400 centralt belägna kvadratmeter med en uthyrningsgrad avseende yta på 91,4 procent (93,6). Fastighetsinnehavet omfattar totalt cirka 98 500 kvm som fördelas på 47 separata fastigheter, samlade under 21 olika fastighetsbeteckningar. Fastighetsvärdet uppgår till cirka 2 907 Mkr (2 900), andelen bostäder utgör cirka 17 procent (17) av ytan, resterande utgörs av kommersiella ytor och parkering. Bostadsbeståndet är fullt uthyrt. Utöver förvaltningsfastigheter har Magnentus pågående om- och tillbyggnation av kontor samt mark för ytterligare nyproduktion av både kontor och bostäder centralt i Norrköping.

Företaget har sitt säte i Norrköping.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022/23 var ett dramatiskt räkenskapsår karaktäriserat av geopolitiska spänningar, hög inflation och en utveckling som tynger framtida utsikter. För Magnentus del var även detta räkenskapsår att betrakta mer som ett förvaltningsår efter att nästan oavbrutet ha investerat stort i nya fastigheter och i befintligt bestånd. I början av 2022 hävdes de flesta av återstående restriktioner och allmänna råd kopplat till Covid-19. Ur hälsosynpunkt återgick samhället sakta till ett normalläge för att i februari bryskt vakna upp till att Ryssland invaderat Ukraina vilket medförde mänskligt lidande på ett annat sätt än Covid, geopolitisk osäkerhet, europeisk energikris, ett Sverige som snabbbehandlade en NATO-ansökan och en begynnande inflation som snart skulle lamslå en hel världsekonomi. I Sverige var snart inflationen 10 procent, Riksbanken och världens centralbanker svarade med en omsvängning i penningpolitiken och styrräntorna höjdes i snabb takt. I Sverige var styrräntan 0 procent vid räkenskapsårets ingång för att vara uppe i 3 procent vid räkenskapsårets slut, och för högt belånade kommersiella fastighetsägare blev situationen snabbt utmanande och värderingar och aktiekurser påverkades negativt. Hela fastighetsbranschen tog stryk oavsett låg belåning, begränsad finansiering via obligationer, och fina välbelägna fastigheter. Aktiekurserna sjönk på bred front och placerare sålde urskiljningslöst. Energimarknaden var tydligt ansträngd med perioder av rekordhög prissättning. De effekter penningpolitiken får på den reala ekonomin är osäkra och en stor utmaning för centralbankerna i allmänhet och svenska Riksbanken i synnerhet. Fingertoppskänslan för Riksbanken framöver blir att balansera riskerna kopplade till en hög inflation med den finansiella stabiliteten och ekonomin i de svenska hushållen som i en internationell jämförelse är mer räntekänsliga, har en högre belåningsgrad och kortare räntebindingstider på bolån än många andra jämförbara länder.

Magnentus jobbar väldigt aktivt med att löpande se över våra hyresavtal, och i de fall vi bedömer att vi kommer ha framgång med en hyresjustering, tar vi en dialog med hyresgästen. Detta bidrar med fortsatt stigande fastighetsvärden samt ytterligare bidrag till ett redan starkt kassaflöde. I tider som dessa måste skillnaden mellan marknadshyra och överenskommen hyresnivå vara särskilt stor innan vi agerar för att vilja diskutera en hyresjustering uppåt.

Under räkenskapsåret har koncernen fortsatt förvaltningen av den värdepappersportfölj som innehas med främst finansiella placeringar på börsen. Det är utmanande tider för denna typ av verksamhet och index har fallit kraftigt sedan början av 2022 och fortsatt falla efter detta räkenskapsårs utgång. En viss stabilisering har emellertid skett sista månaderna, men osäkerheten är stor. Det negativa resultat koncernen uppvisar är helt och hållet ett resultat av den nedjustering av börsen vi sett och i sin tur värdet på Magnentus tillgångar där.

Genom att medvetet satsa på kvalitet och långsiktighet har M-Kvarteren blivit ett naturligt förstahandsval för de företag som söker kontor i trivsamma, centralt belägna lokaler med ett stort serviceutbud runt om i våra kvarter. Helt enkelt ett självklart val för de som söker mat, dryck och genuina butiker med hög kvalitet och service i dess absoluta närhet till sitt kontor.

Inga ytterligare förvärv är genomförda, men vi fortsätter med vår förädling av befintligt fastighetsbestånd. Sammantaget uppgår årets investeringar i ombyggnation till ca 44 Mkr (42).

Verksamheten i vårt dotterbolag Magnentus Hotel, Restaurant & SPA AB där vårt boutique-hotell The Lamp Hotel, Restaurant & SPA ingår, hann precis återhämta sig innan inflation, krig och oro för framtiden fick fäste. Folk håller i sina slantar på ett annat sätt, dyrare livsmedel, höjda hyror och en allmän kostnadsinflation gör att både omsättning och resultat har försämrats. Trots detta gör verksamheten ett mindre positivt resultat.



Koncernens resultat

Magnentus resultat efter skatt för 2022/23 uppgår till -35 985 tkr (9 271). Magnentus-koncernens avskrivningar i fastighetsrörelsen hamnar detta räkenskapsår på 46 596 tkr (45 862). I årets resultat ingår The Lamp Hotel, Restaurant & SPA med 99 tkr (2 721) varav avskrivningar 1 384 tkr (1 332). Sammantaget gör koncernen ned- och avskrivningar på 54 823 tkr (52 693).

Kraftigt stigande marknadsräntor påverkar finansnettot och detta kommer fortsätta påverka resultaten framöver även om drygt 50 procent av låneportföljen är räntesäkrad med förfall från 2024 till 2029.

Koncernens hyresintäkter ökade med 0,7 procent och hamnar detta räkenskapsår på 144 080 tkr (143 087) och intäkterna för hotell, restaurant och spa verksamheten på 43 881 tkr (43 770). Sammantaget har hyresintäkterna främst påverkats av den kraftiga indexjustering som genomfördes vid årsskiftet till följd av den höga inflationen, färdigställda projekt och genomförda hyresförhandlingar. Magnentus bostadsbestånd är fullt uthyrt. 2022 års hyresförhandlingar, som påverkar bostadshyorna för 2023, resulterade i en överenskommelse som innebar en höjning på 4,5 procent (1,7) från och med den 1 januari 2023.

Kontorshyresmarknaden var fortsatt god i Magnentus kvarter även om en känsla av avvaktande och försiktighet blir tydligare och tydligare. Efterfrågan på moderna och yteffektiva kontor är fortfarande relativt stark och då främst i centrala lägen där våra kommersiella fastigheter är belägna. Hyresnivåerna är stabila och vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår per bokslutsdatum till 91,4 procent (93,6). Driftkostnaderna uppgår till 24 242 tkr (22 191) och har stigit främst till följd av E.ons kraftiga höjning av fjärrvärmesaxorna och den allmänna inflationen och har ökat med 9,2 procent i jämförelse med förra räkenskapsåret. Driftkostnaderna i procent av hyresintäkterna uppgår till 16,8 procent (15,5). Fortsatt fokus på effektiv förvaltning, optimerad energiförbrukning, ett koncentrerat fastighetsinnehav och ett mildare klimat gör ändå förutsättningarna för framtiden gynnsamma.

Magnentus rörelseresultat före finansiella kostnader uppgår till 9 524 tkr (37 255). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 81 632 tkr (150 921). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -47 744 (-95 425). De finansiella kostnaderna uppgår till 45 007 tkr (28 167) varav kostnad för pantbrevsuttag 439 tkr (39).

Koncernens totala omsättning för 2023/24 beräknas bli ca 205 000 tkr varav hyresintäkterna beräknas bli ca 161 000 tkr. Moderbolagets hyresintäkter beräknas bli ca 41 000 tkr. Någon prognos för koncernens resultat efter skatt ges inte då räntekostnader och resultat på värdepappersförvaltningen är omöjligt att förutse under rådande omständigheter.

Värdeutveckling förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet på våra 47 fastigheter har efter räkenskapsårets utgång fastställts genom en extern värdering per augusti 2023 till 2 807 Mkr av Forum Fastigheter och inkluderas koncernens övriga investerade tillgångar, dels utomlands och dels övriga investeringar, så bedömer vi att den totala tillgångsmassan är ca 3 000 Mkr. Fastigheterna värderas genom att beakta 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 bidrar sannolikt till ett ännu högre marknadsvärde. Under räkenskapsåret har avkastningskravet ökat vilket har motverkats positivt av ökade hyresnivåer till följd av indexering. Värdet på våra räntederivat uppgick till 27 986 tkr (11 275) som en konsekvens av att räntor på längre löptider steg under räkenskapsåret.



Våra fastigheter finns samlade mitt i centrala Norrköping och uppvisar över tid god värdetillväxt. I våra förvaltningsfastigheter ingår dels fastigheter i löpande förvaltning, dels projektfastigheter för eget innehav och dels centralt belägna tomter att bygga på. Vi har en övervägande del kommersiella fastigheter men hela vårt fastighetsbestånd finns i attraktiva lägen med hög standard och kommer stå sig väl värdemässigt oavsett konjunkturläge. Fastigheternas unika förutsättningar är avgörande för dess värde. I hyresintäkterna läggs stor vikt på läge, standard och skick.

Finansiell ställning

Magnentus långfristiga skulder uppgår per bokslutsdagen till 1 371 888 tkr (1 374 136). Lånen har säkerställts med pantbrev i koncernens fastigheter. Belåningsgraden uppgår till 46,9 procent (46,9) av Magnentus egna bedömda totala värde. Av den totala låneportföljen har 75 procent en räntebindningstid överstigande tre år och av denna andel består låneportföljen av 80 procent med en räntebindningstid på mellan fem och tio år. Genomsnittsräntan på koncernens låneportfölj uppgår till 3,86 procent (2,05) per bokslutsdagen.

Magnentus använder räntederivat vilket är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga krediter med kort räntebindning och erhålla önskad ränteförfallstruktur. Sjunkande räntor kan påverka fastigheternas värde positivt i de fall de också leder till sänkta avkastningskrav medans det omvända gäller vid högre räntenivåer. När Sverige hade minusräntor på 90dgr Stibor, blev effekten för Magnentus att man betalade ränta i ”båda benen” då man istället för att normalt erhålla motsvarande ränta för 90dgr Stibor, fick betala med motsvarande minusränta, samt den överenskomna räntan för själva räntederivatet. Under räkenskapsåret har Magnentus erhållit ränta på så gott som samtliga räntederivat.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Magnentus har definierat risker och osäkerhetsfaktorer inom följande områden: verksamhet, omvärld och finansiering.

Verksamhet

Med verksamhetsrisker avses risker som är relaterade till vår kärnverksamhet, affärsutveckling och fastighetsförvaltning. När vi gör investeringar, gör vi det i strategiskt bra lägen där efterfrågan är hög, vilket ger en god avkastning och bra värdetillväxt. Kassaflödet är starkt och i kombination med fastigheter i bra lägen med en hög uthyrningsgrad, starka hyresgäster och god kontraktsstruktur i vårt kommersiella bestånd, bedöms risken för framtida större vakanser som låg. Bostadshyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara.

Omvärld

Omvärldsrisker är främst kopplade till risker som ligger utanför vår verksamhet som exempelvis förändrade marknadsförutsättningar. Värdet på fastigheterna påverkas både av vårt agerande i fastighetsförvaltningen och av det allmänna marknadsläget. Små förändringar i avkastningskravet ger stora förändringar på värdet. I Norrköping råder det stor bostadsbrist och våra kommersiella fastigheter är belägna i centrala Norrköping. Magnentus struktur i fastighetsbeståndet, fastigheternas attraktiva lägen och en hög uthyrningsgrad gör sammantaget att bolagets riskprofil är låg.

Finansiering

Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose behovet av nytt kapital vilket är en nödvändig resurs för verksamheten. En trygg kapitaltillförsel är en förutsättning för att kunna utveckla verksamheten. Vi har ett gott och långsiktigt samarbete med våra banker som bygger på ömsesidigt förtroende och insyn. Magnentus arbetar uteslutande med traditionella lån och fastighetsinteckningar som säkerhet. Räntekostnaden är Magnentus enskilt största kostnadspost och förutsättningarna på ränte- och kapitalmarknaden är i ständig förändring. Totalt sett bedöms de finansiella riskerna, utifrån nuvarande marknadsläge, vara relativt begränsade. Vi ser dock en större försiktighet hos bankerna och vår egen bedömning är att marknaden kommer att bli mer osäker framöver.



Framtid

Magnentus mål är att uppnå en stabil värdetillväxt i det befintliga fastighetsbeståndet, förvärva fastigheter som passar väl in i bolagets profil eller tidigare närvaro av fastigheter samt fortsätta utveckla den del av innerstaden som vi redan har ett starkt fäste i. Ett attraktivt fastighetsbestånd som är koncentrerat till Norrköpings innerstad ger en stabil grund för framtida tillväxt. Vi vill med attraktiva bostäder, kontor och parkering överträffa hyresgästens förväntningar och fortsätta vara ett förstahandsval för de som söker kvalitet och hög service.

Lyssna till omvärlden

Vi möter våra hyresgäster, leverantörer, kommunföreträdare och samarbetspartners dagligen och har möjlighet att fånga upp synpunkter och stärka relationer oss emellan på många olika sätt. Att ta intryck och lyssna på de vi möter och samarbetar med är en viktig del i att utvecklas som företag i samklang med omvärlden. I diskussioner vi för med potentiella hyresgäster är det viktigt för oss att lyssna och tillgodose våra kunders önskemål och behov. Tiden där hyresvärden satte spelreglerna är sedan länge förbi och de som inte är lyhörda, snabbfotade och har en genuin vilja att ge hyresgästen möjlighet att själv designa sitt kontor utefter deras optimala förutsättningar är framtidens förlorare.

Magnentus styrka ligger i att kunna vara flexibel och ha möjligheten, och viljan, att fullt ut tillgodose hyresgästernas behov. Vi tror att framtidens hyresgäst inte bara vill ha en plats att ställa sitt skrivbord eller kontorstol på. Vi tror att framgångsrika hyresgäster vill skapa identitet med fastigheten, kontoret, adressen och området samt känna stolthet för sitt kontor och på så sätt kunna behålla och rekrytera framgångsrika och stolta kollegor. Vi tror att detta bygger kundnytta och inte bara skapar tak över huvudet, utan en konkurrensfördel som fler och fler inser nyttan av.

Engagerade medarbetare

Långsiktig lönsamhet är ett grundläggande villkor för oss som bolag och utan engagerade medarbetare kommer detta bli svårt. Magnentus månar om sin personal vilka är en väldigt viktig del av den dagliga verksamheten. Rätt personer med rätt kompetens är en av nyckelfaktorerna för ett framgångsrikt företagande. Personal med engagemang, ansvar och en vilja att se hyresgästen är oerhört viktigt och en stor del av fortsatt framgång. Den Magnentus-anda som vi under åren fokuserat på att skapa, bygger på personliga relationer till våra hyresgäster och en vilja att ge genuin service. Magnentus "tag-line" Personliga Fastigheter, skall inte bara vara ett talesätt utan en del av vårt sätt att arbeta. Oavsett om du är hyres- eller hotellgäst skall detta prägla vårt sätt att möta vår kund.

Låt staden växa

Magnentus är med och utvecklar Norrköping för framtiden. Idag råder bostadsbrist påstås många, och därför har antalet bostadsutvecklare ökat explosionsartat. I detta segment har aktiviteten nästan helt avstannat. Magnentus har gått en annan väg, nämligen att satsa på effektiva, trivsamma kontor med bästa läge. För oss på Magnentus handlar stadsutveckling om att ligga i framkant vad gäller att avläsa vad företag och boende efterfrågar och att kunna erbjuda detta. Här gäller inte bara att ta hand om fastigheten på insidan utan även se till att miljön runt omkring såsom fasader, gator och torg blir attraktiva. Som fastighetsägare är man ofta med och hel- eller medfinansierar gaturummet i och omkring de fastigheter man äger och förvaltar. Att vara en av de ledande stadsutvecklarna handlar inte bara om att bygga och förvalta ytor för olika verksamheter, utan framför allt om att skapa nya möjligheter för stadens människor. I nära samarbete med andra duktiga entreprenörer är vi delaktiga i planerna för att säkerställa rätt mix av företag, butiker och restauranger i och runt våra fastigheter. Som stor hyresvärd har vi en betydande inverkan på människors vardag och liv både hemma, på jobbet eller kanske både och. Det är för oss väldigt viktigt att våra hyresgäster är nöjda med sin arbetsplats eller bostad, det är så Magnentus blir mer framgångsrikt.



Befolkningen i Sverige ökar. Urbaniseringstrenden med stor inflyttning till storstadsregionerna fortsätter även om den trenden avstannade något under pandemin. I Norrköping pågår just nu ett extremt stort tyckande och ifrågasättande av i stort sett varje byggnadsprojekt. Om ingenting får skapas kommer aldrig en stad att utvecklas. Låt staden växa och utvecklas med växlande arkitektur, ett rikt kulturliv, trivsamma kontor och bostäder, ett framgångsrikt idrottsliv och en positiv attityd från dess invånare. Det är så en framgångsrik stad lockar intressanta företag och privatpersoner och på så sätt ett större skatteunderlag att fördela på ytterligare satsningar. Bakåtsträvare göra sig icke besvär!

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	374 679 167	374 779 167
Årets resultat		-35 985 159	-35 985 159
Belopp vid årets utgång	100 000	338 694 008	338 794 008

Moderbolaget	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	280 142	20 000	254 355 991	419 499	255 175 632
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				419 499	-419 499	0
Uppskrivningsfond Gubben						
7		-3 871		3 871		0
Årets resultat					-20 941 069	-20 941 069
Belopp vid årets utgång	100 000	276 271	20 000	254 779 361	-20 941 069	234 234 563

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	254 779 361
årets förlust	-20 941 069
	233 838 292
disponeras så att	
i ny räkning överföres	233 838 292
	233 838 292

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Hysesintäkter		144 080 074	143 086 960
Intäkter hotellrörelse		43 881 318	43 769 762
Försäljning värdepapper		52 227 705	151 005 664
Övriga rörelseintäkter		1 827 578	219 558
		242 016 674	338 081 944
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-38 779 201	-32 454 467
Kostnader hotellrörelse	3, 4	-35 988 408	-33 602 599
Avskrivningar byggnader		-46 595 735	-45 862 034
Avskrivningar hotellrörelse		-1 383 580	-1 332 228
Administration	4, 5	-18 979 745	-19 637 260
Inköp värdepapper		-90 766 213	-167 938 787
		-232 492 882	-300 827 374
Rörelseresultat		9 523 793	37 254 570
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	-64 214	-529 947
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	-2 024 393	3 002 958
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 184 759	161 785
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-45 007 144	-28 166 850
		-44 910 992	-25 532 054
Resultat efter finansiella poster		-35 387 199	11 722 516
Skatt på årets resultat	9	-597 960	-2 451 638
Årets resultat		-35 985 159	9 270 878



Koncernens Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	10	72 815	277 269
Goodwill	11	0	0
		72 815	277 269

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	12	1 649 731 350	1 654 773 431
Förbättringsutgifter på annans fastighet	13	8 949	9 745
Inventarier, verktyg och installationer	14	113 288 963	115 751 549
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	36 575 011	38 357 706
		1 799 604 273	1 808 892 431

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16, 17	1 467 272	4 001 591
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i	18	3 387 340	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	102 411 546	110 762 524
Bostadsrätter	20	40 281 438	40 281 438
		147 547 596	155 045 553

Summa anläggningstillgångar

1 947 224 684 **1 964 215 253**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Värdepapper	21	62 457 659	131 931 458
Råvaror och förnödenheter		1 559 491	1 285 524
Färdiga varor och handelsvaror		350 214	259 712
		64 367 364	133 476 694

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 520 866	1 842 533
Aktuella skattefordringar		5 726 320	4 825 587
Övriga fordringar		227 523	1 199 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 086 429	6 042 996
		15 561 138	13 910 820

Kassa och bank

3 001 741 3 989 085
3 001 741 **3 989 085**

Summa omsättningstillgångar

82 930 243 **151 376 599**

SUMMA TILLGÅNGAR

2 030 154 927 **2 115 591 852**



Koncernens Balansräkning

	Not	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22	100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		338 694 007	374 679 167
Summa eget kapital		338 794 007	374 779 167
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	109 145 767	110 230 589
		109 145 767	110 230 589
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24, 25	1 371 887 691	1 374 135 691
		1 371 887 691	1 374 135 691
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	26	81 275 115	115 222 632
Skulder till kreditinstitut		35 093 000	33 773 000
Förskott från kunder		2 081 498	1 903 018
Leverantörsskulder		7 230 829	13 598 815
Aktuella skatteskulder		598 692	644 830
Övriga skulder		45 998 612	54 711 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	38 049 716	36 592 885
		210 327 462	256 446 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 030 154 927	2 115 591 852



Koncernens	Not	2022-05-01	2021-05-01
Kassaflödesanalys		-2023-04-30	-2022-04-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		9 523 793	37 254 569
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	28	53 010 199	52 693 110
Betald skatt		-2 629 654	-3 013 863
Erhållen ränta		2 184 759	161 785
Erhållna utdelningar		9 635 614	6 107 535
Erlagd ränta		-43 585 215	-28 063 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		28 139 496	65 140 126
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		69 109 331	32 100 688
Förändring kundfordringar		321 667	-890 615
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 071 252	-566 554
Förändring leverantörsskulder		-6 367 986	3 736 755
Förändring av kortfristiga skulder		-8 499 232	51 400 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten		81 632 024	150 920 769
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-43 517 587	-51 497 859
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-17 688 351	-70 558 426
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		13 462 087	26 630 942
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-47 743 851	-95 425 343
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-34 875 517	-4 322 983
Utbetald utdelning		0	-50 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-34 875 517	-54 322 983
Årets kassaflöde		-987 344	1 172 443
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 989 085	2 816 642
Likvida medel vid årets slut		3 001 741	3 989 085



Moderbolagets Resultaträkning	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Hysesintäkter		38 425 862	39 995 856
Försäljning värdepapper		52 227 705	151 005 664
Övriga intäkter		60 987	171 280
		90 714 554	191 172 800
Rörelsens kostnader			
Drift		-8 174 745	-7 377 991
Underhåll		-1 566 929	-1 685 332
Avskrivningar byggnader		-17 637 929	-17 144 272
Fastighetsskatt		-2 179 837	-246 676
Administration	4	-8 681 437	-11 381 130
Inköp värdepapper		-90 766 213	-167 938 787
Central administration	5	-43 531	-46 064
		-129 050 621	-205 820 252
Rörelseresultat	29	-38 336 067	-14 647 452
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	2 496 496	3 821 941
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30	2 547 906	586 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-12 763 159	-7 570 790
		-7 718 757	-3 162 293
Resultat efter finansiella poster		-46 054 824	-17 809 745
Bokslutsdispositioner	31	21 286 600	18 354 900
Resultat före skatt		-24 768 224	545 155
Skatt på årets resultat	9	3 827 155	-125 656
Årets resultat		-20 941 069	419 499

Moderbolagets Balansräkning

Not 2023-04-30 2022-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

10	54 235	147 209
	54 235	147 209

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

12	486 924 494	480 638 133
----	-------------	-------------

Inventarier, verktyg och installationer

14	5 709 141	7 789 630
----	-----------	-----------

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

15	27 361 151	19 724 358
	519 994 786	508 152 121

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

32, 33	209 004 261	209 004 261
--------	-------------	-------------

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

16, 17	3 042 996	5 513 100
--------	-----------	-----------

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

18	3 387 340	0
----	-----------	---

Bostadsrätt

20	28 281 438	28 281 438
----	------------	------------

	243 716 035	242 798 799
--	--------------------	--------------------

Summa anläggningstillgångar

	763 765 056	751 098 129
--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Värdepapper

21	62 457 659	131 931 458
----	------------	-------------

	62 457 659	131 931 458
--	-------------------	--------------------

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

66 467	215 399
--------	---------

Fordringar hos koncernföretag

120 699 529	124 438 966
-------------	-------------

Aktuella skattefordringar

2 367 050	2 080 431
-----------	-----------

Övriga fordringar

167 207	1 014 161
---------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 377 844	1 431 617
-----------	-----------

	124 678 097	129 180 574
--	--------------------	--------------------

Kassa och bank

664 384	459 057
---------	---------

Summa omsättningstillgångar

	187 800 140	261 571 089
--	--------------------	--------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

	951 565 196	1 012 669 218
--	--------------------	----------------------

Moderbolagets Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	22	100 000	100 000
Uppskrivningsfond	34	276 271	280 142
Reservfond		20 000	20 000
		396 271	400 142

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	35	254 779 361	254 355 991
Årets resultat		-20 941 069	419 499
		233 838 292	254 775 490

Summa eget kapital

234 234 563 **255 175 632**

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	23	27 802 769	31 329 432
Summa avsättningar		27 802 769	31 329 432

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	24, 25	339 500 000	315 950 000
Summa långfristiga skulder		339 500 000	315 950 000

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	26	41 889 829	65 309 529
Skulder till kreditinstitut		8 700 000	7 380 000
Leverantörsskulder		1 839 856	6 728 659
Skulder till koncernföretag		248 080 780	271 041 397
Övriga skulder		39 958 270	48 949 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	9 559 129	10 804 859
Summa kortfristiga skulder		350 027 864	410 214 154

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

951 565 196 **1 012 669 218**



Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-38 336 067	-14 647 453
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	20 002 056	21 370 838
Erhållen ränta		2 547 906	586 556
Erhållna utdelningar		2 498 716	3 780 784
Erlagd ränta		-12 177 963	-7 618 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-25 465 352	3 471 915
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		69 473 799	50 325 064
Förändring av kundfordringar		131 453	54 611
Förändring av kortfristiga fordringar		5 257 487	-94 152 729
Förändring av leverantörsskulder		-4 888 803	4 502 302
Förändring av kortfristiga skulder		-13 027 587	53 464 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 480 997	17 665 227
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-31 808 734	-23 514 693
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	92 713 597
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-917 236	-15 925 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 725 970	53 273 904
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		1 450 300	-20 714 762
Utbetald utdelning		0	-50 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 450 300	-70 714 762
Årets kassaflöde		205 327	224 369
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		459 057	234 688
Likvida medel vid årets slut		664 384	459 057



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Intäkter från försäljning av värdepapper intäktsredovisas på transaktionsdagen.

Omräkning av poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Intresseföretag och Gemensamt styrt företag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

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:

Koncessioner, patent, licenser, varumärken	5 år
Goodwill	5 år
Byggnader	
Stomme och grund	25-200 år
Stomkompletteringar	200 år
Fasader, yttertak, fönster	25-50 år
Installationer (inkl el, rör, ventilation, hiss)	20-40 år
Inre ytskikt/Hyresgäst Anpassningar	18 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20 år
Byggnadsinventarier	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	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.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

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

Förvaltnings AB Magnentus 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. Förvaltnings AB Magnentus 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 Förvaltnings AB Magnentus 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.

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

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

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 netto redovisas 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 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.

Not 2 Fastighetskostnader Koncernen

	2022-05-01	2021-05-01
	2023-04-30	2022-04-30
Drift	-24 242 394	-22 190 909
Underhåll	-5 776 899	-5 160 730
Fastighetsskatt	-8 759 908	-5 102 828
	-38 779 201	-32 454 467

Not 3 Kostnader hotellrörelse

Koncernen

Posten "Kostnader hotellrörelse" avser kostnader hänförliga till dotterbolaget Magnentus Hotel, Restaurang & SPA AB enligt nedan:

	2022-05-01 2023-04-30	2021-05-01 2022-04-30
Råvaror och förnödenheter	-9 682 607	-8 625 432
Övriga externa kostnader	-5 416 935	-5 956 083
Personalkostnader	-20 888 866	-19 021 084
	-35 988 408	-33 602 599

Hyreskostnad för lokalerna i hotellverksamheten har eliminerats då den är koncernintern.

Not 4 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2022-05-01 2023-04-30	2021-05-01 2022-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor	30	26
Män	29	24
	59	50

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	682 000	657 000
Övriga anställda	20 621 927	18 990 984
	21 303 927	19 647 984

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	207 479	208 710
Pensionskostnader för övriga anställda	897 389	700 743
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 466 917	5 785 032
	7 571 785	6 694 485

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	28 875 712	26 342 469
--	-------------------	-------------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Moderbolaget

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	3	3
	5	5

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	298 000	273 000
Övriga anställda	2 764 607	2 649 003
	3 062 607	2 922 003

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	42 000	42 000
Pensionskostnader för övriga anställda	225 163	167 976
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 030 162	971 839
	1 297 325	1 181 815

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

4 359 932 **4 103 818**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

**Not 5 Arvode till revisorer
Koncernen**

	2022-05-01 2023-04-30	2021-05-01 2022-04-30
PwC		
Revisionsuppdrag	0	170 000
Skatterådgivning	0	80 000
Övriga tjänster	0	50 000
	0	300 000

Ernst & Young

Revisionsuppdrag	230 000	0
Övriga tjänster	75 000	0
	305 000	0

Moderbolaget

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
PwC		
Revisionsuppdrag	0	43 000
Skatterådgivning	0	40 000
Övriga tjänster	0	25 000
	0	108 000

Ernst & Young

Revisionsuppdrag	80 000	0
Övriga tjänster	50 000	0
	130 000	0



**Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2022-05-01	2021-05-01
	2023-04-30	2022-04-30
Resultatandel intresseföretag	-64 214	-32 447
Avskrivning goodwill hänförlig till intresseföretag	0	-497 500
	-64 214	-529 947

**Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
Koncernen**

	2022-05-01	2021-05-01
	2023-04-30	2022-04-30
Erhållna utdelningar	9 635 614	6 107 535
Realisationsresultat vid försäljningar	-3 122 960	-2 707 128
Nedskrivningar	-8 537 047	-397 449
	-2 024 393	3 002 958

Moderbolaget

	2022-05-01	2021-05-01
	-2023-04-30	-2022-04-30
Erhållna utdelningar	2 498 716	3 780 784
Realisationsresultat vid försäljningar	0	41 157
Nedskrivningar	-2 220	0
	2 496 496	3 821 941

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2022-05-01	2021-05-01
	2023-04-30	2022-04-30
Räntekostnader	-45 134 463	-18 754 436
Effekt av ränteswap	261 960	-9 458 619
Pantbrevskostnader	-438 725	-38 788
Kursdifferenser	304 084	84 992
	-45 007 144	-28 166 850

Moderbolaget

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Räntekostnader	-12 392 586	-4 843 929
Effekt av ränteswap	-235 932	-2 811 852
Pantbrevskostnader	-438 725	0
Kursdifferenser	304 084	84 991
	-12 763 159	-7 570 790

**Not 9 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 286 480	-2 914 600
Justering avseende tidigare år	-396 303	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 084 823	462 962
Totalt redovisad skatt	-597 960	-2 451 638

Avstämning av effektiv skatt

	2022-05-01 -2023-04-30		2021-05-01 -2022-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-35 387 199		11 722 515
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	7 289 763	20,60	-2 414 838
Ej avdragsgilla kostnader		-8 909 410		-1 553 972
Ej skattepliktiga intäkter		1 659		
Effekt av förväntad förändring av skattesats				1 517 172
Övrigt		1 416 331		
Justering avseende tidigare år		-396 303		
Redovisad effektiv skatt		-597 960		-2 451 638



Moderbolaget

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	300 492	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 526 663	-125 656
Totalt redovisad skatt	3 827 155	-125 656

Avstämning av effektiv skatt

	2022-05-01 -2023-04-30		2021-05-01 -2022-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-24 768 224		545 155
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	5 102 254	20,60	-112 302
Ej avdragsgilla kostnader		-2 521 113		-13 354
Ej skattepliktiga intäkter		733		
Övrigt		1 245 281		
Redovisad effektiv skatt		3 827 155		-125 656

Not 10 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter Koncernen

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 447 503	1 447 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 447 503	1 447 503
Ingående avskrivningar	-1 170 234	-965 780
Årets avskrivningar	-204 454	-204 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 374 688	-1 170 234
Utgående redovisat värde	72 815	277 269

Moderbolaget

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	464 870	464 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	464 870	464 870
Ingående avskrivningar	-317 661	-224 687
Årets avskrivningar	-92 974	-92 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-410 635	-317 661
Utgående redovisat värde	54 235	147 209

**Not 11 Goodwill
Koncernen**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 930 195	3 930 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 930 195	3 930 195
Ingående avskrivningar	-3 930 195	-3 930 195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 930 195	-3 930 195
Utgående redovisat värde	0	0

**Not 12 Förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 923 664 678	1 875 131 604
Försäljningar/utrangeringar	-100 000	0
Inköp	0	332 239
Aktiverade förbättringsutgifter	0	33 142
Omföring från pågående nyanläggning	41 630 317	32 682 358
Genom förvärv av dotterföretag	0	15 485 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 965 194 995	1 923 664 678
Ingående avskrivningar	-286 825 280	-240 261 322
Försäljningar/utrangeringar	23 337	0
Årets avskrivningar	-46 492 679	-45 846 312
Genom förvärv av dotterföretag	0	-717 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-333 294 622	-286 825 280
Ingående uppskrivningar	17 934 033	18 037 089
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-103 056	-103 056
Utgående ackumulerade uppskrivningar	17 830 977	17 934 033
Utgående redovisat värde	1 649 731 350	1 654 773 431
Bokfört värde byggnader inkl uppskrivning	1 446 445 389	1 451 537 459
Bokfört värde mark	119 202 934	119 202 934
Bokfört värde markanläggningar	4 379 615	4 804 228
Bokfört värde byggnadsinventarier	78 995 205	78 455 808
Bokfört värde markinventarier	708 208	773 002
	1 649 731 350	1 654 773 431

Moderbolaget

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	558 903 815	553 557 452
Aktiverade förbättringsutgifter	0	33 142
Omföring från pågående nyanläggning	23 831 316	5 313 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	582 735 131	558 903 815
Ingående avskrivningar	-95 695 788	-78 747 310
Årets avskrivningar	-17 442 135	-16 948 478
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 137 923	-95 695 788
Ingående uppskrivningar	17 430 106	17 532 926
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-102 820	-102 820
Utgående ackumulerade uppskrivningar	17 327 286	17 430 106
Utgående redovisat värde	486 924 494	480 638 133
Bokfört värde byggnader inkl uppskrivning	419 331 867	416 845 905
Bokfört värde mark	23 989 922	23 989 922
Bokfört värde markanläggningar	2 675 686	2 874 948
Bokfört värde byggnadsinventarier	40 927 019	36 927 358
	486 924 494	480 638 133

Per 2023-08-17 värderades koncernens fastigheter externt av Forum Fastighetsekonomi AB, där indikerat totalt fastighetsvärde uppgick till cirka 2 807 Mkr (2 800). I denna värdering ingår inte fastigheterna Fiskeby 1:32 och Upplaget 4 samt koncernens investerade tillgångar utomlands. En intern värdering av dessa tillgångar indikerar ett värde på ca 100 Mkr (100) per balansdagen.

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.

Fastighetsinnehav koncernen

Fastighetsbeståndet omfattar per bokslutsdagen ca 98 500 kvm uthyrningsbar yta. Fastighetsförvaltningen och en nära samverkan med våra hyresgäster har alltid varit en viktig del av vår verksamhet.

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår/ombyggnadsår	Uthyrningsyta (kvm)			Totalt	Taxeringsvärde Byggn/mark (tkr)
		Bostäder	Kontor/butiker	P-hus		
Fiskeby Herrgård	1700-talet	610	0	0	610	2 977/462
Gripen 9 Drottninggatan 40, 42, 44A-B, 46 Skolgatan 6, 8 Repslagaregatan 1, 3 G:a Rådstugugatan 31, 33	1827, 1891, 1910, 1952, 1984/1990-1992	3 123	6 220	550	9 893	113 807/28 222
Gubben 7 Saltängsgatan 15	1763/1991, 1996	413	1 350	0	1 763	14 600/4 787
Haut de Cagnes Frankrike	1700-talet, 2008	200	0	0	200	-/-
Kronan 8 Drottninggatan 26, 28, 30 Knäppingsborgsgatan 5 G:a Rådstugugatan 19-21	1862/1888, 1912/1936/1955	0	11 623	0	11 623	44 800/11 000
Lammet 1 Norra Promenaden 100	1902/2006	0	4 092	0	4 092	48 000/4 391
Liljan 14 Nygatan 109	1930/1988	1 138	0	0	1 138	14 800/6 200
Lokatten 14 Trädgårdsgatan 6A-B, 8 Drottninggatan 11, 15, 17 Hospitalsgatan 5	1700-talet/1896, 1984/2010/2018	0	6 052	0	6 052	32 000/9 200
Pelikanen 24 Drottninggatan 19-21	1881/1982	0	1 391	0	1 391	13 200/3 560
Pelikanen 25 Hospitalsgatan 6-8	1916/1928	0	2 818	5 000	7 818	35 200/7 224
Renströmmen 1 Saltängsgatan 9 Slottsgatan 91A-D	1904/1984	4 672	0	0	4 672	54 000/25 000
Renströmmen 7 Drottninggatan 1-3 Saltängsgatan 1-3	1760/1996, 1913	2 180	1 433	250	3 863	43 000/24 944
Saltängen 1:6 Rodgagatan 17	1928/2004	0	2 000	0	2 000	0/0
Skeppet 10 Hospitalsgatan 30 Generalsgatan 12-14	1977/2013	0	9 484	1 756	11 240	97 000/18 800
	1900/1980/2000	977	2 595	0	3 572	42 200/11 000



20231030111111

Skeppet 13

Hospitalsgatan 26-28
Kristinagatan 7-9

Tullhuset 2 1896/1984 3 641 1 810 300 5 751 61 704/23 217
Drottninggatan 18-22

Tullhuset 10 1981/2003/2016 0 7 336 550 7 886 130 000/15 600
Drottninggatan 24
Hospitalsgatan 1-3

Upplaget 4 1989 0 445 0 445 1 665/859

Vett & Vapen 2 1852/2001, 2006 0 4 515 300 4 815 43 400/9 200
Slottsgatan 105
Hotellgatan 5

Vårdtornet 14 2017 0 0 8 694 8 694 43 000/11 400
Garvaregatan 3

Pardansen 6 2005/2008 0 670 0 670 2 167/1 000
Navestadsgatan 49

**Returen 16, Slottshagen
tomt 604** 2016 0 330 0 330 0/0

Summa 16 954 64 164 17 400 98 518 837 520/216 066



**Not 13 Förbättringsutgifter på annans fastighet
Koncernen**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	43 722	43 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 722	43 722
Ingående avskrivningar	-33 977	-33 181
Årets avskrivningar	-796	-796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 773	-33 977
Utgående redovisat värde	8 949	9 745

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	143 033 073	138 781 558
Inköp	2 904 732	104 434 432
Försäljningar/utrangeringar	-2 066 952	-102 654 814
Omklassificeringar	2 932 185	2 471 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 803 038	143 033 074
Ingående avskrivningar	-27 281 525	-30 412 700
Försäljningar/utrangeringar	406 907	9 669 667
Årets avskrivningar	-6 639 457	-6 538 492
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 514 075	-27 281 525
Utgående redovisat värde	113 288 963	115 751 549

Moderbolaget

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	21 758 856	117 148 097
Inköp	340 625	4 950 269
Försäljningar/utrangeringar	0	-100 839 388
Omklassificeringar	0	499 878
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 099 481	21 758 856
Ingående avskrivningar	-13 969 226	-17 868 451
Försäljningar/utrangeringar	0	8 125 791
Årets avskrivningar	-2 421 114	-4 226 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 390 340	-13 969 226
Utgående redovisat värde	5 709 141	7 789 630



**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående nedlagda kostnader	38 357 706	33 894 270
Under året nedlagda kostnader	42 779 807	39 617 691
Under året genomförda omfördelningar	-44 562 502	-35 154 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 575 011	38 357 706
Utgående redovisat värde	36 575 011	38 357 706

Moderbolaget

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående nedlagda kostnader	19 724 358	7 006 175
Under året nedlagda kostnader	31 468 109	18 531 282
Under året genomförda omfördelningar	-23 831 316	-5 813 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 361 151	19 724 358
Utgående redovisat värde	27 361 151	19 724 358

**Not 16 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	4 001 591	2 031 538
Inköp	29 895	2 500 000
Omklassificeringar	-2 500 000	0
Resultatandel intresseföretag	-64 214	-32 447
Avskrivning goodwill hänförlig till intresseföretag	0	-497 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 467 272	4 001 591
Utgående redovisat värde	1 467 272	4 001 591

Moderbolaget

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	5 513 100	3 013 100
Inköp	29 896	2 500 000
Omklassificeringar	-2 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 042 996	5 513 100
Utgående redovisat värde	3 042 996	5 513 100



**Not 17 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

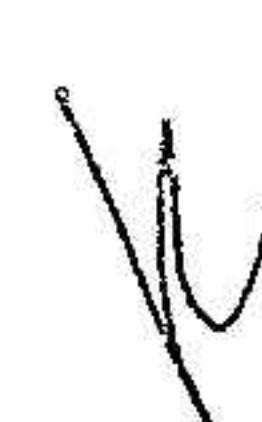
Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Förvaltnings AB Magnentus & Co HB	50	50	1	6 850
Nordic Exhibitions & Events AB	25	25	12 500	878 001
Magnentus Invest HB	50	50	1	46 275
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	33	33	833	529 896
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB	25	25	625	6 250
				1 467 272

	Org.nr	Säte
Förvaltnings AB Magnentus & Co HB	916693-4480	Norrköping
Nordic Exhibitions & Events AB	559068-3727	Norrköping
Magnentus Invest HB	916695-9313	Norrköping
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	559245-8060	Norrköping
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB	559372-8800	Norrköping

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Förvaltnings AB Magnentus & Co HB	50	50	1	6 850
Nordic Exhibitions & Events AB	25	25	12 500	2 500 000
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	33	33	833	529 896
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB	25	25	625	6 250
				3 042 996

	Org.nr	Säte
Förvaltnings AB Magnentus & Co HB	916693-4480	Norrköping
Nordic Exhibitions & Events AB	559068-3727	Norrköping
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	559245-8060	Norrköping
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB	559372-8800	Norrköping



Not 18 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	887 340	0
Omklassificeringar	2 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 387 340	0
Utgående redovisat värde	3 387 340	0

Moderbolaget

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	887 340	0
Omklassificeringar	2 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 387 340	0
Utgående redovisat värde	3 387 340	0

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	111 159 973	85 460 212
Inköp	16 801 011	55 037 831
Försäljningar	-16 617 162	-29 338 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 343 822	111 159 973
Ingående nedskrivningar	-397 449	0
Årets nedskrivningar	-8 534 827	-397 449
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 932 276	-397 449
Utgående redovisat värde	102 411 546	110 762 524

Av årets nedskrivningar avser 8 534 827 kr nedskrivningar till det värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående.

Not 20 Bostadsrätt

Koncernen

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	40 281 438	40 281 438
Utgående redovisat värde	40 281 438	40 281 438
Utgående redovisat värde	40 281 438	40 281 438



Moderbolaget

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	28 281 438	28 281 438
Utgående redovisat värde	28 281 438	28 281 438

**Not 21 Värdepapper
Koncernen**

	2023-04-30	2022-04-30
Bokfört värde / lägst av anskaffningsvärde och marknadsvärde	62 457 659	131 931 458
	62 457 659	131 931 458

Moderbolaget

	2023-04-30	2022-04-30
Bokfört värde / lägst av anskaffningsvärde och marknadsvärde	62 457 659	131 931 458
	62 457 659	131 931 458

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

Moderbolaget

Aktiekapitalet består av 1 000 st aktier med kvotvärde 100 kr.



**Not 23 Uppskjuten skatt
Koncernen**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga direktavdrag byggnader		103 520 711	103 520 711
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-11 522 140	5 191 947	-6 330 193
Skattemässiga underskottsavdrag	-36 025 118		-36 025 118
Uppskrivning		47 980 367	47 980 367
	-47 547 258	156 693 025	109 145 767

2022-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga direktavdrag byggnader		97 093 621	97 093 621
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-8 769 968	5 451 457	-3 318 511
Skattemässiga underskottsavdrag	-33 595 753		-33 595 753
Uppskrivning		50 051 232	50 051 232
	-42 365 721	152 596 310	110 230 589

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga direktavdrag byggnader	97 093 622	6 427 089	103 520 711
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-3 318 511	-3 011 681	-6 330 192
Skattemässiga underskottsavdrag	-33 595 754	-2 429 365	-36 025 119
Uppskrivning	43 498 490	-1 516 721	41 981 769
Obeskattade reserver	6 552 742	-554 144	5 998 598
	110 230 589	-1 084 822	109 145 767

Moderbolaget
2023-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga direktavdrag byggnader		49 607 243	49 607 243
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-7 326 548		-7 326 548
Skattemässiga underskottsavdrag	-17 102 558		-17 102 558
Uppskrivning		2 624 632	2 624 632
	-24 429 106	52 231 875	27 802 769

2022-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga direktavdrag byggnader		46 370 102	46 370 102
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-5 655 429		-5 655 429
Skattemässiga underskottsavdrag	-12 975 843		-12 975 843
Uppskrivning		3 590 602	3 590 602
	-18 631 272	49 960 704	31 329 432

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga direktavdrag byggnader	46 370 103	3 237 140	49 607 243
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-5 655 430	-1 671 118	-7 326 548
Skattemässiga underskottsavdrag	-12 975 843	-4 126 715	-17 102 558
Uppskrivning	3 590 602	-965 970	2 624 632
	31 329 432	-3 526 663	27 802 769

Not 24 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål
Koncernen

	2023-04-30	2022-04-30
Ekonomiskt värde om kontrakten löses på balansdagen		
Ränteswapar	27 986 044	11 274 621
	27 986 044	11 274 621

Moderbolaget

	2023-04-30	2022-04-30
Ekonomiskt värde om kontrakten löses på balansdagen		
Ränteswapar	6 151 379	1 888 512
	6 151 379	1 888 512



**Not 25 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2023-04-30	2022-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 231 515 691	1 239 043 691
	1 231 515 691	1 239 043 691

Moderbolaget

	2023-04-30	2022-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	304 700 000	286 430 000
	304 700 000	286 430 000

**Not 26 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2023-04-30	2022-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	324 000 000	324 000 000

Moderbolaget

	2023-04-30	2022-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	164 000 000	164 000 000

**Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna personalrelaterade kostnader	3 127 821	3 016 751
Upplupna räntekostnader	4 557 604	3 135 675
Fastighetsskatt	6 883 199	5 902 396
Förutbetalda hyresintäkter	20 964 253	18 798 449
Upplupna fastighetskostnader	583 476	3 055 674
Övriga poster	1 205 251	2 013 079
Förutbetalda p-intäkter	728 112	670 861
	38 049 716	36 592 885

Moderbolaget

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna personalrelaterade kostnader	270 019	251 448
Upplupna räntekostnader	1 365 818	780 623
Fastighetsskatt	1 652 067	1 601 824
Förutbetalda hyresintäkter	5 692 550	5 457 014
Upplupna fastighetskostnader	428 675	2 563 950
Övriga poster	150 000	150 000
	9 559 129	10 804 859



**Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2023-04-30	2022-04-30
Avskrivningar	53 010 199	52 693 110
	53 010 199	52 693 110

Moderbolaget

	2023-04-30	2022-04-30
Avskrivningar	20 059 043	21 370 838
Kursvinst	-56 987	0
	20 002 056	21 370 838

**Not 29 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	12,00 %	6,60 %

**Not 30 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Moderbolaget**

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Ränteintäkter från koncernföretag	553 557	540 500
Övriga ränteintäkter	59 364	46 056
Valutakursvinst	1 934 985	0
	2 547 906	586 556

**Not 31 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Mottagna koncernbidrag	22 000 000	18 550 000
Lämnade koncernbidrag	-713 400	-195 100
	21 286 600	18 354 900

K

**Not 32 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	209 004 261	195 579 261
Inköp	0	13 425 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 004 261	209 004 261
Utgående redovisat värde	209 004 261	209 004 261

**Not 33 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Magnentus Capital AB	100%	100%	150 000	71 218 533
Magnentus Building AB	100%	100%	100 000	26 553 783
Magnentus Centrumkvarter AB	100%	100%	500	84 176 728
Magnentus Hotel, Restaurant & SPA AB	100%	100%	1 000	5 000 000
Magnentus Parkering AB	100%	100%	500	8 630 217
Fastighets 011 Invest AB	100%	100%	500	2 400 000
Magnentus Industrifastigheter AB	100%	100%	500	11 000 000
Magnentus Collection AB	100%	100%	250	25 000
				209 004 261

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Magnentus Capital AB	556338-9310	Norrköping	70 230 262	-12 985 016
Magnentus Building AB	556742-6613	Norrköping	35 351 044	132 732
Magnentus Centrumkvarter AB	559010-3411	Norrköping	16 027 393	998 817
Magnentus Hotel, Restaurant & SPA AB	556451-3264	Norrköping	7 939 745	99 297
Magnentus Parkering AB	559198-3894	Norrköping	3 567 436	269 351
Fastighets 011 Invest AB	559115-2441	Norrköping	1 174 757	-108 547
Magnentus Industrifastigheter AB	559051-3023	Norrköping	6 583 462	703 128
Magnentus Collection AB	559321-1476	Norrköping	25 109	75

**Not 34 Uppskrivningsfond
Moderbolaget**

	2023-04-30	2022-04-30
Belopp vid årets ingång	280 142	281 152
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-3 871	-1 010
Belopp vid årets utgång	276 271	280 142



**Not 35 Disposition av vinst
Moderbolaget**

2023-04-30

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	254 779 361
årets förlust	-20 941 069
	233 838 292

disponeras så att	
i ny räkning överföres	233 838 292
	233 838 292

**Not 36 Ställda säkerheter
Koncernen**

2023-04-30

2022-04-30

Fastighetsinteckningar	1 453 125 364	1 431 425 364
Aktier i dotterbolag	191 870 082	207 243 881
Värdepapper	84 517 670	87 064 085
Bostadsrätt	12 000 000	12 000 000
	1 741 513 116	1 737 733 330

Moderbolaget

2023-04-30

2022-04-30

För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar	388 370 364	366 670 364
Aktier i dotterbolag	97 772 316	97 772 316
	486 142 680	464 442 680

**Not 37 Eventualförpliktelser
Koncernen**

2023-04-30

2022-04-30

Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	290 000	290 000
	290 000	290 000

Moderbolaget

2023-04-30

2022-04-30

Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	101 000	101 000
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	883 827 476	906 514 476
	883 928 476	906 615 476



Not 38 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Moderbolaget

Konsekvenserna av pandemin Corona och dess påverkan på vår verksamhet i Magnentuskoncernen är fortsatt ett frågetecken. En del påstår att kontorsmarknaden fortsatt kommer få se stora förändringar då många kommer fortsätta arbeta hemifrån och att konsekvensen av detta blir att hyrd yta drastiskt kommer att minska och stora vakanser uppstå. Vi har hela tiden trott att människor vill ha en trivsam arbetsplats att gå till för att bygga varumärke, gemenskap, strategier etc, och fler och fler företag arbetar just nu intensivt med att få tillbaka sina anställda till kontoret. Framtiden får utvisa hur företagen och dess anställda väljer att arbeta.

Just nu är fastighetsbranschens största fokus på att försöka förstå när Riksbanken har höjt styrräntan klart och när inflationsbekämpningen närmar sig slutet. Först då kan man börja se en mer normaliserad ränta och börja göra nya antaganden om eventuella räntesänkningar. Detta påverkar fastighetsvärdena, bankernas vilja till kreditgivning, företagens framtidstro och därmed efterfrågan på kontor.

Hotell- och restaurangbranschen står däremot fortsatt inför en del utmaningar. Affärsresandet återgår sakta till mer personliga möten, men en total återgång till det arbetssätt man hade innan pandemin kommer troligtvis ta lång tid, om ens någonsin. Digitala möten har ersatt många fysiska möten där människor sitter långt ifrån varandra, eller till och med i olika länder och världsdelar. Med hög inflation, höjda räntor, livsmedel och andra levnadskostnader samt en katastrofalt låg värderad svensk valuta borde svensken vilja tillbringa mer tid på hemmaplan. Detta besannades inte riktigt som vi med andra i hotell- och restaurangbranschen trott. Utlandsresandet var rekordstort även denna sommar. Även här får framtiden utvisa om vi ser ett helt nytt beteendemönster, eller om återgången till det gamla normala kommer ske. I vart fall står sig The Lamp Hotel, Restaurant & SPA starkt och är redo att anta utmaningen med att anpassa sig efter efterfrågan och på vilket sätt människor vill bo, mötas och uppleva. Under perioder med lugnare bokningsläge har vi passat på att renovera upp vårt hotell, uppdaterat hotellrummen med högre standard, bytt sängarna mot Carpe Diem-sängar etc, för att mer få känslan av en röd tråd mot vårt spa. Denna sommar hade vi The Lamp SPA stängt från slutet av juni till början av augusti för att renovera den stora poolen. Mosaiken hade börjat lossna från väggarna orsakat av slarvigt arbete från de inblandade entreprenörer som utförde arbetet 2018.

Magnentus investering i en av världens mest unika samlingar av Louis Vuitton koffertar är spännande, och det är flera aktörer som just nu både vill hyra utställningen samt andra som vill förvärva den. Vi utreder just nu vilka alternativ som är bäst.



Magnentus kommer fortsätta sin satsning på att marknadsföra M-Kvarteren som ett naturligt område att etablera sitt kontor eller butik. M-Kvarteren skall vara det givna valet för de som uppskattar hög service, arkitektur och design som viktiga element och som ser fördelarna med allt vad detta innebär från att rekrytera personal till att känna stolthet över sitt kontor eller bostad.

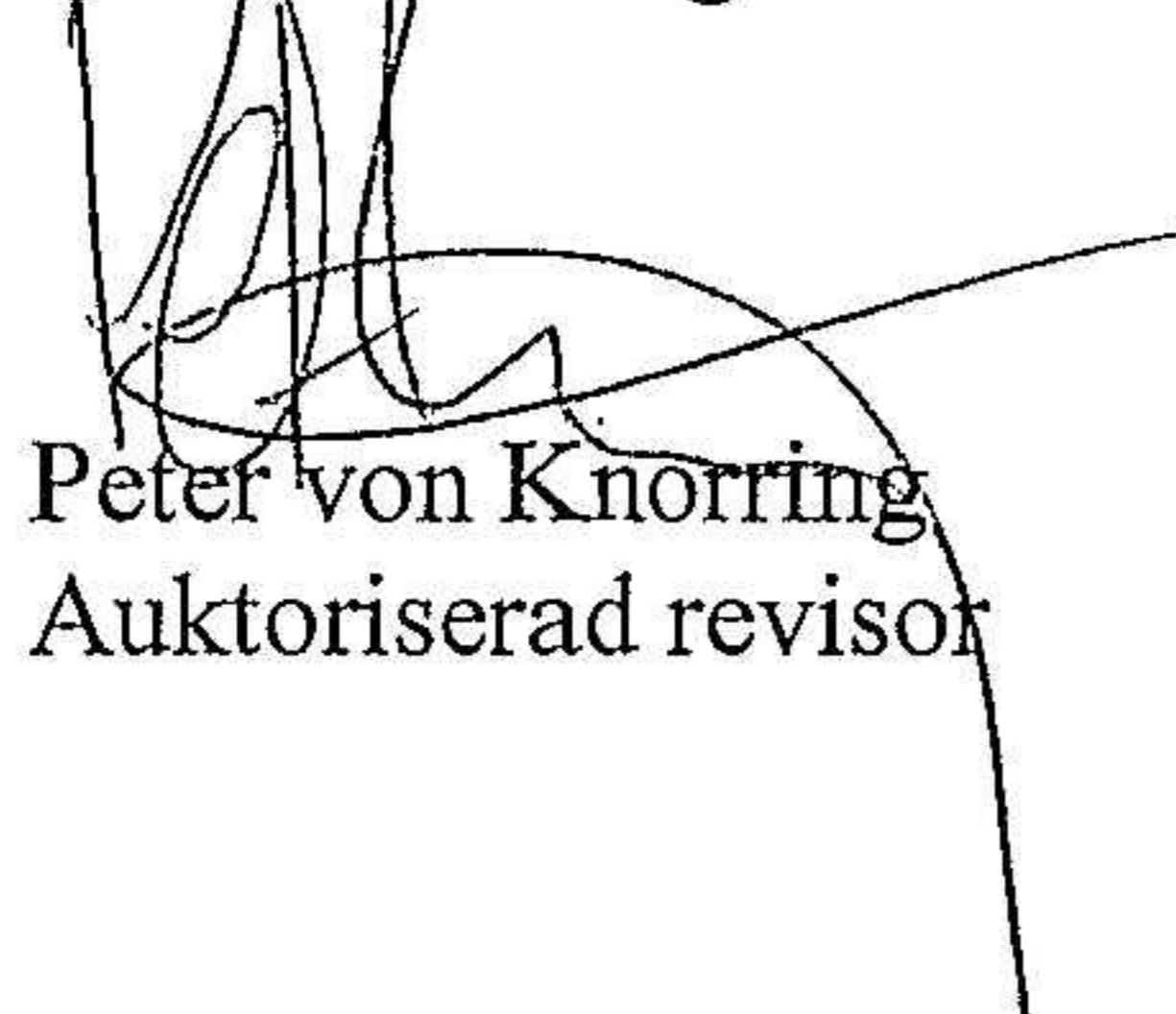
Norrköping den 23 oktober 2023



Magnus Malm
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 oktober 2023

Ernst & Young AB



Peter von Knorring
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

202310301125

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB Magnentus, org.nr 556325-4985

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Förvaltnings AB Magnentus för räkenskapsåret 2022-05-01 – 2023-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 30 april 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 september 2022 med omodifierade uttalanden i rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 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 och koncernredovisningen.

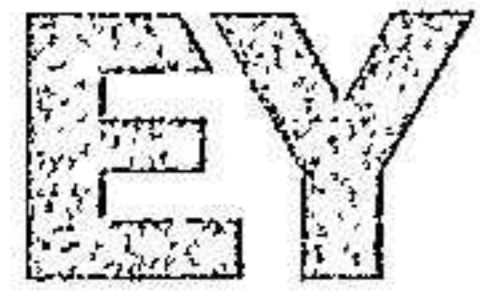
Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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. Risken 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 originalut.

SahWul



Building a better
working world

2023103011126

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Förvaltnings AB Magnentus för räkenskapsåret 2022-05-01 – 2023-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 2023

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor