20251111101354

MAGNENTUS

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Förvaltnings AB Magnentus

556325-4985

Räkenskapsåret

2024-05-01 - 2025-04-30

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 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

20251111101355

MAGNENTUS

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Förvaltnings AB Magnentus

556325-4985

Räkenskapsåret

2024-05-01 - 2025-04-30

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

Innehållsförteckning

VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning koncern	12
Balansräkning koncern	13
Kassaflödesanalys koncern	15
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Kassaflödesanalys	19
Noter	20

20251111101356

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Magnentus avger följande årsredovisning och koncernredovisning 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.

VD har ordet

Effektiv förvaltning med fokus på våra hyresgästers trivsel och trygghet
Vi har ett stort engagemang i utvecklingen av våra fastigheter för att skapa värde för våra kunder och besökare. Renovering, uppföljning, trivsel och trygghet skapas i nära kundrelationer med våra hyresgäster. Trivsamma belysningslösningar med olika teman året runt, att hålla rent och snyggt kring våra kvarter och en nära och snabbfotad förvaltning bidrar till att vi ökar uthyrningsgraden, får hyresgästerna att vilja stanna i våra fastigheter och utgör en stark grund för en framgångsrik uthyrningsverksamhet med en jämn och hög uthyrningsgrad. Detta sker systematiskt när vi utvecklar innerstadsmiljöer för att Magnentus vill bidra till mötesplatser med liv och rörelse i staden.

När vi gick in i ett nytt räkenskapsår 2024/25 såg jag fram emot ett spännande men fortsatt utmanande år. Inledningen blev utmanande med fortsatt fokus på effektivisering, men efter sommaren märkte vi av en tydlig ändring av den tråkiga trend som varit under ett antal år. Företagen började nämligen sätta ner foten i större utsträckning vad gäller attityden till hemarbete och önskade få de anställda tillbaka till kontoret. Den trenden har fortsatt och Magnentus har en positiv nettouthyrning och känner medvind vad gäller förfrågningar av kontorsytor i våra centralt belägna fastigheter. Vårt fokus på trivsel och trygghet ger oss en stark konkurrensfördel.

När vi nu stängt böckerna kan jag konstatera att förhoppningarna om ett starkare löpande förvaltningsresultat och kassaflöde infriades, och det negativa resultatet på sista raden beror enbart på av- och nedskrivningar främst på vår Louis Vuitton-samling. Siffrorna har vänt upp och har så fortsatt även efter detta räkenskapsårs utgång.

Vår verksamhet fungerar bra och vi ser en fortsatt god resultatutveckling där hyresintäkterna ökar och räntekostnaderna minskar med lägre snittränta. Vi har en fortsatt utmaning med att få vårt hotell The Lamp Hotel, Restaurant & SPA med tillhörande restauranger lönsamma. Här tror vi att konsumenterna har det fortsatt kämpigt efter de senaste åren med höga räntor, oro i omvärlden och en allmänt deppig konjunktur. Vi tror oss se en liten vändning även här, men det krävs mer tid att utvärdera den känslan.

Innan den branta ränteuppgången hade vi många år med bra förutsättningar för vår bransch. Bra ekonomi och låga, till och med osunt låga, räntor dopade fastighetsmarknaden. Dagens fastighetsmarknad kräver erfarenhet, marknadskännedom, balanserade finanser, en lyhörd syn på vad hyresgästerna efterfrågar och fokus på att ännu bättre ta tillvara på de kunder vi har. På ett sätt har de senaste åren varit sunda. Många har de senaste åren sökt sig in på fastighetsmarknaden i tron om att det räcker med att förvärva, äga en kortare tid och sedan avyttra med god förtjänst. Det är inget fastighetsförvaltande i mitt tycke, det tillvägagångssättet präglas mer av spekulation, transaktionsvilja och att optimera avkastning. Det finns inte ett spår av långsiktighet eller en vilja att måna om sina hyresgäster. Sådana fastighetsägare hör inte hemma i en sund marknad och det är dessa som de senaste åren svettats i takt med att räntorna går upp, banker blivit mer ovilliga att förlänga krediter och obligationsmarknaden i princip helt stängd. Under lågräntеperioden minskade skillnaderna mellan välbelägna attraktiva fastigheter och fastigheter i sämre lägen. Vi ser nu att den skillnaden åter börjar öka. Både hyresgäster och investerare efterfrågar alltmer högkvalitativa fastigheter med mer moderna och attraktiva lokaler.

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101357

Den kommersiella fastighetsbranschen är till stor del skyddad genom att hyrorna normalt indexeras med KPI. 2025 års uppräkning blev 1,57 procent och medför något förbättrade driftsnetton i förvaltningen och motverkar till viss del de högre finansieringskostnaderna.

Efterfrågan på moderna kontor i bättre lägen har ökat medan intresset för omoderna kontor i sämre lägen minskat. För att öka kontorsnärvaron och attrahera de bästa medarbetarna har kontorets läge och utformning blivit allt viktigare. Den trenden gynnar våra centralt belägna fastigheter och det stärker oss i vår uppfattning att vi har investerat i rätt fastigheter, i rätt lägen och att vi ska fortsätta vara lyhörda mot våra hyresgästers behov i framtiden. Det tror vi är en fortsatt vinnande strategi. Den fysiska kontorsarbetsplatsen är viktig vid exempelvis etablering av nya kontakter, byggande av företagskultur samt utveckling av affärer. Kontorshyresgäster som omlokaliserar från sämre lägen i ytterområden till mer centrala lägen väljer ofta att minska den förhyrda lokalytan för att i stället satsa på att synas mer, skapa mer yt-effektiva lokaler, utveckla mer sociala ytor för att på så sätt möta det nya arbetssättet med distansarbete. På så sätt minskar också skillnaden i den totala hyreskostnaden mellan de geografiska lägena. Detta gynnar våra centrala kontorslokaler med hög standard och trots alla co-working anläggningar och andra flexibla kontor med korta hyresavtal är det fortsatt de traditionella kontoren som är överlägset mest efterfrågade. Magnentus kontorshyresgäster i Norrköping är de företagen som efterfrågar lokaler med centrala lägen av hög kvalitet.

Tillsammans utvecklar vi morgondagens stad

Magnentus arbetar aktivt med att utveckla befintliga fastigheter genom att öka den uthyrningsbara ytan, öka flexibiliteten i användning och minimera energiförbrukningen. Även miljöerna omkring våra fastigheter och kvarter utvecklas för att skapa levande, trivsamma och attraktiva miljöer att vistas, bo och arbeta i. Denna utveckling lägger grunden för en god och långsiktig relation till våra kunder.

För att få nöjda hyresgäster krävs engagerade medarbetare i en nära relation till våra hyresgäster. Vid ombyggnationer, oavsett om det är till en befintlig eller ny hyresgäst, har Magnentus alltid egen personal som följer arbetet, har kontakten med hyresgästen och ser till att kundens önskemål och krav uppfylls. Detta är en central och oerhört viktig del i en förhoppningsvis långsiktig relation med hyresgästen.

För en attraktiv stadsutveckling är vi med och skapar säkra, trygga och attraktiva kvarter, dels själva men även i samarbeten med andra fastighetsägare. Exempel på detta är våra fasadbelysningar och övrig miljöbelysning i våra kvarter. Vi är delaktiga i NKPG City, ett samarbete mellan de största fastighetsägarna i Norrköping tillsammans med Norrköpings Kommun. Här arbetar vi gemensamt för en tryggare och attraktivare stad.

Det är inte lika enkelt längre att vara framgångsrik fastighetsägare, men vi har lyckats navigera rätt bra i tuffare förhållanden. Under räkenskapsåret tillträdde vi Kv Renströmmen 9, en fastighet på 13 500 kvadratmeter innehållandes hotell, bostäder, restaurang, konferens och kyrka i ett kvarter vi sedan tidigare är den dominerande fastighetsägaren. Detta är en fastighet som har alla de egenskaper vi gillar.

Det är med stor tacksamhet och stolthet jag ser tillbaka på året som gått och med lika stor tillförsikt och entusiasm ser jag fram emot nya möjligheter och utmaningar för Magnentus under 2025/26 tillsammans med mina kollegor. Förhoppningsvis blir 2025 inte bara ännu ett ekonomiskt framgångsrikt år utan också starten på en fredligare värld. Även om inte Sverige direkt är i krig, så skapar känslan av otrygghet i omvärlden till att investeringar och det vardagliga livet lite sätts på ”on-hold”.

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTW8-BOSHE

20251111101358

Med räntor som just nu går åt rätt håll för oss, det vill säga nedåt, ser vi fram emot ett nytt räkenskapsår. Vi har ett antal spännande företag som efterfrågar kontor hos oss just nu och som vi för positiva dialoger med, och jag och mina medarbetares magkänsla säger att när vi skriver VD-ord för räkenskapsåret 2025/26 så är det i än mer positiva ordalag.

Magnus Malm
VD och grundare av Magnentus-koncernen

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101359

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Detta är Magnentus

Magnentus grundades 1988, och har i 37 år varit fastighetsägare i Norrköping. Vi är en fastighetskoncern som bygger, utvecklar, äger och förvaltar fastigheter för hållbart företagande och boende i centrala Norrköping. Sedan 2015 driver vi även The Lamp Hotel, nu med två egna restauranter och spa. Samtliga dessa fyra verksamheter bedrivs inom vårt eget fastighetsbestånd. Med snart 40 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. Vi har även investerat i fast egendom i Frankrike och USA där de från början blygsamma investeringarna nu har vuxit till betydande värden.

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 113 000 kvm bostäder, kontor, hotell, 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 service och miljö med långsiktig hållbarhet 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 13 (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 (57) personer.

Koncernens kommersiella lokaler finns i huvudsak i stråket Drottninggatan/Hospitalsgatan ner till Resecentrum där Magnentus äger och förvaltar cirka 77 000 centralt belägna kvadratmeter med en uthyrningsgrad avseende yta på 90,4% (91,0). Fastighetsinnehavet omfattar totalt cirka 113 000 kvm som fördelas på 48 separata fastigheter, samlade under 22 olika fastighetsbeteckningar. Fastighetsvärdet uppgår till cirka 3 300 Mkr (2 800), andelen bostäder utgör cirka 15,4% (17,0) av ytan, resterande utgörs av kommersiella ytor och parkering. Bostadsbeståndet är fullt uthyrt. Utöver förvaltningsfastigheter har Magnentus pågående ombyggnation av kontor samt mark för ytterligare nyproduktion av både kontor och bostäder centralt i Norrköping.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101360

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024/25 var ytterligare ett speciellt och oroligt räkenskapsår i termer av geopolitiska spänningar, men den höga inflationen avtog och vi kunde se lägre och lägre räntor. För Magnentus del var även detta räkenskapsår att betrakta mer som ett förvaltningsår där vi fortsätter arbetet med att förvalta och utveckla vårt befintliga fastighetsbestånd efter att nästan oavbrutet ha investerat stort i nya fastigheter

Magnentus äger några av Norrköpings allra finaste fastigheter som alla är belägna i attraktiva lägen i stadskärnan. I början av räkenskapsåret var efterfrågan på kontor fortsatt låg, men efter sommaren 2024 började efterfrågan att återkomma för att gradvis normaliseras. Även efter räkenskapsårets utgång har efterfrågan fortsatt öka och vi upplever en helt annan marknad än för ett år sedan.

Riksbanken har sänkt styrräntan vid ett antal tillfällen, väldigt välkommet för såväl företag som privatpersoner. Inflationen är i skrivande stund under kontroll och vi hoppas den fortsatt så förblir under en överskådlig tidsperiod. Både företag och konsumenter behöver se en stabil, lägre ränta för att tordas fatta långsiktiga beslut om investeringar över en längre tid.

Stibor 90 är den basränta de flesta banker utgår ifrån i sin räntesättning till kunder, till detta kommer bankens kreditmarginal. När vi gick in i detta räkenskapsår låg Stibor 90 på 3,873% och vid räkenskapsåret utgång var motsvarande ränta 2,32%, en skillnad på 1,55%. För kredittunga verksamheter, som fastighets- och byggbolag, är detta en avsevärd skillnad mot de räntenivåer som tidigare inte hade setts på många år. Detta har självklart påverkat en hel bransch oavsett låg belåning, begränsad finansiering via obligationer, och fina välbelägna fastigheter. I Sverige var inflationen uppe och vände på 10 procent, Riksbanken och världens centralbanker svarade med en omsvängning i penningpolitiken och styrräntorna höjdes i snabb takt. Aktiekurserna fortsatte sjunka på bred front för bolag beroende av sund finansiering. Energimarknaden var fortsatt ansträngd med perioder av rekordhöga prissättningar. Effekten av förd penningpolitik har gett effekt och inflationen är nu under kontroll. Den reala ekonomin är dock osäker och en stor utmaning nu för centralbankerna i allmänhet och svenska Riksbanken i synnerhet, är att gasa och bromsa samtidigt för att inte återigen få fart på inflationen men samtidigt se tillväxt i ekonomin. 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 räntebindningstider på bolån än många andra jämförbara länder.

I ett av våra helägda dotterbolag, Magnentus Capital AB, har vi förvärvat bolaget Magnentus Renströmmen 9 AB, som vi tillträdde 2024-10-01. Bolaget förvärvades av Pingstkyrkan och innehåller fastigheten Renströmmen 9 med adress Drottninggatan 1/Slottsgatan 99-101 med en total yta på 13 500 kvadratmeter. Fastigheten innehåller Scandic Hotel som största hyresgäst, Renströmmen Fastighets AB som bedriver restaurang- och konferensverksamhet och ägs av Pingstkyrkan, 14 stycken bostadslägenheter, kyrka samt parkeringsgarage. Magnentus-koncernen är sedan tidigare den dominerande fastighetsägaren i kv Renströmmen genom ägandet av fastigheterna Renströmmen 1 och 7.

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. De kraftiga indexjusteringar som skett de senaste två åren har begränsat möjligheterna för ytterligare hyreshöjningar. En klok bankman sade vid ett möte då räntemarginaler diskuterades, att ”det måste ryka i bådas skorstenar” och ett sådant uttryck gäller i allra högsta grad i dessa tider.

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101361

Under räkenskapsåret har koncernen fortsatt förvaltningen av den värdepappersportfölj som innehas med främst finansiella placeringar på börsen. Det har varit fortsatt utmanande tider för denna typ av verksamhet, framför allt om man som Magnentus varit investerade i räntekänsliga verksamheter. En viss stabilisering har skett sista månaderna men osäkerheten är fortsatt stor, vi redovisar dock ett positivt resultat.

Magnentus centralt belägna fastighetsbestånd har byggts upp under snart fyra årtionden. Våra fastigheter är mycket attraktiva för såväl boende som för kontorshyresgäster. För att vara ett förstahandsval behöver vi fortsätta utvecklas i takt med beteende- och omvärldsförändringar, och 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 bra kommunikationer, smidiga parkeringslösningar, mat, dryck och genuina butiker med hög kvalitet och service i dess absoluta närhet till sitt boende eller kontor.

Sammantaget uppgår årets investeringar i ombyggnation till ca 18 Mkr (40).

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 resultatet har försämrats. Vår satsning på ytterligare en restaurang, The Knife, har ännu inte börjat leverera avkastning och belastar årets resultat. Här har vi ett enklare "Street food koncept" i vår egen fastighet utmed Drottninggatan och en bakficka till våra övriga verksamheter hotell, restaurant och SPA. Totalt redovisar vi ett negativt resultat för denna verksamhet.

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

Koncernens resultat
Magnentus resultat efter skatt för 2024/25 uppgår till -33 663 tkr (-17 886). Magnentuskoncernens avskrivningar i fastighetsrörelsen hamnar detta räkenskapsår på 53 908 tkr (48 347). I årets resultat ingår The Lamp Hotel, Restaurant & SPA med -99 tkr (882) varav avskrivningar 1 902 tkr (1 820). Sammantaget gör koncernen ned- och avskrivningar på 83 727 tkr (54 516).

Sjunkande marknadsräntor påverkar finansnettot positivt och detta kommer fortsätta påverka resultat och kassaflöde framöver.

Koncernens hyresintäkter ökade med 10,8 procent och hamnar detta räkenskapsår på 170 887 tkr (154 246) och intäkterna för hotell, restaurant och spa verksamheten på 42 984 tkr (44 933). Sammantaget har hyresintäkterna främst påverkats av förvärvet av fastigheten Renströmmen 9, ökad nettouthyrning samt indexjustering som genomfördes vid årsskiftet, färdigställda projekt och genomförda hyresförhandlingar. Magnentus bostadsbestånd är fullt uthyrt. 2024 års hyresförhandlingar, som påverkar bostadshyrorna för 2025, resulterade i en överenskommelse som innebar en höjning på 4,78 procent (4,5) från och med den 1 januari 2025.

Kontorshyresmarknaden var fortsatt stabil i den mening att befintliga hyresgäster var väldigt avvaktande. Magnentus fick dock en större uppsägning då Norrköpings Kommun valde att säga upp sina förhyrda ytor i kv Lammet 1 med utflyttning 30 november 2025. Efterfrågan på moderna och yteffektiva kontor är fortfarande relativt stark och då främst i centrala lägen där våra kommersiella fastigheter är belägna, och vi känner oss positiva till att hitta en ny hyresgäst till denna fastighet.

20251111101362

Hyresnivåerna är stabila och vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår per bokslutsdatum till 90,4 procent (91,0). Driftskostnaderna uppgår till 25 875 tkr (25 024) och har stigit främst till följd av E-ons kraftiga höjning av fjärrvärmetaxorna och den allmänna inflationen och har ökat med 3,4 procent i jämförelse med förra räkenskapsåret. Driftskostnaderna i procent av hyresintäkterna uppgår till 15,1 procent (16,2). 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 39 287 tkr (54 595). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 56 610 tkr (25 477). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -81 897 (-39 694). De finansiella kostnaderna uppgår till 58 773 tkr (60 825) varav kostnad för pantbrevsuttag 1 191tkr (254).

Koncernens totala omsättning för 2025/26 beräknas bli ca 230 000 tkr varav hyresintäkterna beräknas bli ca 187 000 tkr. Moderbolagets hyresintäkter beräknas bli ca 50 000 tkr. Någon prognos för koncernens resultat efter skatt ges inte då räntekostnader och resultat på värdepappersförvaltningen är omöjligt att förutse under rådande omständigheter, men resultat och kassaflöde kommer bli positivt.

Värdeutveckling förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet på våra 48 fastigheter har bedömts genom en intern värdering med Forum Fastighets externa värdering som bas. Extern värdering av Forum Fastigheter har genomförts dels per 1 september 2023, dels genom värdering av samtliga fastigheter innehållandes en majoritet bostäder 2025 samt ytterligare värderingar av enskilda fastigheter under 2025 och kan därför summeras till 3 300 Mkr (2 800). Inkluderas koncernens övriga fastighetsrelaterade tillgångar, dels utomlands och dels övriga investeringar, så bedömer vi att det totala värdet är ca 3 500 Mkr. Fastigheterna värderas genom att beakta bl.a. avkastningskrav för den marknad Magnentus befinner sig på, fastigheternas specifika förutsättningar med avseende på bl.a. 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 -5 336 tkr (18 960) 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 1 636 414 tkr (1 364 527). Lånen har säkerställts med pantbrev i koncernens fastigheter. Belåningsgraden uppgår till 47,9 procent (46,7) av Magnentus egna bedömda totala värde. Av den totala låneportföljen har 35 procent en räntebindningstid överstigande tre år och av denna andel består låneportföljen av 55 procent med en räntebindningstid på mellan fem och tio år. Genomsnittsräntan på koncernens låneportfölj uppgår till 3,21 procent (3,73) per bokslutsdagen.

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUJF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101363

Magnentus använder räntederivat vilket är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga krediter med kort räntebindning och erhålla önskad ränteförfallostruktur. 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 betalar 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 rådande räntenivå närmar vi oss ett slags "status quo" dvs Magnentus varken erhåller eller betalar för ingångna swappar.

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 långsiktiga relationer med sin bank lönar sig i tider då oroligheterna ökar.

Framtid

Attraktiva lägen

För att vara ett förstahandsval för dom som söker attraktiva kontor eller bostad vill vi fortsätta förvärva och utveckla i de centrala delar vi redan finns i. Viktiga förutsättningar är närhet till kollektivtrafik samt ett bra utbud av service, butiker, restauranger och kulturliv. Vi vill skapa platser där människor trivs och där förutsättningarna är optimala för att kunna bedriva framgångsrika verksamheter. 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.

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101364

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 kontorsstol 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 påstår 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 göre sig icke besvär!

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101365

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie-kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	320 808 330	**320 908 330**
Årets resultat		-33 662 783	**-33 662 783**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**287 145 547**	**287 245 547**

Moderbolaget	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	272 399	20 000	233 842 164	-3 980 369	**230 254 194**
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-3 980 369	3 980 369	**0**
Uppskrivningsfond Gubben 7		-3 872		3 872		**0**
Årets resultat					3 477 969	**3 477 969**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**268 527**	**20 000**	**229 865 667**	**3 477 969**	**233 732 163**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	229 865 666
årets vinst	3 477 969
	233 343 635

disponeras så att	
till aktieägare utdelas enligt beslut på extra bolagsstämma	5 000 000
i ny räkning överföres	228 343 635
	233 343 635

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

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101366

Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Hyresintäkter		170 887 199	154 245 748
Intäkter hotellrörelse		42 984 455	44 932 804
Försäljning värdepapper		1 254 969	34 273 956
Övriga rörelseintäkter		4 887 456	1 231 605
		220 014 078	**234 684 113**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-39 488 198	-38 802 289
Kostnader hotellrörelse	3, 5	-37 920 502	-38 750 898
Avskrivningar byggnader		-53 907 932	-48 346 607
Avskrivningar hotellrörelse		-1 901 805	-1 820 469
Administration	4, 5, 6	-45 782 473	-18 682 562
Kostnad värdepapper		-1 726 119	-33 686 044
		-180 727 029	**-180 088 868**
Rörelseresultat		**39 287 049**	**54 595 245**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	-1 322 300	2 364 967
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	-6 849 590	-8 850 010
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 423 219	467 966
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-58 772 628	-60 825 437
		-65 521 298	**-66 842 515**
Resultat efter finansiella poster		**-26 234 249**	**-12 247 270**
Skatt på årets resultat	10	-7 421 171	-5 638 408
Övriga skatter		-7 363	0
Årets resultat		**-33 662 783**	**-17 885 678**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUJF-8MYXC-VV3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101367

Koncernens Balansräkning

	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	11	0	0
Goodwill	12	0	0
		0	**0**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	1 875 025 422	1 624 777 128
Förbättringsutgifter på annans fastighet	14	14 155 765	8 153
Inventarier, verktyg och installationer	15	73 693 854	117 843 451
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	16 687 696	42 563 757
		1 979 562 737	**1 785 192 489**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17, 18	620 496	3 849 739
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i	19	3 483 448	3 435 394
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	73 123 206	93 072 938
Bostadsrätter	21	79 996 418	40 281 438
		157 223 568	**140 639 509**
Summa anläggningstillgångar		**2 136 786 305**	**1 925 831 998**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Värdepapper	22	60 349 319	58 675 709
Råvaror och förnödenheter		1 821 294	1 932 226
Färdiga varor och handelsvaror		271 825	306 350
		62 442 438	**60 914 285**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 475 732	1 566 945
Aktuella skattefordringar		12 526 746	8 974 175
Övriga fordringar		471 901	772 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 947 462	8 131 868
		29 421 841	**19 445 817**
Kassa och bank		29 022 192	2 059 025
		29 022 192	**2 059 025**
Summa omsättningstillgångar		**120 886 471**	**82 419 127**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 257 672 776**	**2 008 251 125**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101368

Koncernens Balansräkning

	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	23	100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		287 145 547	320 808 329
Summa eget kapital		**287 245 547**	**320 908 329**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	126 135 106	111 501 765
		126 135 106	**111 501 765**
Långfristiga skulder	25, 26		
Skulder till kreditinstitut		1 596 414 062	1 364 527 146
Övriga skulder		40 000 000	0
		1 636 414 062	**1 364 527 146**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	27	101 604 078	101 409 665
Skulder till kreditinstitut		40 407 000	35 593 000
Förskott från kunder		2 273 142	2 143 534
Leverantörsskulder		8 429 979	7 260 502
Övriga skulder		18 911 016	31 989 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	36 252 846	32 917 843
		207 878 061	**211 313 885**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 257 672 776**	**2 008 251 125**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUJF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101369

Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		39 287 049	54 595 245
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	29	120 979 398	54 437 188
Betald skatt		-3 636 161	-7 128 957
Erhållen ränta		1 423 219	467 966
Erhållna utdelningar		5 837 159	164 334
Erlagd ränta		-60 144 492	-61 135 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**103 746 172**	**41 400 054**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-1 528 153	3 453 078
Förändring kundfordringar		-908 786	-46 079
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 853 893	-590 745
Förändring leverantörsskulder		1 169 477	29 673
Förändring av kortfristiga skulder		-42 015 019	-18 768 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**56 609 798**	**25 477 158**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-14 564 901	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-60 436 344	-40 031 647
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		41 992 084	79 058
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-48 887 801	-8 417 419
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	8 676 129
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-81 896 962**	**-39 693 879**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av checkräkningskredit		194 413	20 134 550
Upptagna lån		955 810 645	382 686 911
Amortering/lösen av lån		-903 754 729	-389 547 456
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**52 250 329**	**13 274 005**
Årets kassaflöde		**26 963 165**	**-942 716**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 059 025	3 001 741
Likvida medel vid årets slut		**29 022 190**	**2 059 025**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUI-F-8MYXC-1VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101370

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Hyresintäkter		49 996 373	41 551 264
Försäljning värdepapper		1 254 969	34 273 956
Övriga intäkter		397 424	697 324
		51 648 766	**76 522 544**
Rörelsens kostnader			
Drift		-8 372 460	-8 596 040
Underhåll		-1 287 553	-2 391 395
Avskrivningar byggnader		-20 012 853	-18 782 634
Fastighetsskatt		-2 316 884	-2 280 721
Administration	5	-9 518 803	-8 204 293
Kostnad värdepapper		-1 726 119	-33 686 044
Central administration	6	-185 118	-75 750
		-43 419 790	**-74 016 877**
Rörelseresultat	30	**8 228 976**	**2 505 667**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	31	-23 141 048	0
Resultat från andelar i intresseföretag	7	-533 057	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	4 255 946	967 905
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32	1 714 641	923 831
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-14 785 128	-17 211 343
		-32 488 646	**-15 319 607**
Resultat efter finansiella poster		**-24 259 670**	**-12 813 940**
Bokslutsdispositioner	33	36 350 000	9 987 700
Resultat före skatt		**12 090 330**	**-2 826 240**
Skatt på årets resultat	10	-8 604 998	-1 154 129
Övriga skatter		-7 363	0
Årets resultat		**3 477 969**	**-3 980 369**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101371

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	11	0	0
		0	**0**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	490 682 698	488 163 431
Förbättringsutgifter på annans fastighet	14	14 148 408	0
Inventarier, verktyg och installationer	15	12 582 535	5 845 176
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	7 251 308	35 378 690
		524 664 949	**529 387 297**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	34, 35	210 863 213	209 004 261
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17, 18	620 496	3 060 496
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	3 483 448	3 435 394
Bostadsrätt	21	67 996 418	28 281 438
		282 963 575	**243 781 589**
Summa anläggningstillgångar		**807 628 524**	**773 168 886**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Värdepapper	22	60 349 319	58 675 709
		60 349 319	**58 675 709**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		357 697	105 206
Fordringar hos koncernföretag		77 913 275	125 973 141
Aktuella skattefordringar		2 131 371	2 131 371
Övriga fordringar		27 627	520 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 316 041	1 500 053
		86 746 011	**130 230 010**
Kassa och bank		116 416	1 949
Summa omsättningstillgångar		**147 211 746**	**188 907 668**
SUMMA TILLGÅNGAR		**954 840 270**	**962 076 554**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101372

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	23	100 000	100 000
Uppskrivningsfond	36	268 528	272 399
Reservfond		20 000	20 000
		388 528	**392 399**
Fritt eget kapital	37		
Balanserad vinst		229 865 666	233 842 163
Årets resultat		3 477 969	-3 980 369
		233 343 635	**229 861 794**
Summa eget kapital		**233 732 163**	**230 254 193**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	37 561 896	28 956 898
Summa avsättningar		**37 561 896**	**28 956 898**
Långfristiga skulder	25, 26		
Skulder till kreditinstitut		350 904 916	330 880 000
Summa långfristiga skulder		**350 904 916**	**330 880 000**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	27	59 047 337	53 113 353
Skulder till kreditinstitut		9 154 000	8 700 000
Leverantörsskulder		3 406 362	3 458 108
Skulder till koncernföretag		247 275 180	279 796 357
Övriga skulder		3 765 929	18 286 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	9 992 487	8 631 035
Summa kortfristiga skulder		**332 641 295**	**371 985 463**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**954 840 270**	**962 076 554**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101373

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		8 228 977	2 505 667
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	20 619 341	19 901 898
Erhållen ränta		1 714 641	923 831
Erlagd ränta		-14 860 903	-17 319 506
Betald skatt		-7 363	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**15 694 693**	**6 011 890**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		-1 673 609	3 787 949
Förändring av kundfordringar		-248 192	-36 018
Förändring av kortfristiga fordringar		19 719 660	-5 885 242
Förändring av leverantörsskulder		-51 746	1 618 252
Förändring av kortfristiga skulder		-10 242 100	19 575 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**23 198 706**	**25 072 746**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-16 713 730	-29 320 174
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 783 680	80 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-39 823 034	-65 554
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-53 753 084**	**-29 305 728**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av checkräkningskredit		5 933 984	11 223 524
Upptagna lån		284 277 538	88 400 000
Amortering/lösen av lån		-263 798 623	-97 020 000
Erhållna utdelningar		4 255 946	967 023
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**30 668 845**	**3 570 547**
Årets kassaflöde		**114 467**	**-662 435**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 949	664 384
Likvida medel vid årets slut		**116 416**	**1 949**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101374

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
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.

Intäkter från försäljning av värdepapper intäktredovisas 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.

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101375

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	50-200 år
Fasader, yttertak, fönster	25-50 år
Installationer (inkl el, rör, ventilation, hiss)	20-40 år
Inre ytskikt/Hyresgästanpassningar	18 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20 år
Byggnadsinventarier	15-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3RO-9RTWB-BOSHE
Penneo dokumentnyckel:

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 överförts 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, 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

20251111101376

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.

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101377

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 lagstadgats. 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.

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101378

Not 2 Fastighetskostnader
Koncernen

	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Drift	-25 875 164	-25 023 509
Underhåll	-3 634 424	-5 300 683
Fastighetsskatt	-9 978 610	-8 478 097
	-39 488 198	**-38 802 289**

Not 3 Kostnader hotellrörelse
Koncernen

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

	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Råvaror och förnödenheter	-9 696 681	-10 066 697
Övriga externa kostnader	-5 877 349	-5 948 333
Personalkostnader	-22 346 472	-22 735 868
	-37 920 502	**-38 750 898**

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

Not 4 Administration
Koncernen

	2025-04-30	2024-04-30
Nedskrivningar av maskiner och inventarier	-23 072 192	0
Övriga kostnader	-22 770 885	-18 682 562
	-45 843 077	**-18 682 562**

Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen

	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor	32	30
Män	26	30
	58	**60**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	732 000	714 000
Övriga anställda	21 957 210	21 719 249
	22 689 210	**22 433 249**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101379

Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	170 930
Pensionskostnader för övriga anställda	1 067 192	1 057 246
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 507 454	7 434 880
	8 574 646	**8 663 056**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**31 263 856**	**31 096 305**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Moderbolaget

	2024-05-01 -2025-04-30	**2023-05-01 -2024-04-30**
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	4	3
	6	**5**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	348 000	330 000
Övriga anställda	3 350 323	2 879 265
	3 698 323	**3 209 265**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	31 500
Pensionskostnader för övriga anställda	249 036	246 604
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 201 099	1 078 981
	1 450 135	**1 357 085**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**5 148 458**	**4 566 350**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Not 6 Arvode till revisorer

Koncernen

	2024-05-01 2025-04-30	**2023-05-01 2024-04-30**
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	290 000	230 000
Övriga tjänster	100 000	75 000
	390 000	**305 000**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101380

Moderbolaget

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	110 000	80 000
Övriga tjänster	50 000	50 000
	160 000	**130 000**

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Resultat vid avyttringar	-1 322 300	0
Resultatandel intresseföretag	0	2 364 967
	-1 322 300	**2 364 967**

Moderbolaget

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Resultat vid avyttringar	-533 057	0
	-533 057	**0**

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Erhållna utdelningar	5 837 159	164 334
Realisationsresultat vid försäljningar	-12 733 785	-719 322
Nedskrivningar	-5 095	-8 295 022
Återföring av nedskrivningar	52 131	0
	-6 849 590	**-8 850 010**

Moderbolaget

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Erhållna utdelningar	4 254 608	967 023
Nedskrivningar	1 338	882
	4 255 946	**967 905**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101381

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Räntekostnader	-67 157 000	-75 299 910
Effekt av ränteswap	9 373 649	14 677 199
Pantbrevskostnader	-1 190 950	-253 950
Kursdifferenser	201 673	51 224
	-58 772 628	**-60 825 437**

Moderbolaget

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Räntekostnader	-17 075 075	-20 635 550
Effekt av ränteswap	2 087 955	3 372 983
Kursdifferenser	201 992	51 224
	-14 785 128	**-17 211 343**

Not 10 Skatt på årets resultat

Koncernen

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-76 225	-3 282 410
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-7 344 946	-2 355 998
Totalt redovisad skatt	**-7 421 171**	**-5 638 408**

Avstämning av effektiv skatt

		2024-05-01 -2025-04-30		2023-05-01 -2024-04-30
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-26 234 249		-12 247 270
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	5 404 255	20,60	2 522 938
Ej avdragsgilla kostnader		-13 574 872		-8 831 938
Ej skattepliktiga intäkter		8 281		8 529
Övrigt		-1 612 732		662 063
Justering avseende tidigare år		2 353 897		
Redovisad effektiv skatt		**-7 421 171**		**-5 638 408**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101382

Moderbolaget

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-8 604 998	-1 154 129
Totalt redovisad skatt	**-8 604 998**	**-1 154 129**

Avstämning av effektiv skatt

		2024-05-01 -2025-04-30		2023-05-01 -2024-04-30
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		12 090 331		-2 826 240
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 490 608	20,60	582 205
Ej avdragsgilla kostnader		-6 116 008		-1 739 794
Ej skattepliktiga intäkter		1 618		3 460
Redovisad effektiv skatt		**-8 604 998**		**-1 154 129**

Not 11 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

Koncernen

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 447 503	1 447 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 447 503**	**1 447 503**
Ingående avskrivningar	-1 447 503	-1 374 688
Årets avskrivningar	0	-72 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 447 503**	**-1 447 503**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	464 870	464 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**464 870**	**464 870**
Ingående avskrivningar	-464 870	-410 635
Årets avskrivningar	0	-54 235
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-464 870**	**-464 870**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101383

Not 12 Goodwill
Koncernen

	2025-04-30	2024-04-30
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 13 Förvaltningsfastigheter
Koncernen

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 988 587 380	1 965 194 995
Inköp	220 230	0
Försäljningar/utrangeringar	-164 536	0
Omföring från pågående nyanläggning	26 926 155	23 392 385
Genom förvärv av dotterbolag	309 571 882	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 325 141 111**	**1 988 587 380**
Ingående avskrivningar	-381 538 173	-333 294 622
Försäljningar/utrangeringar	99 626	0
Årets avskrivningar	-58 326 220	-48 243 551
Genom förvärv av dotterbolag	-27 975 787	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-467 740 554**	**-381 538 173**
Ingående uppskrivningar	17 727 921	17 830 977
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-103 056	-103 056
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**17 624 865**	**17 727 921**
Utgående redovisat värde	**1 875 025 422**	**1 624 777 128**
Bokfört värde byggnader inkl uppskrivning	1 661 378 613	1 429 341 057
Bokfört värde mark	125 718 933	119 202 934
Bokfört värde markanläggningar	4 839 600	3 955 002
Bokfört värde byggnadsinventarier	82 509 656	71 634 721
Bokfört värde markinventarier	578 620	643 414
	1 875 025 422	**1 624 777 128**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101384

Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	602 702 467	582 735 131
Inköp	184 500	0
Omföring från pågående nyanläggning	21 796 383	19 967 336
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**624 683 350**	**602 702 467**
Ingående avskrivningar	-131 763 502	-113 137 923
Årets avskrivningar	-19 358 796	-18 625 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-151 122 298**	**-131 763 502**
Ingående uppskrivningar	17 224 466	17 327 286
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-102 820	-102 820
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**17 121 646**	**17 224 466**
Utgående redovisat värde	**490 682 698**	**488 163 431**
Bokfört värde byggnader inkl uppskrivning	428 517 654	424 198 273
Bokfört värde mark	23 989 922	23 989 922
Bokfört värde markanläggningar	3 586 373	2 476 424
Bokfört värde byggnadsinventarier	34 588 749	37 498 812
	490 682 698	**488 163 431**

Vi har per 2025-04-30 genomfört en intern värdering av samtliga fastigheter med Forum Fastigheters externa värderingar som grund.Vi bedömer att marknadsvärdet på koncernens samtliga fastigheter uppgår till ca 3 300 Mkr 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.

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101385

Fastighetsinnehav koncernen

Fastighetsbeståndet omfattar per bokslutsdagen ca 113 000 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)				Taxeringsvärde
		Bostäder	Kontor/butiker	P-hus	Totalt	Byggn/mark (tkr)
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 3 Saltängsgatan 1-3	1760/1996, 1913	2 180	1 433	250	3 863	43 000/24 944

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101386

Renströmmen 9 Drottninggatan 1 Slottsgatan 99-101	1889, 1981/2021	550	12 872	1 440	14 862	67 400/24 517
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
Skeppet 13 Hospitalsgatan 26-28 Kristinagatan 7-9	1900/1980/2000	977	2 595	0	3 572	42 200/11 000
Tullhuset 2 Drottninggatan 18-22	1896/1984	3 641	1 810	300	5 751	61 704/23 217
Tullhuset 10 Drottninggatan 24 Hospitalsgatan 1-3	1981/2003/2016	0	7 336	550	7 886	130 000/15 600
Upplaget 4	1989	0	445	0	445	1 665/859
Vett & Vapen 2 Slottsgatan 105 Hotellgatan 5	1852/2001, 2006	0	4 515	300	4 815	43 400/9 200
Vårdtornet 14 Garvaregatan 3	2017	0	0	8 694	8 694	43 000/11 400
Pardansen 6 Navestadsgatan 49	2005/2008	0	670	0	670	2 167/1 000
Returen 16, Slottshagen tomt 604	2016	0	330	0	330	0/0
Summa		**17 504**	**77 036**	**18 840**	**113 380**	**904 920/240 583**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101387

Not 14 Förbättringsutgifter på annans fastighet
Koncernen

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	43 722	43 722
Omföring från pågående nyanläggning	14 699 645	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 743 367**	**43 722**
Ingående avskrivningar	-35 569	-34 773
Årets avskrivningar	-552 033	-796
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-587 602**	**-35 569**
Utgående redovisat värde	**14 155 765**	**8 153**

Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Omföring från pågående nyanläggning	14 699 645	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 699 645**	**0**
Årets avskrivningar	-551 237	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-551 237**	**0**
Utgående redovisat värde	**14 148 408**	**0**

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	155 878 838	146 803 038
Inköp	5 811 056	9 898 381
Försäljningar/utrangeringar	-29 642 258	-1 575 657
Omklassificeringar	3 283 826	753 076
Genom förvärv av dotterbolag	3 088 006	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**138 419 468**	**155 878 838**
Ingående avskrivningar	-38 035 387	-33 514 075
Försäljningar/utrangeringar	5 351 565	1 574 716
Årets avskrivningar	-6 195 649	-6 096 028
Genom förvärv av dotterbolag	-2 773 951	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-41 653 422**	**-38 035 387**
Årets nedskrivningar	-23 072 192	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-23 072 192**	**0**
Utgående redovisat värde	**73 693 854**	**117 843 451**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101388

Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	22 184 903	22 099 481
Inköp	4 876 758	808 214
Försäljningar/utrangeringar	-1 996 973	-1 249 877
Omklassificeringar	3 283 826	527 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**28 348 514**	**22 184 903**
Ingående avskrivningar	-16 339 727	-16 390 340
Försäljningar/utrangeringar	1 996 973	1 249 877
Årets avskrivningar	-1 423 225	-1 199 264
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-15 765 979**	**-16 339 727**
Utgående redovisat värde	**12 582 535**	**5 845 176**

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående nedlagda kostnader	42 563 757	36 575 011
Genom förvärv av dotterbolag	796 416	0
Under året nedlagda kostnader	18 237 149	30 134 208
Under året genomförda omfördelningar	-44 909 626	-24 145 462
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 687 696**	**42 563 757**
Utgående redovisat värde	**16 687 696**	**42 563 757**

Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående nedlagda kostnader	35 378 690	27 361 151
Under året nedlagda kostnader	11 652 472	28 511 960
Under året genomförda omfördelningar	-39 779 854	-20 494 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 251 308**	**35 378 690**
Utgående redovisat värde	**7 251 308**	**35 378 690**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101389

Not 17 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 849 739	1 467 272
Inköp	60 000	17 500
Resultatandel intresseföretag	0	2 364 967
Försäljningar/avregistrering	-3 289 243	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**620 496**	**3 849 739**
Utgående redovisat värde	**620 496**	**3 849 739**

Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 060 496	3 042 996
Inköp	60 000	17 500
Försäljningar	-2 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**620 496**	**3 060 496**
Utgående redovisat värde	**620 496**	**3 060 496**

Not 18 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
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	33	33	833	607 396
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB	25	25	625	6 250
				620 496

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

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIJIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101390

Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Förvaltnings AB Magnentus & Co HB	50	50	1	6 850
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	33	33	833	607 396
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB	25	25	625	6 250
				620 496

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

Not 19 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 435 394	3 387 340
Tillkommande fordringar	48 054	48 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 483 448**	**3 435 394**
Utgående redovisat värde	**3 483 448**	**3 435 394**

Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 435 394	3 387 340
Tillkommande fordringar	48 054	48 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 483 448**	**3 435 394**
Utgående redovisat värde	**3 483 448**	**3 435 394**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101391

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen

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

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 21 Bostadsrätt
Koncernen

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	40 281 438	40 281 438
Årets anskaffning	39 714 980	0
Utgående redovisat värde	**79 996 418**	**40 281 438**
Utgående redovisat värde	**79 996 418**	**40 281 438**

Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	28 281 438	28 281 438
Årets anskaffning	39 714 980	0
Utgående redovisat värde	**67 996 418**	**28 281 438**

Not 22 Värdepapper
Koncernen

	2025-04-30	2024-04-30
Bokfört värde / lägst av anskaffningsvärde och marknadsvärde	60 349 319	58 675 709
	60 349 319	**58 675 709**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101392

Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Bokfört värde / lägst av anskaffningsvärde och marknadsvärde	60 349 319	58 675 709
	60 349 319	**58 675 709**

Not 23 Antal aktier och kvotvärde

Moderbolaget

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

Not 24 Uppskjuten skatt

Koncernen

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2025-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga direktavdrag byggnader		107 291 640	107 291 640
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-17 425 109	12 280 241	-5 144 868
Skattemässiga underskottsavdrag	-21 281 292		-21 281 292
Uppskrivning		45 269 626	45 269 626
	-38 706 401	**164 841 507**	**126 135 106**

2024-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga direktavdrag byggnader		104 228 586	104 228 586
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-14 427 707	4 872 137	-9 555 570
Skattemässiga underskottsavdrag	-29 583 729		-29 583 729
Uppskrivning		46 412 478	46 412 478
	-44 011 436	**155 513 201**	**111 501 765**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101393

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga direktavdrag byggnader	104 228 591	3 063 054		107 291 645
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-9 555 572	-2 877 694	7 288 395	-5 144 871
Skattemässiga underskottsavdrag	-29 583 731	8 302 438		-21 281 293
Uppskrivning	41 452 580	-529 188		40 923 392
Obeskattade reserver	4 959 897	-613 664		4 346 233
	111 501 765	**7 344 946**	**7 288 395**	**126 135 106**

Moderbolaget
2025-04-30

Temporära skillnader	**Uppskjuten skattefordran**	**Uppskjuten skatteskuld**	**Netto**
Skattemässiga direktavdrag byggnader		52 092 840	52 092 840
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-10 971 191		-10 971 191
Skattemässiga underskottsavdrag	-6 142 023		-6 142 023
Uppskrivning		2 582 270	2 582 270
	-17 113 214	**54 675 110**	**37 561 896**

2024-04-30

Temporära skillnader	**Uppskjuten skattefordran**	**Uppskjuten skatteskuld**	**Netto**
Skattemässiga direktavdrag byggnader		49 728 539	49 728 539
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-9 105 816		-9 105 816
Skattemässiga underskottsavdrag	-14 269 276		-14 269 276
Uppskrivning		2 603 451	2 603 451
	-23 375 092	**52 331 990**	**28 956 898**

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga direktavdrag byggnader	49 728 539	2 364 301	52 092 840
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-9 105 816	-1 865 375	-10 971 191
Skattemässiga underskottsavdrag	-14 269 276	8 127 253	-6 142 023
Uppskrivning	2 603 451	-21 181	2 582 270
	28 956 898	**8 604 998**	**37 561 896**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101394

Not 25 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Koncernen

	2025-04-30	2024-04-30
Ekonomiskt värde om kontrakten löses på balansdagen		
Ränteswapar	-5 336 432	18 959 976
	-5 336 432	**18 959 976**

Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Ekonomiskt värde om kontrakten löses på balansdagen		
Ränteswapar	-243 206	5 317 724
	-243 206	**5 317 724**

Not 26 Långfristiga skulder

Koncernen

	2025-04-30	2024-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 474 786 062	1 222 155 146
	1 474 786 062	**1 222 155 146**

Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	314 288 916	296 080 000
	314 288 916	**296 080 000**

Not 27 Checkräkningskredit

Koncernen

	2025-04-30	2024-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	201 500 000	224 000 000

Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	114 000 000	114 000 000

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101395

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna personalrelaterade kostnader	2 983 442	3 380 988
Upplupna räntekostnader	4 197 751	4 247 319
Förutbetalda hyresintäkter	23 931 657	21 956 364
Upplupna fastighetskostnader	2 622 420	1 032 735
Övriga poster	1 719 727	1 520 828
Förutbetalda p-intäkter	797 849	779 609
	36 252 846	**32 917 843**

Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna personalrelaterade kostnader	334 980	258 193
Upplupna räntekostnader	1 181 881	1 257 656
Förutbetalda hyresintäkter	5 853 278	6 122 127
Upplupna fastighetskostnader	2 455 698	843 060
Övriga poster	166 650	150 000
	9 992 487	**8 631 036**

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2025-04-30	2024-04-30
Av- och nedskrivningar	119 000 227	54 516 246
Realisationsresultat	1 979 171	-79 058
	120 979 398	**54 437 188**

Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Avskrivningar	21 436 078	19 981 898
Realisationsresultat	-283 680	-80 000
Resultat från andelar i intresseföretag	-533 057	0
	20 619 341	**19 901 898**

Not 30 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0 %	0 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	11,61 %	12,72 %

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIF-8MIYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101396

Not 31 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Nedskrivningar	-23 141 048	0
	-23 141 048	**0**

Not 32 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Moderbolaget

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Ränteintäkter från koncernföretag	535 054	553 054
Övriga ränteintäkter	38 204	21 452
Valutakursvinst	1 098 156	349 325
Övriga finansiella intäkter	43 227	0
	1 714 641	**923 831**

Not 33 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Mottagna koncernbidrag	43 100 000	17 000 000
Lämnade koncernbidrag	-6 750 000	-7 012 300
	36 350 000	**9 987 700**

Not 34 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	209 004 261	209 004 261
Inköp	25 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**234 004 261**	**209 004 261**
Årets nedskrivningar	-23 141 048	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-23 141 048**	**0**
Utgående redovisat värde	**210 863 213**	**209 004 261**

Av årets nedskrivningar avser 23 141 048 kr nedskrivningar till det värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående.

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101397

Not 35 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	25 025 000
				234 004 261

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Magnentus Capital AB	556338-9310	Norrköping	23 249 166	-33 878 647
Magnentus Building AB	556742-6613	Norrköping	35 806 625	280 890
Magnentus Centrumkvarter AB	559010-3411	Norrköping	17 902 445	932 759
Magnentus Hotel, Restaurant & SPA AB	556451-3264	Norrköping	8 722 604	-99 424
Magnentus Parkering AB	559198-3894	Norrköping	3 287 774	-452 236
Fastighets 011 Invest AB	559115-2441	Norrköping	930 017	-129 689
Magnentus Industrifastigheter AB	559051-3023	Norrköping	7 360 712	44 550
Magnentus Collection AB	559321-1476	Norrköping	1 883 952	-23 141 210

Not 36 Uppskrivningsfond
Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Belopp vid årets ingång	272 399	276 271
Upplösning/avsättning till fonden under räkenskapsåret	-3 871	-3 872
Belopp vid årets utgång	**268 528**	**272 399**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101398

Not 37 Disposition av vinst
Moderbolaget

2025-04-30

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	229 865 666
årets vinst	3 477 969
	233 343 635
disponeras så att	
till aktieägare utdelas enligt beslut på extra bolagsstämma	5 000 000
i ny räkning överföres	228 343 635
	233 343 635

Not 38 Ställda säkerheter
Koncernen

	2025-04-30	**2024-04-30**
Företagsinteckningar	2 000 000	0
Fastighetsinteckningar	1 722 035 364	1 465 725 364
Aktier i dotterbolag	17 248 580	176 140 353
Värdepapper	64 987 123	85 308 375
Bostadsrätt	12 000 000	12 000 000
	1 818 271 067	**1 739 174 092**

Moderbolaget

	2025-04-30	**2024-04-30**
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	388 370 364	388 370 364
Aktier i dotterbolag	0	97 772 316
	388 370 364	**486 142 680**

Not 39 Eventualförpliktelser
Koncernen

	2025-04-30	**2024-04-30**
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	290 000	290 000
	290 000	**290 000**

Moderbolaget

	2025-04-30	**2024-04-30**
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	101 000	101 000
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	925 113 431	881 645 431
	925 214 431	**881 746 431**

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101399

Not 40 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Moderbolaget

Under inledningen av 2024 upplevde vi samma lugn på efterfrågan av kontor och för den delen uppsägningar också, som vi gjorde under hela 2023. Företagen var väldigt avvaktande till stora förändringar, men vi började efter sommaren att se en ökande efterfrågan på kontor och framför allt att företagen började fatta beslut om en större kontorsnärvaro. 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. Efter sommaren 2024 och under hela 2025 har efterfrågan accelererat på kontor och vi har hyrt ut ca 2 100 kvadratmeter kontor till bland andra Åklagarmyndigheten, Optiplan samt Consid och vi har fått ytterligare fina förfrågningar på att hyra ut större kontor. Vi har goda förhoppningar om att signa ett eller fler hyresavtal med dessa intressenter. Framtiden får utvisa hur företagen och dess anställda väljer att arbeta, men just nu ser vi en starkt trend med en återgång till det fysiska kontoret.

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 har justeras ned av världens centralbanker och inflationen verkar 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 koncernen 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.

Just nu är fastighetsbranschens största fokus på att försöka förstå vart Riksbankens räntegolv ligger, vi kan vara där just nu. Funderingarna handlar då främst om att prognostisera hur länge och var en normaliserad räntenivå ligger. I branschen i sin helhet börjar aktiviteten öka, transaktioner genomförs i större utsträckning och självförtroendet återvänds. Jag tror fastigheter kommer bli vinnare kommande år vad gäller avkastning med stigande fastighetspriser och sjunkande yielder. Sänkta räntor påverkar fastighetsvärdena, bankernas vilja till kreditgivning, företagens framtidstro och därmed efterfrågan på i stort sätt allt.

Hotell- och restaurangbranschen står däremot fortsatt inför en del utmaningar. Även om affärsresandet sakta har återgått till mer normala förhållanden, så håller konsumenten fortsatt hårt i sin plånbok. Även här tror vi på ökande beläggning och mer restaurangbesök i takt med att räntan sänks och utrymmet för denna typ av konsumtion ökar. Under hösten 2023 tog vi över restaurangen med adress Drottninggatan 15, i vår egen fastighet, för att själva drifta denna under namnet The Knife. Här erbjuder vi ett enklare streetfood-koncept och som en bakficka till The Lamp Restaurant. 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.

Magnentus investering i en av världens mest unika samlingar av Louis Vuitton koffertar har varit en spännande resa och investering. Under sommaren har vi valt att ytterligare auktionera ut ca 20 procent av vår samling via Christies i Paris. Vi har fortsatt kvar ca 40 procent av vår ursprungliga samling, och som en försiktighetsåtgärd gör vi under räkenskapsåret 2024/25 en större nedskrivning av vårt kvarvarande innehav då vi inte riktigt kan värdera denna samling. Vi utreder just nu vilka alternativ som är bäst och

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101400

det kan resultera i ytterligare en försäljning under 2026 med motsvarande volym.

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.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Malm
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BO5HE

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

BankID

PETER VON KNORRING (SSN-validerad)
Auktoriserad revisor
Serienummer: fb730a795eb8bb[...]57fedfd168e4a
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-10-30 13:08:57 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: U6XRO-UIUIF-8MYXC-VY3R0-9RTWB-BOSHE

20251111101401

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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.

20251111101402

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Förvaltnings Aktiebolaget Magnentus för räkenskapsåret 2024-05-01 – 2025-04-30.

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 2025 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.

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 innehålle 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.

Penneo dokumentnyckel: I208J-KM4WC-X3FPX-F48AK-317XW-ALVHV

20251111101403

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 Aktiebolaget Magnentus 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

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 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 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Peter von Knorring

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: I208J-KM4WC-X3FPX-F48AK-317XW-ALVHV

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

BankID

20251111101404

Penneo dokumentnyckel: I208J-KM4WC-X3FPX-F48AK-317XW-ALVHV

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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.