

202511204673

# Årsredovisning

för

## Magentus Capital AB

556338-9310

Räkenskapsåret

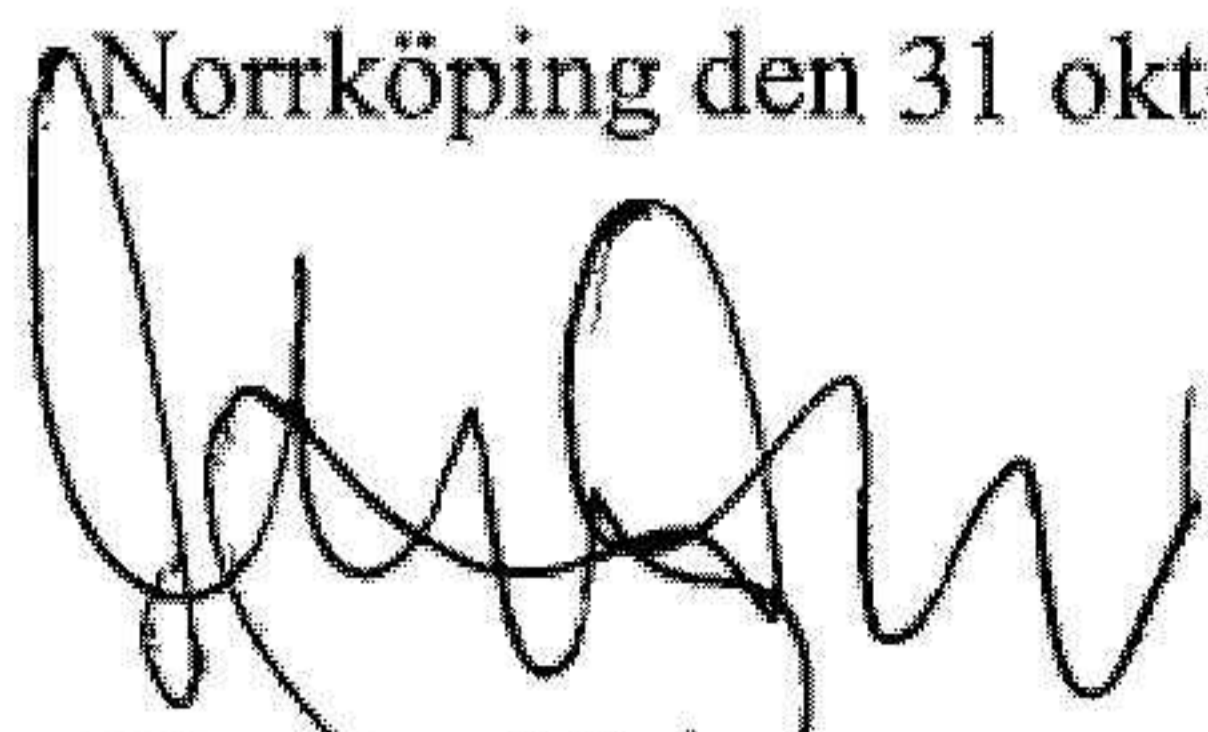
2024-05-01 - 2025-04-30

### Fastställelseintyg

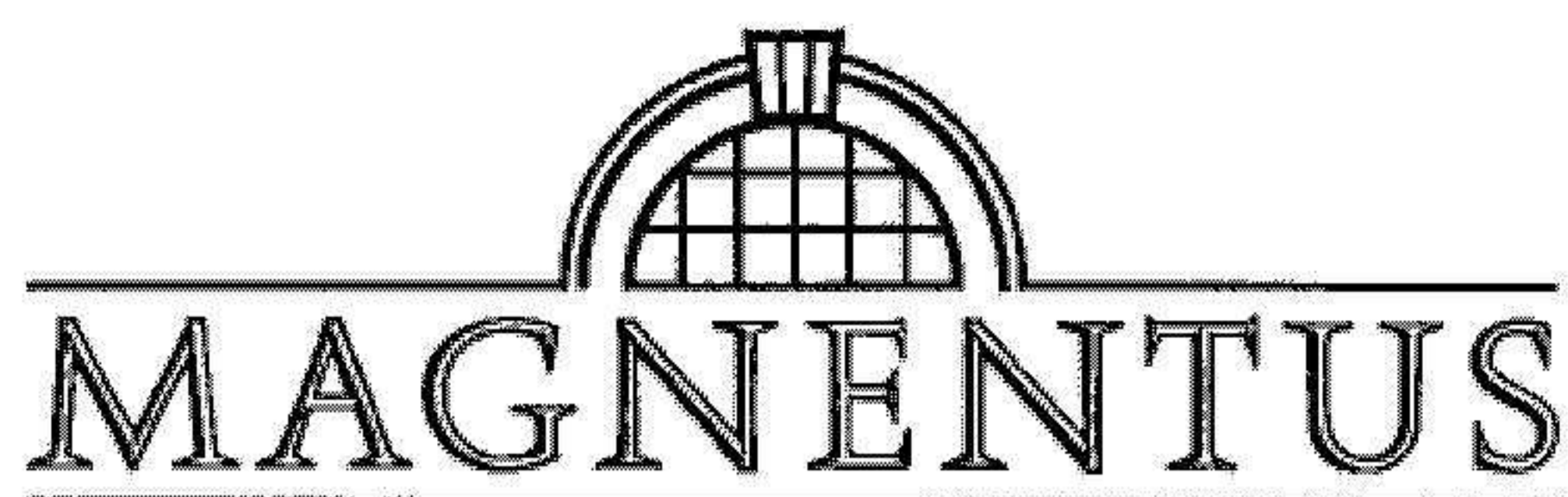
Undertecknad styrelseledamot i Magentus Capital AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 31 oktober 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping den 31 oktober 2025



Magnus Malm



2025111204674

**Årsredovisning**  
för  
**Magentus Capital AB**

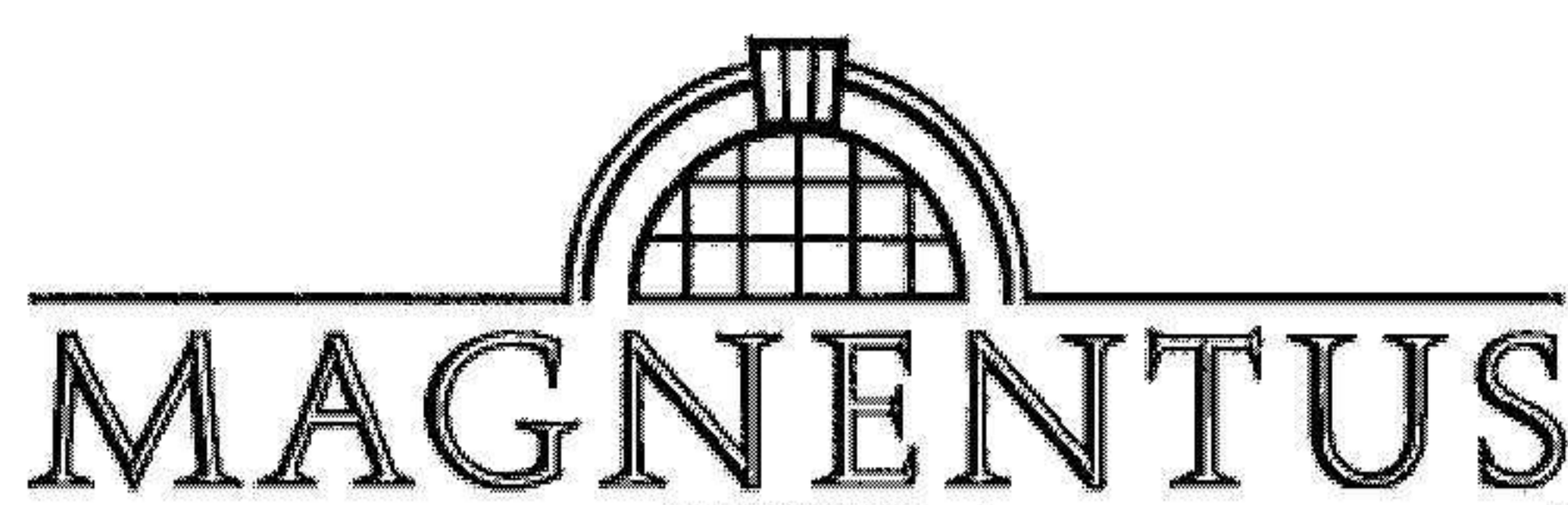
556338-9310

Räkenskapsåret

2024-05-01 - 2025-04-30

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7



2025111204675

Styrelsen för Magnentus Capital AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar ca 35 100 kvm centralt belägna bostäder och kontor fördelat på nio fastigheter, varav fyra bostadsfastigheter med visst kommersiellt inslag samt fem fastigheter där den övervägande uthyrningsbara ytan består av kommersiella lokaler. Bolagets fastigheter består av kv Gubben 7, Lammet 1, Liljan 14, Renströmmen 1 och 7, Saltängen 1:6, Tullhuset 2 och 10 samt Vett & Vapen 2. Bolaget äger också indirekt fastigheten Renströmmen 9 genom ett helägt dotterbolag, Magnentus Renströmmen 9 AB, som förvärvades av Pingstkyrkan och tillträdde i oktober 2024. Denna fastighet består av ca 13 500 kvm hotell, kyrka, restaurang samt 14 st bostäder.

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

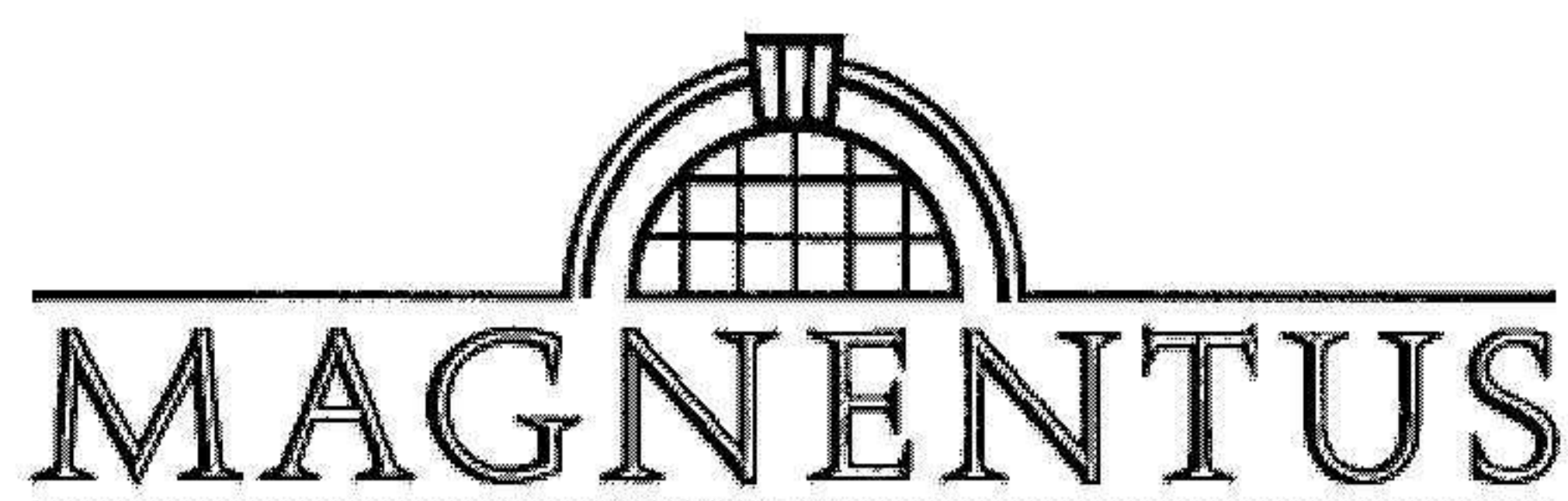
Företaget har sitt säte i Norrköping.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och framtidsutsikter

Under senare år har bolaget intagit mer av en förvaltningsfas, och så även detta räkenskapsår. Fokus ligger på förädling av befintligt fastighetsbestånd och fortsatt underhåll för att eftersträva att fortsatt kunna erbjuda Norrköpings mest attraktiva fastigheter. Uthyrningsgraden är väldigt god och vakanserna är nära noll. Under räkenskapsåret har inga större underhållsarbeten gjorts, ej heller några större investeringar. Kassaflödet kommer sakta tillbaka i takt med att räntorna vänder nedåt. Som nämns ovan, köpte bolaget fastigheten Renströmmen 9 genom ett helägt dotterbolag, Magnentus Renströmmen 9 AB, som förvärvades av Pingstkyrkan och tillträdde i oktober 2024.

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

Omsättningen beräknas för räkenskapsåret 2025/26 bli ca 61 Mkr.



2025111204676

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	64 016	62 822	58 668	57 791	56 888
Resultat efter finansiella poster	-1 401	-2 399	3 664	13 656	22 692
Balansomslutning	810 770	788 293	810 811	848 156	850 221
Soliditet (%)	4,5	9,1	10,7	12,0	11,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

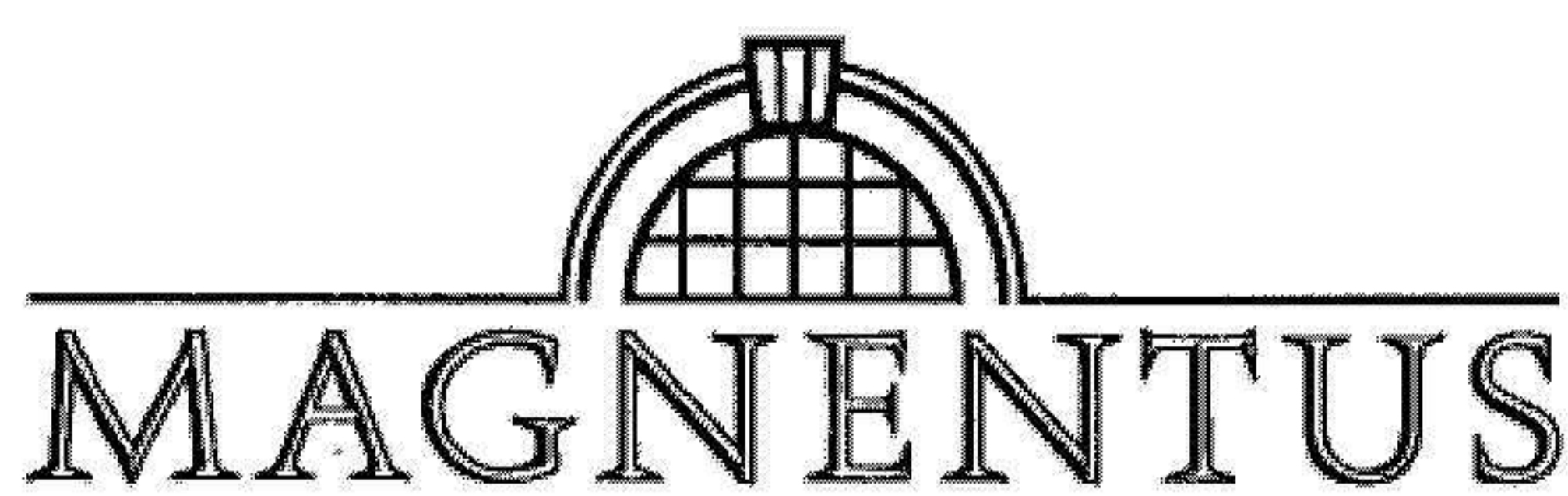
	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	15 000 000	129 707	2 000 000	53 100 555	-13 102 449	57 127 813
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-13 102 449	13 102 449	0
Årets resultat					-33 878 647	-33 878 647
Belopp vid årets utgång	15 000 000	129 707	2 000 000	39 998 106	-33 878 647	23 249 166

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	39 998 106
årets förlust	-33 878 647
	<b>6 119 459</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	6 119 459
	<b>6 119 459</b>

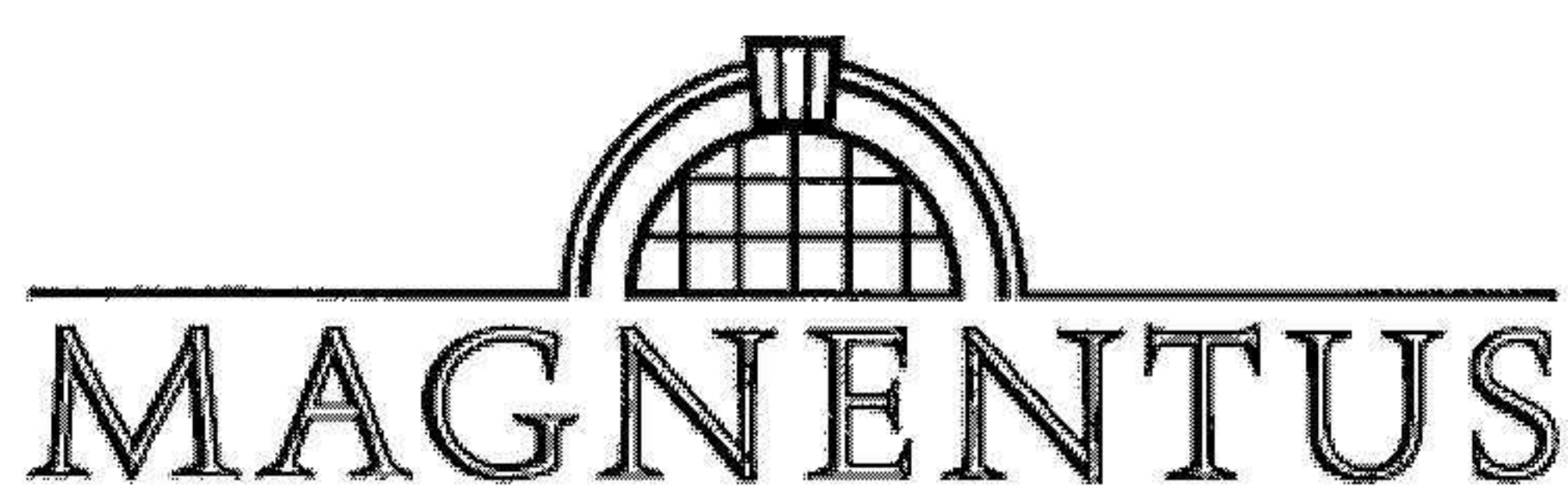
Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



2025111204677

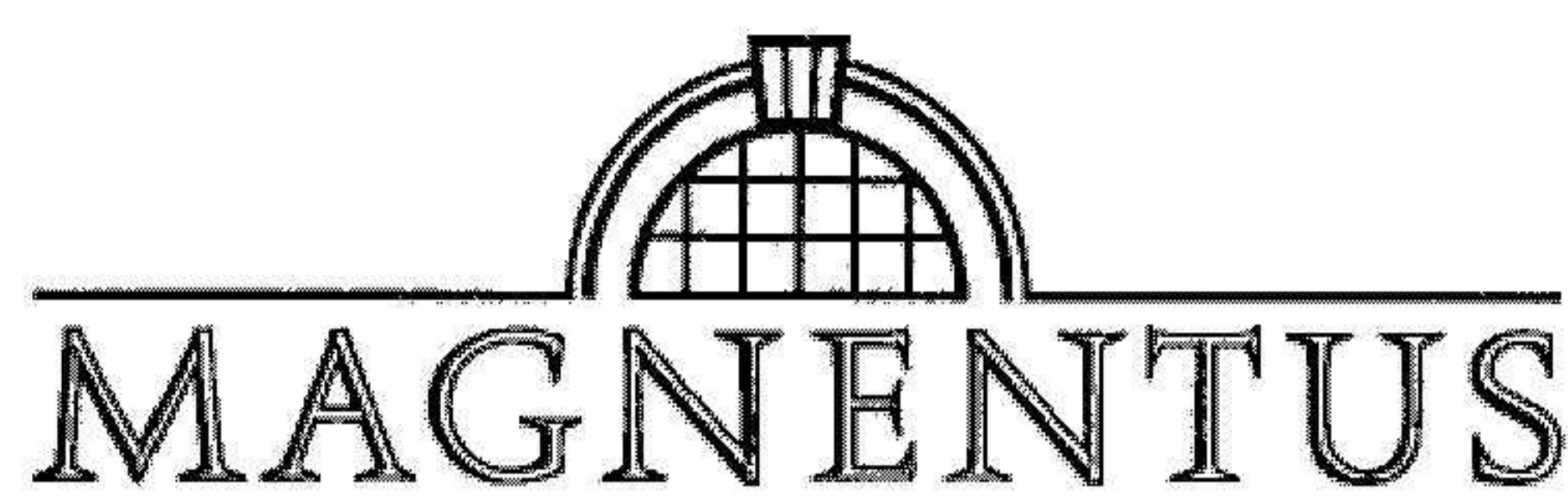
## Resultaträkning

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Hysesintäkter		64 016 447	62 822 233
Övriga intäkter		662 116	1 107 051
		<b>64 678 563</b>	<b>63 929 284</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift		-9 698 736	-9 969 694
Underhåll		-1 539 634	-1 253 085
Fastighetsskatt		-3 200 182	-3 192 294
Avskrivningar byggnader		-13 421 760	-13 377 484
Administration	2	-2 968 855	-3 240 962
Central administration		-16 802	-39 200
		<b>-30 845 969</b>	<b>-31 072 719</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>33 832 594</b>	<b>32 856 565</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3	-46 275	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	-11 105 536	-9 817 915
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88 123	289
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-24 169 473	-25 437 984
		<b>-35 233 161</b>	<b>-35 255 610</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 400 567</b>	<b>-2 399 045</b>
Bokslutsdispositioner	6	-32 900 000	-7 800 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-34 300 567</b>	<b>-10 199 045</b>
Skatt på årets resultat	7	421 920	-2 903 404
<b>Årets resultat</b>		<b>-33 878 647</b>	<b>-13 102 449</b>



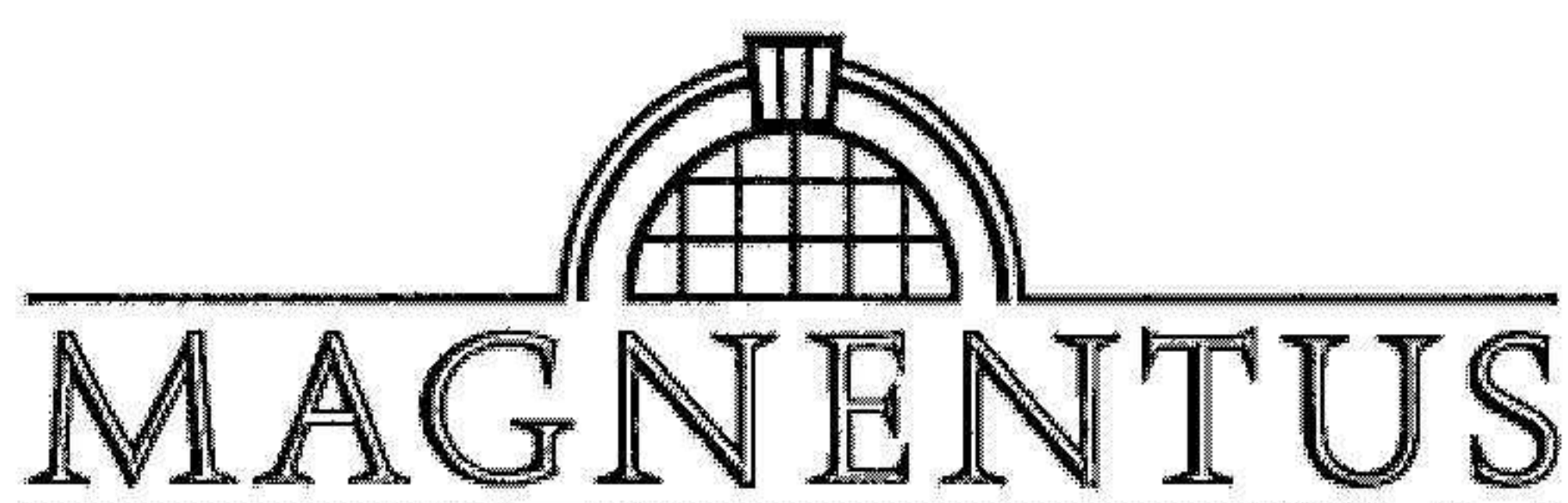
2025111204678

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	444 659 324	456 826 894
Inventarier, verktyg och installationer	9	990 608	1 402 645
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 097 090	177 243
		<b>446 747 022</b>	<b>458 406 782</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11, 12	56 271 966	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	0	46 275
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	73 123 206	93 072 938
Bostadsrätt	15	12 000 000	12 000 000
		<b>141 395 172</b>	<b>105 119 213</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>588 142 194</b>	<b>563 525 995</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		223 966	308 730
Fordringar hos koncernföretag		215 459 614	220 112 411
Aktuella skattefordringar		4 270 018	1 761 890
Övriga fordringar		35 058	27 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 633 845	2 551 440
		<b>222 622 501</b>	<b>224 762 301</b>
<i>Kassa och bank</i>	21	4 998	4 489
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>222 627 499</b>	<b>224 766 790</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>810 769 693</b>	<b>788 292 785</b>



2025111204679

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		15 000 000	15 000 000
Uppskrivningsfond	16	129 707	129 707
Reservfond		2 000 000	2 000 000
		<b>17 129 707</b>	<b>17 129 707</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		39 998 106	53 100 555
Årets resultat		-33 878 647	-13 102 449
		<b>6 119 459</b>	<b>39 998 106</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 249 166</b>	<b>57 127 813</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	17	16 698 967	18 798 967
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	18	23 208 776	23 630 696
<b>Summa avsättningar</b>		<b>23 208 776</b>	<b>23 630 696</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	623 996 431	599 948 431
Övriga skulder		40 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>663 996 431</b>	<b>599 948 431</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	21	40 182 145	48 296 311
Skulder till kreditinstitut		15 552 000	14 752 000
Leverantörsskulder		1 139 010	1 401 497
Skulder till koncernföretag		10 051 971	8 168 775
Övriga skulder		5 269 448	5 349 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	11 421 779	10 819 121
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>83 616 353</b>	<b>88 786 878</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>810 769 693</b>	<b>788 292 785</b>



## 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

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter 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/Hyresgästanpassningar	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.

#### 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***

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

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

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

Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

#### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

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

#### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

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

#### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

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

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

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

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Förvaltnings AB Magnentus, organisationsnummer 556325-4985 med säte i Norrköping upprättar koncernredovisning.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

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

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Medelantalet anställda	3	3

### Not 3 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Resultat vid avyttringar	-46 275	0
	-46 275	0

**Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Erhållna utdelningar	1 582 551	-802 689
Realisationsresultat vid försäljningar	-12 733 785	-719 322
Nedskrivningar	-6 433	-8 295 904
Återföring av nedskrivningar	52 131	0
	<b>-11 105 536</b>	<b>-9 817 915</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Räntekostnader	-28 372 886	-33 605 111
Effekt av ränteswap	5 004 788	8 167 127
Pantbrevskostnader	-801 375	0
	<b>-24 169 473</b>	<b>-25 437 984</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

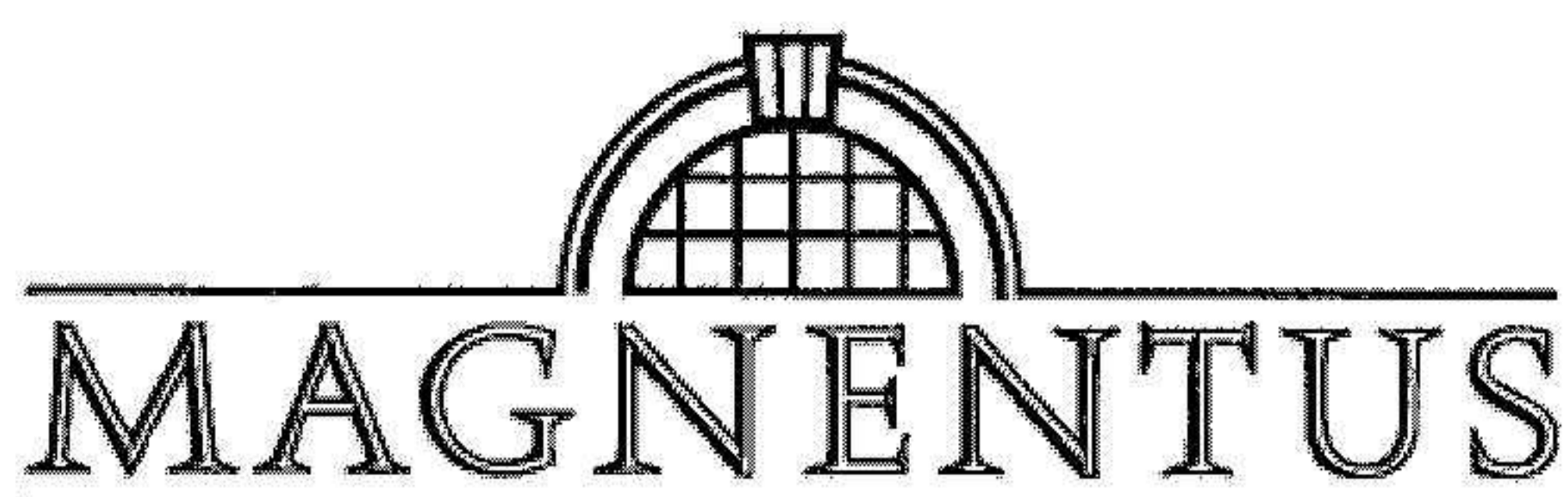
	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Lämnade koncernbidrag	-35 000 000	-10 000 000
Förändring av överavskrivningar	2 100 000	2 200 000
	<b>-32 900 000</b>	<b>-7 800 000</b>

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-3 013 728
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	421 920	110 324
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>421 920</b>	<b>-2 903 404</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024-05-01 -2025-04-30		2023-05-01 -2024-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-34 300 567		-10 199 045
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	7 065 917	20,60	2 101 003
Ej avdragsgilla kostnader		-4 020 860		-5 004 415
Ej skattepliktiga intäkter		24		8
Övrigt		-2 623 161		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>421 920</b>		<b>-2 903 404</b>



2025111204685

### Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2025-04-30	2024-04-30
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	593 001 454	590 177 198
Inköp	35 730	0
Omföring från pågående nyanläggningar	1 218 460	2 824 256
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>594 255 644</b>	<b>593 001 454</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	-137 045 810	-123 673 636
Årets avskrivningar	-13 416 450	-13 372 174
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-150 462 260</b>	<b>-137 045 810</b>
<b>Ingående uppskrivningar</b>	871 250	876 560
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-5 310	-5 310
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>865 940</b>	<b>871 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>444 659 324</b>	<b>456 826 894</b>
Bokfört värde byggnader	391 538 309	401 318 913
Bokfört värde mark	36 332 924	36 332 924
Bokfört värde markanläggningar	150 358	246 175
Bokfört värde byggnadsinventarier	16 286 037	18 551 294
Bokfört värde markinventarier	351 696	377 588
	<b>444 659 324</b>	<b>456 826 894</b>

Vi bedömer att marknadsvärdet på bolagets fastigheter per bokslutsdagen uppgår till ca 1 170 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 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-04-30	2024-04-30
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	5 315 991	5 290 815
Inköp	0	94 700
Försäljningar/utrangeringar	0	-69 524
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 315 991</b>	<b>5 315 991</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	-3 913 346	-3 298 972
Försäljningar/utrangeringar	0	69 524
Årets avskrivningar	-412 037	-683 898
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 325 383</b>	<b>-3 913 346</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>990 608</b>	<b>1 402 645</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående nedlagda kostnader	177 243	2 206 035
Under året nedlagda kostnader	2 138 307	795 464
Under året genomförda omfördelningar	-1 218 460	-2 824 256
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>1 097 090</b>	<b>177 243</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 097 090</b>	<b>177 243</b>

**Not 11 Andelar i koncernföretag**

	2025-04-30	2024-04-30
Inköp	56 271 966	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 271 966</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 271 966</b>	<b>0</b>

**Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag**

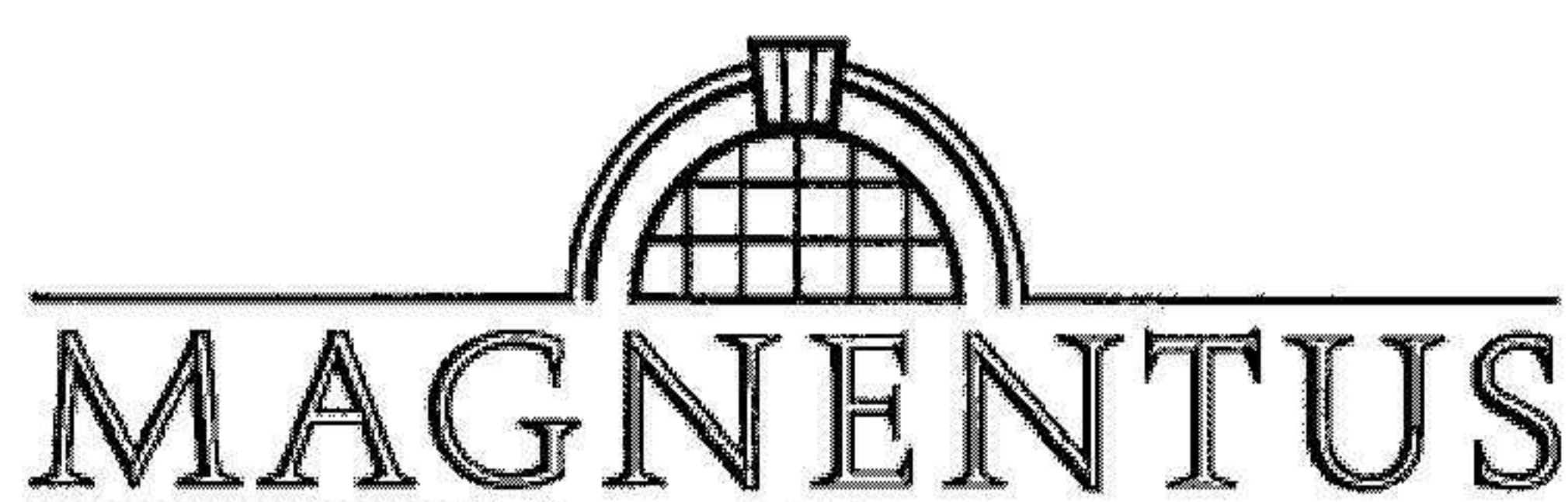
Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Magnentus Renströmmen 9 AB	100%	100%	30 000	56 271 966 56 271 966

Magnentus Renströmmen 9 AB	Org.nr 556506-6510	Säte Norrköping	Eget kapital 15 616 804	Resultat -4 493 915
----------------------------	-----------------------	--------------------	----------------------------	------------------------

**Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	46 275	46 275
Försäljningar/avregistrering	-46 275	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>46 275</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>46 275</b>



2025111204687

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-04-30	2024-04-30
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>90 305 688</b>	<b>110 301 118</b>
Ingående anskaffningsvärden	110 301 118	111 343 822
Inköp	9 064 767	8 369 365
Försäljningar	-29 060 197	-9 412 069
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-17 182 482</b>	<b>-17 228 180</b>
Ingående nedskrivningar	-17 228 180	-8 932 276
Återförda nedskrivningar	52 131	41 700
Årets nedskrivningar	-6 433	-8 337 604
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 123 206</b>	<b>93 072 938</b>

Av årets nedskrivningar avser 6 433 kr nedskrivningar till det värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående.

**Not 15 Bostadsrätter**

	2025-04-30	2024-04-30
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
Ingående anskaffningsvärden	12 000 000	12 000 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

**Not 16 Uppskrivningsfond**

	2025-04-30	2024-04-30
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>129 707</b>	<b>129 707</b>
Belopp vid årets ingång	129 707	130 498
Uplösning/avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	-791

**Not 17 Obeskattade reserver**

	2025-04-30	2024-04-30
<b>Ackumulerade överavskrivningar</b>	<b>16 698 967</b>	<b>18 798 967</b>
Ackumulerade överavskrivningar	16 698 967	18 798 967

## Not 18 Uppskjuten skatt

### Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2025-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga direktavdrag byggnader		20 515 752	20 515 752
Skattemässiga överavskrivningar byggnader		2 583 793	2 583 793
Skattemässiga underskottsavdrag	-26 409		-26 409
Uppskrivning		135 640	135 640
	-26 409	23 235 185	23 208 776

2024-04-30

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

### Förändring av uppskjuten skatt

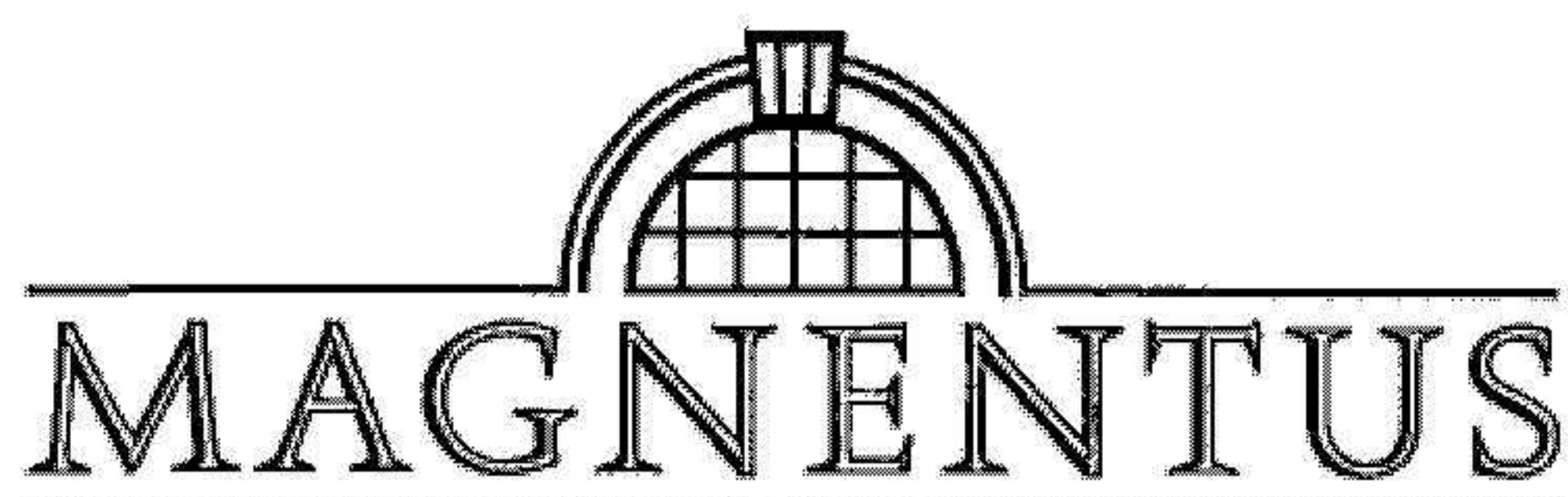
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga direktavdrag byggnader	20 331 615	184 140	20 515 755
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	3 162 348	-578 557	2 583 791
Skattemässiga underskottsavdrag		-26 409	-26 409
Uppskrivning	136 733	-1 094	135 639
	23 630 696	-421 920	23 208 776

## Not 19 Långfristiga skulder

	2025-04-30	2024-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	601 788 431	540 940 431
	601 788 431	540 940 431

## Not 20 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	2025-04-30	2024-04-30
Ekonomiskt värde om kontrakten löses på balansdagen		
Ränteswapar	-2 384 084	9 874 915
	-2 384 084	9 874 915



**Not 21 Checkräkningskredit**

	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	85 000 000	110 000 000

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Upplupna personalrelaterade kostnader	109 042	108 341
Upplupna räntekostnader	1 735 023	1 408 556
Förutbetalda hyresintäkter	8 924 059	8 653 981
Övriga poster	653 655	648 241
	<b>11 421 779</b>	<b>10 819 119</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Fastighetsinteckningar	658 755 000	618 755 000
Värdepapper	64 987 123	85 308 375
Bostadsrätt	12 000 000	12 000 000
	<b>735 742 123</b>	<b>716 063 375</b>
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Aktier i dotterföretag	18 757 322	0
	<b>18 757 322</b>	<b>0</b>

**Not 24 Eventualförpliktelser**

	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	189 000	189 000
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	2 500 000	0
	<b>2 689 000</b>	<b>189 000</b>

**Not 25 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 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Malm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Bo Magnus Malm (SSN-validerad)****Styrelseledamot**

Serienummer: 81728cf99f742d[...]9020f24fb78a4

IP: 176.142.xxx.xxx

2025-10-30 11:52:17 UTC

**PETER VON KNORRING (SSN-validerad)****Auktoriserad revisor**

Serienummer: fb730a795eb8bb[...]57fedfd168e4a

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-10-30 13:08:57 UTC



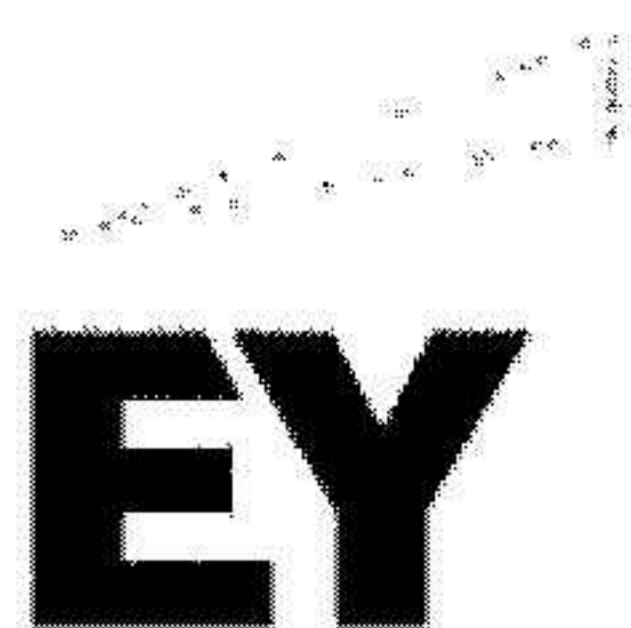
Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Magnentus Capital Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-05-01 – 2025-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Magnentus Capital Aktiebolags finansiella ställning per den 30 april 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Magnentus Capital Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-05-01 – 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Magnentus Capital Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 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 revisionen 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 överträdelse 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

*Peter von Knorring*

Peter von Knorring

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## PETER VON KNORRING (SSN-validerad)

### Signing Partner

Serienummer: fb730a795eb8bb[...]57fedfd168e4a

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-10-30 13:07:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.