



Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Förvaltnings AB Magnentus
556325-4985

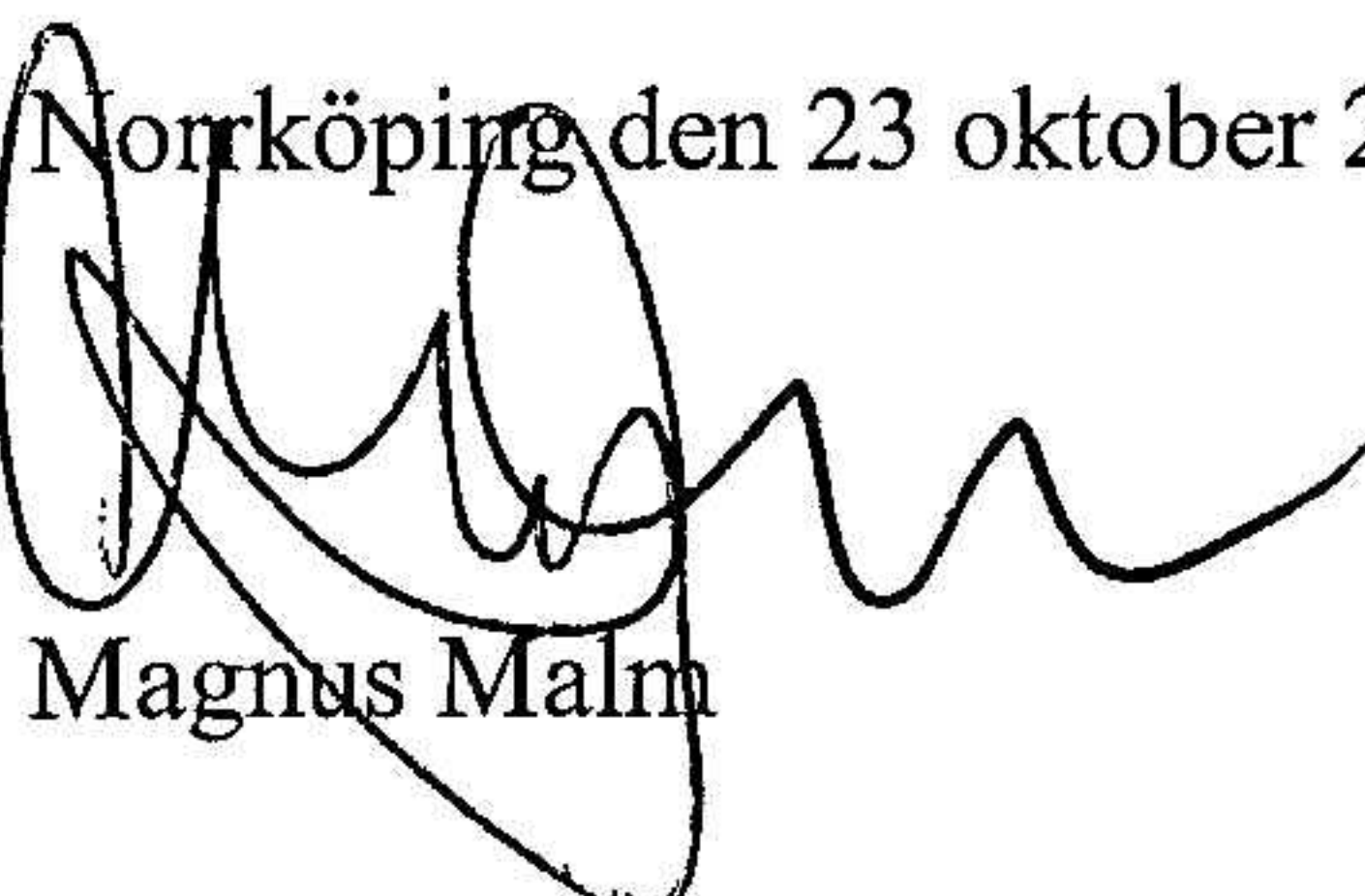
Räkenskapsåret
2023-05-01 - 2024-04-30

Fastställelseintyg

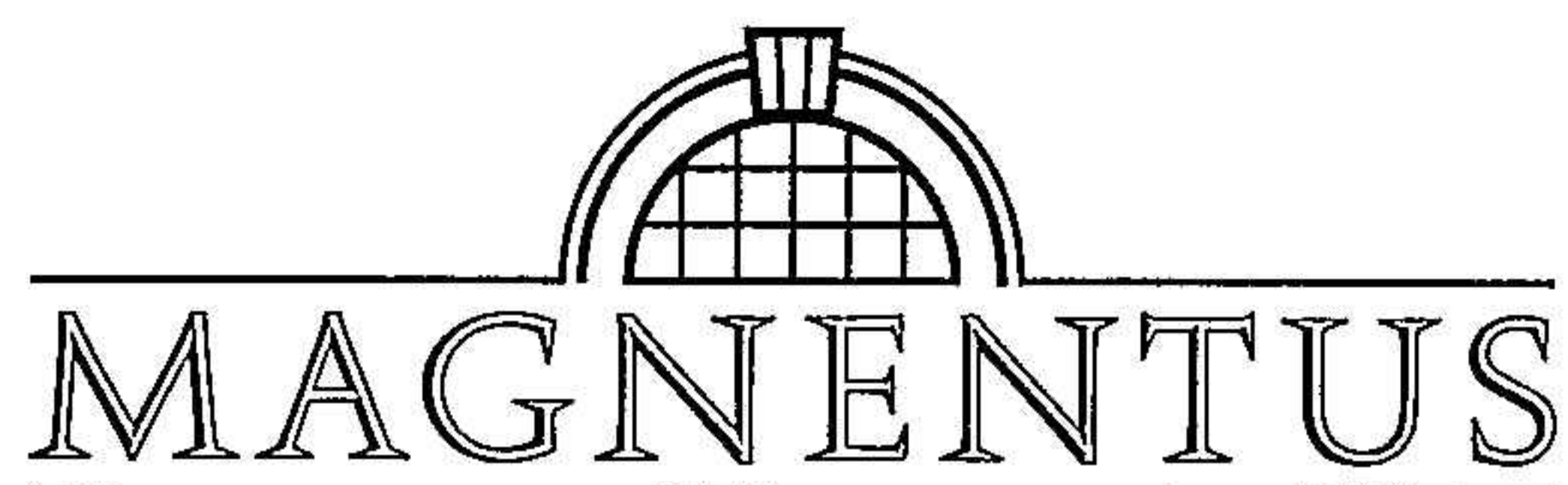
Undertecknad verkställande direktör i Förvaltnings AB Magnentus intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 23 oktober 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping den 23 oktober 2024



Magnus Malm



Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Förvaltnings AB Magnentus
556325-4985

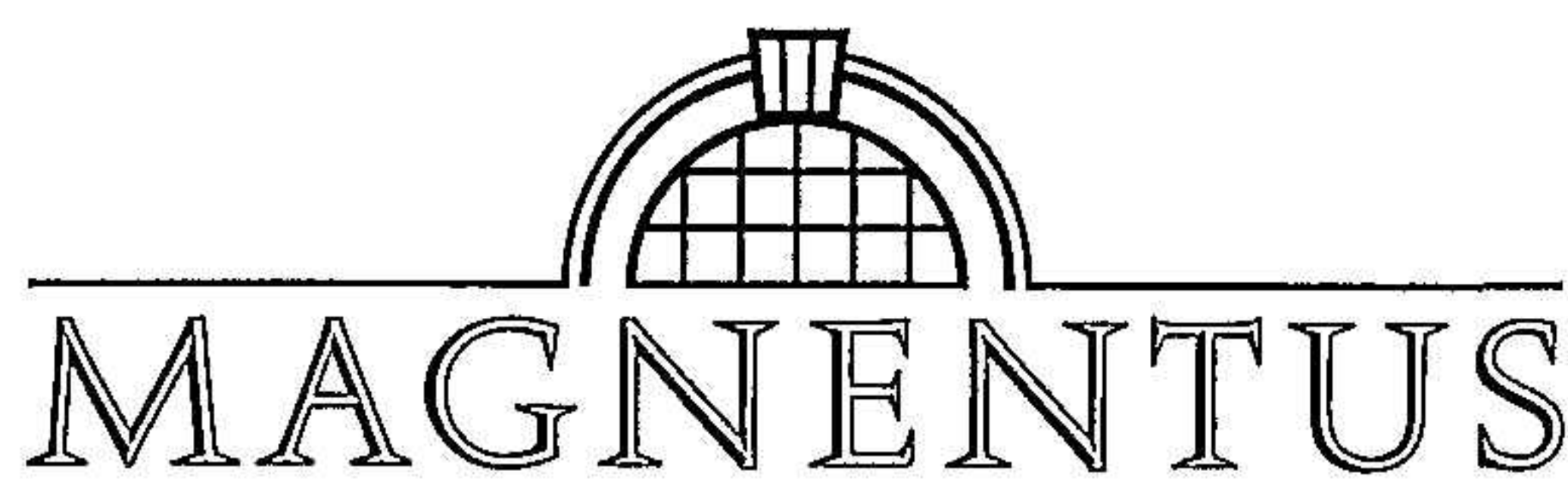
Räkenskapsåret

2023-05-01 - 2024-04-30

Innehållsförteckning

VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning koncern	11
Balansräkning koncern	12
Kassaflödesanalys koncern	14
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Noter	19

A handwritten signature or set of initials in the bottom right corner of the page.



2024102804354

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Magnentus avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

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

VD har ordet

Gynnsam marknadsposition i tider av förändring

När vi nu går in i ett nytt räkenskapsår har 2024 redan hunnit avverka fyra månader. Delar av 2023 var ytterligare ett år präglad av stor oro och osäkerhet. Vi navigerade vidare i en högräntemiljö på grund av vår och omvärldens höga inflation, vi har ett pågående krig i vårt närområde, fortsatt ökad geopolitisk osäkerhet i vår omvärld och en ökad otrygghet med våld och kriminalitet i vårt eget land. För den som letar negativa argument finns det mycket att välja på, men även de som letar efter positiva saker att fokusera på börjar hitta dem. Inflationen har sjunkit tillbaka, likaså räntorna, rimlig finansiering är lättare att hitta, obligationsmarknaden har frisknat till och fastighetsaktier tillhör vinnarna på Stockholmsbörsen.

Vi har haft många år med goda förutsättningar för vår bransch. Bra ekonomi och låga, till och med osunt låga, räntor har dopat 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 befintliga hyresgästerna. 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 stängts. Under lågränteperioden minskade skillnaderna i värde 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. Den kommersiella fastighetsbranschen är till stor del skyddad genom att hyrorna normalt indexeras med KPI. 2024 års uppräknings blev 10,9 procent och medför 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 kontornärvaron 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 omlokaliseras 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 coworking 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 företag som efterfrågar lokaler med centrala lägen av hög kvalitet.

Stockholms Handelskammare har i en ny rapport kommit fram till att kontoret åter spelar en nyckelroll i arbetslivet, men under förändrade villkor. Mer än hälften av tjänstemännen i Stockholms län arbetar nu på kontoret fyra dagar i veckan eller mer – en tydlig uppgång jämfört med förra året. Detta är något vi tydligt märker även i Norrköping, i våra kontakter med våra egna hyresgäster, och har så gjort under en ganska lång tid. Det ställs högre krav på arbetsgivaren när medarbetare värderar flexibilitet i arbetslivet högre. Då blir ett attraktivt kontor i bra läge, med bra parkeringsmöjligheter, god service, ett brett restaurangutbud, tillgång till gym och närhet till kollektivtrafik allt viktigare. Vi har tillgång till alla de parametrarna i våra kvarter.

Tillsammans utvecklar vi morgondagens stad

Magnentus arbetar aktivt med att utveckla befintliga fastigheter genom att öka den uthyrningsbara ytan, öka flexibiliteten i användningen och minska 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.

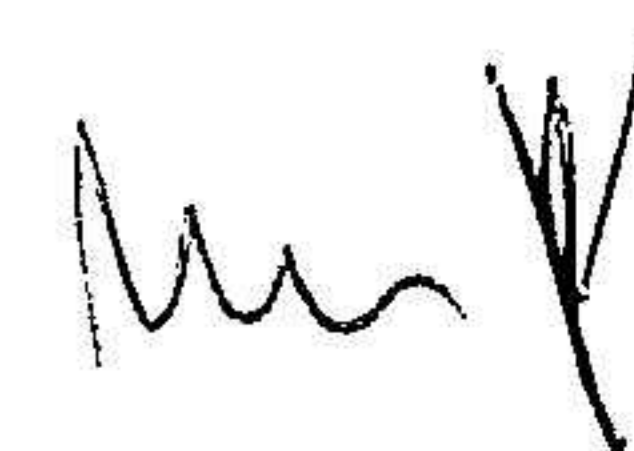
För att få nöjda hyresgäster krävs engagerade medarbetare i en nära relation till våra hyresgäster. Vid ombyggnationer, oavsett om det är till en befintlig eller ny hyresgäst, har Magnentus alltid egen personal som följer arbetet, har kontakten med hyresgästen och ser till att kundens önskemål och krav 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 i form av våra fasadbelysningar och övrig miljöbelysning i våra kvarter, men även i samarbeten med andra fastighetsägare. Exempel på detta är NKPG City, som är ett samverkansbolag mellan de största fastighetsägarna i city i Norrköping och 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. Efter räkenskapsårets utgång har vi fortsatt förvärva efter vår övertygelse om att läget och rätt typ av fastighet spelar en väsentlig roll. Kv Renströmmen 9, en fastighet på 13 500 kvadratmeter innehållandes hotell, bostäder, restaurang, konferens och kyrka i ett kvarter där vi sedan tidigare är den dominerande fastighetsägaren i, har förvärvats under innevarande räkenskapsår. En fastighet som har alla de egenskaper vi gillar. Med räntor som just nu går åt rätt håll för oss fastighetsägare, 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 nästa VD-ord för räkenskapsåret 2024-25 så är det i än mer positiva ordalag.

Magnus Malm

VD och grundare av Magnentus-koncernen



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Detta är Magnentus

Magnentus grundades 1988, och har i 36 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 98 500 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 12 (12) personer, varav två anställda arbetar enkom i Magnentus Building för att tillhandahålla hög service för våra hyresgäster i denna fastighet. Totalt i koncernen arbetar per bokslutsdagen 57 (56) personer.

Koncernens kommersiella lokaler finns i huvudsak i stråket Drottninggatan/Hospitalsgatan ner till Resecentrum där Magnentus äger och förvaltar cirka 63 400 centralt belägna kvadratmeter med en uthyrningsgrad avseende yta på 91,0% (91,4). Fastighetsinnehavet omfattar totalt cirka 98 500 kvm som fördelas på 47 separata fastigheter, samlade under 21 olika fastighetsbeteckningar. Fastighetsvärdet uppgår till cirka 2 800 Mkr (2 907), andelen bostäder utgör cirka 17% (17) av ytan, resterande utgörs av kommersiella ytor och parkering. Bostadsbeståndet är fullt uthyrt. Utöver förvaltningsfastigheter har Magnentus pågående om- och tillbyggnation av kontor samt mark för ytterligare nyproduktion av både kontor och bostäder centralt i Norrköping.

Företaget har sitt säte i Norrköping.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023/24 var ytterligare ett speciellt och oroligt räkenskapsår karaktäriserat av fortsatta geopolitiska spänningar, hög inflation och en utveckling som tynger framtida utsikter. 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. Under 2023 har efterfrågan på kontor upplevts låg, tidvis obefintlig, men början på 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.

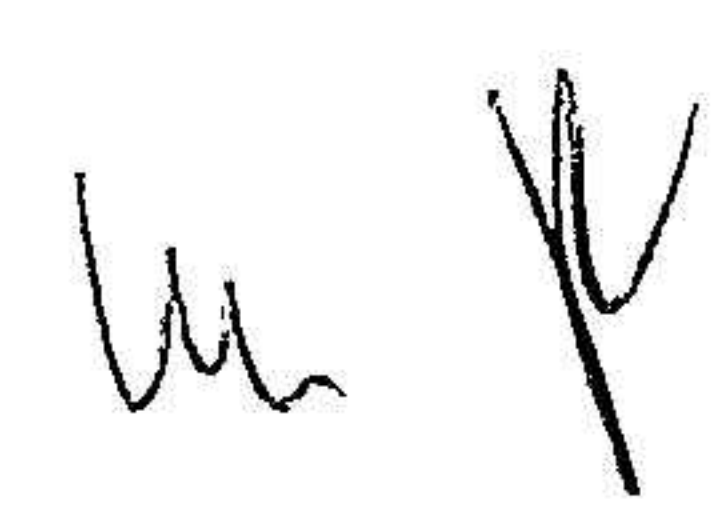
Riksbanken fortsatte höja styrräntan, något som påverkat såväl Magnentus som en hel fastighetsbransch under hela året, med stora nedskrivningar av fastighetsvärden för de börsnoterade fastighetsbolagen. Dock har inflationen i skrivande stund avtagit och två räntesänkningar är gjorda med förhoppningar om flera framöver.

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 3,604% och vid räkenskapsårets utgång var motsvarande ränta 3,8730%, för att däremellan toppa på runt 4,18% i slutet av september. För kredittunga verksamheter, som fastighets- och byggbolag, är detta en räntenivå som inte 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.

Inga ytterligare förvärv är genomförda under räkenskapsåret, men vi fortsätter med vår förädling av befintligt fastighetsbestånd. Vi har bland annat färdigställt ytterligare ytor åt befintliga hyresgäster som ser ett ökat behov av mer kontor.

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 hyreshörjningar. 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.

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. Index har fallit kraftigt sedan början av 2022 även om en försiktig vändning skett och fortsatt uppgång ligger i korten i takt med att räntorna förhoppningsvis fortsätter nedåt. En viss stabilisering har därför skett sista månaderna, men osäkerheten är stor. Det negativa resultat koncernen uppvisar är helt och hållet ett resultat av ytterligare nedjustering av dessa tillgångar vi valt att investera i.



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 40 Mkr (44).

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. Under räkenskapsåret har vi investerat och öppnat en ny restaurang, The Knife, i anslutning till The Lamp som dessutom 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 efter finansiella poster för denna verksamhet.

Koncernens resultat

Magnentus resultat efter skatt för 2023/24 uppgår till -17 886 tkr (-35 985). Magnentus-koncernens avskrivningar i fastighetsrörelsen hamnar detta räkenskapsår på 48 347 tkr (46 596). I årets resultat ingår The Lamp Hotel, Restaurant & SPA med 882 tkr (99) varav avskrivningar 1 820 tkr (1 384). Sammantaget gör koncernen ned- och avskrivningar på 54 516 tkr (54 823).

Kraftigt stigande marknadsräntor påverkar finansnettot och detta kommer fortsätta påverka resultaten framöver även om drygt 60 procent av låneportföljen är räntesäkrad med förfall från 2025 till 2031.

Koncernens hyresintäkter ökade med 7,1 procent och hamnar detta räkenskapsår på 154 246 tkr (144 080) och intäkterna för hotell, restaurant och spa verksamheten på 44 933 tkr (43 881). Sammantaget har hyresintäkterna främst påverkats av den kraftiga indexjustering som genomfördes vid årsskiftet till följd av den höga inflationen, färdigställda projekt och genomförda hyresförhandlingar. Magnentus bostadsbestånd är fullt uthyrt. 2023 års hyresförhandlingar, som påverkar bostadshyrorna för 2024, resulterade i en överenskommelse som innebar en höjning på 5,3 procent (4,5) från och med den 1 januari 2024.

Kontorshyresmarknaden var fortsatt stabil i den mening att befintliga hyresgäster var väldigt avvaktande. Inga större uppsägningar skedde i Magnentus kvarter, men heller ingen större efterfrågan förrän i början på 2024. Efterfrågan på moderna och yteffektiva kontor är fortfarande relativt stark och då främst i centrala lägen där våra kommersiella fastigheter är belägna. Hyresnivåerna är stabila och vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår per bokslutsdatum till 91,0 procent (91,4). Driftkostnaderna uppgår till 25 024 tkr (24 242) och har stigit främst till följd av E-ons kraftiga höjning av fjärrvärmesaxorna och den allmänna inflationen och har ökat med 3,2 procent i jämförelse med förra räkenskapsåret. Driftkostnaderna i procent av hyresintäkterna uppgår 16,2 procent (16,8). 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 54 595 tkr (9 524). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 23 902 (81 632). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet -38 118 (47 744). De finansiella kostnaderna uppgår till 60 825 tkr (45 007) varav kostnad för pantbrevsuttag 254 tkr (439).





2024102804359

Koncernens totala omsättning för 2024/25 beräknas bli ca 215 000 tkr varav hyresintäkterna beräknas bli ca 170 000 tkr. Moderbolagets hyresintäkter beräknas bli ca 48 000 tkr. Någon prognos för koncernens resultat efter skatt ges inte då räntekostnader och resultat på värdepappersförvaltningen är omöjligt att förutse under rådande omständigheter, men resultatet kommer bli positivt även efter finansiella kostnader samt avskrivningar.

Värdeutveckling förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet på våra 47 fastigheter fastställdes genom en extern värdering per 17 augusti 2023 till 2 807 Mkr av Forum Fastigheter. Inkluderas koncernens övriga investerade tillgångar, dels utomlands och dels övriga investeringar, så bedömer vi att den totala tillgångsmassan är ca 3 000 Mkr. Fastigheterna värderas genom att beakta 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 18 960 tkr (27 986) 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 1 364 527 tkr (1 371 888). Lånen har säkerställts med pantbrev i koncernens fastigheter. Belåningsgraden uppgår till 46,7 procent (46,9) av Magnentus egna bedömda totala värde. Av den totala låneportföljen har 75 procent en räntebindningstid överstigande tre år och av denna andel består låneportföljen av 80 procent med en räntebindningstid på mellan fem och tio år. Genomsnittsräntan på koncernens låneportfölj uppgår till 3,73 procent (3,86) per bokslutsdagen.

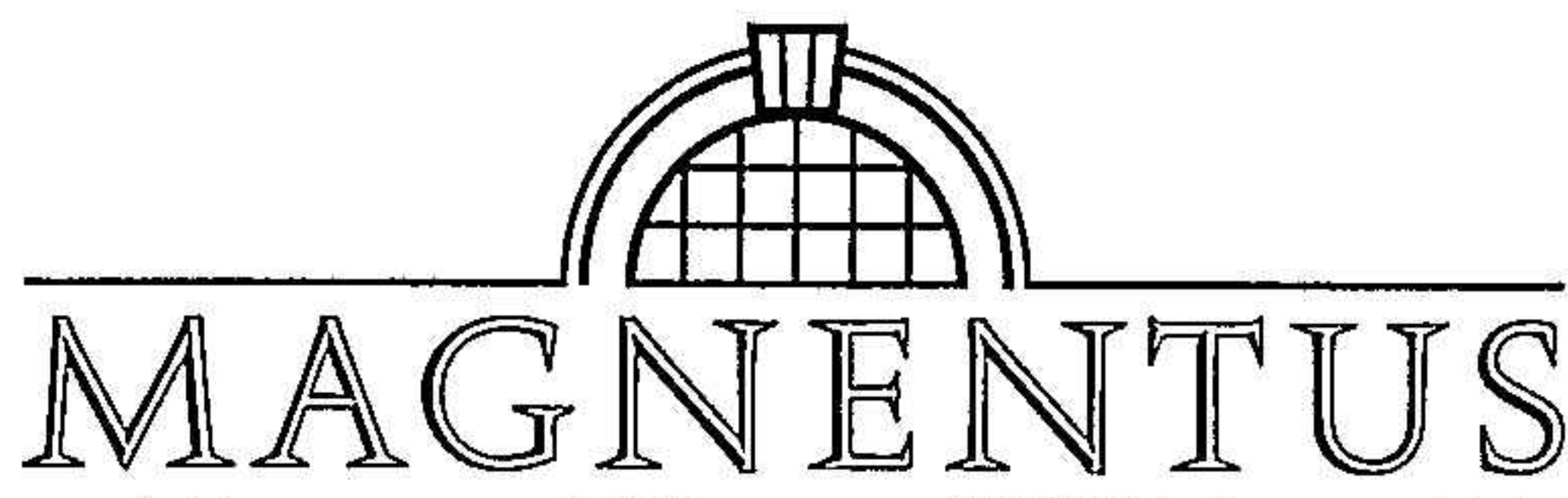
Magnentus använder räntederivat vilket är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga krediter med kort räntebindning och erhålla önskad ränteförfallostruktur. Sjunkande räntor kan påverka fastigheternas värde positivt i de fall de också leder till sänkta avkastningskrav medans det omvända 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 räkenskapsåret har Magnentus erhållit ränta på så gott som samtliga räntederivat.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Verksamhet

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



2024102804360

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

För att vara ett förstahandsval för de 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.

Lyssna till omvärlden

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

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

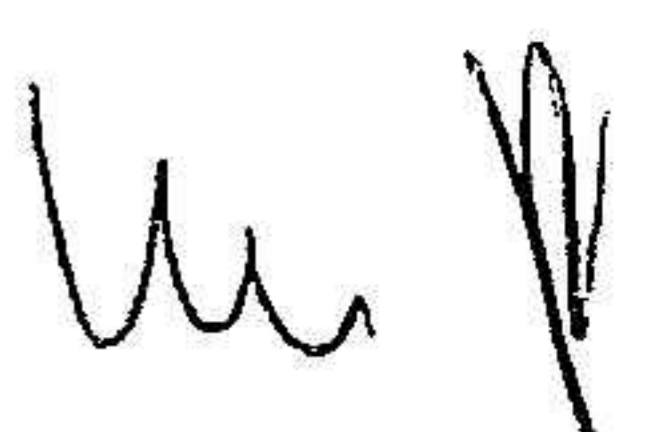
Engagerade medarbetare

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

Låt staden växa

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

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



Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	338 694 008	338 794 008
Årets resultat		-17 885 678	-17 885 678
Belopp vid årets utgång	100 000	320 808 330	320 908 330

Moderbolaget	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	276 271	20 000	254 779 361	-20 941 069	234 234 563
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-20 941 069	20 941 069	0
Uppskrivningsfond Gubben 7		-3 872		3 872		0
Årets resultat					-3 980 369	-3 980 369
Belopp vid årets utgång	100 000	272 399	20 000	233 842 164	-3 980 369	230 254 194

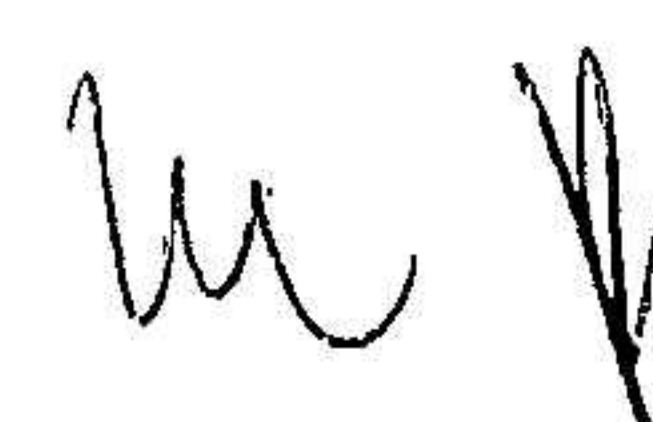
Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	233 842 163
årets förlust	-3 980 369
	229 861 794

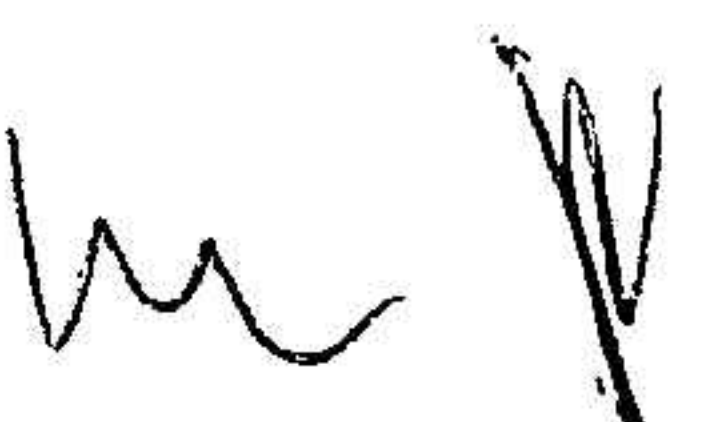
disponeras så att	
i ny räkning överföres	229 861 794
	229 861 794

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



Koncernens Resultaträkning

	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Hyresintäkter		154 245 748	144 080 074
Intäkter hotellrörelse		44 932 804	43 881 318
Försäljning värdepapper		34 273 956	52 227 705
Övriga rörelseintäkter		1 231 605	1 827 578
		234 684 113	242 016 674
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-38 802 289	-38 779 201
Kostnader hotellrörelse	3, 4	-38 750 898	-35 988 408
Avskrivningar byggnader		-48 346 607	-46 595 735
Avskrivningar hotellrörelse		-1 820 469	-1 383 580
Administration	4, 5	-18 682 562	-18 979 745
Kostnad värdepapper		-33 686 044	-90 766 213
		-180 088 868	-232 492 882
Rörelseresultat		54 595 245	9 523 793
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	2 364 967	-64 214
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	-8 850 010	-2 024 393
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		467 966	2 184 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-60 825 437	-45 007 144
		-66 842 515	-44 910 992
Resultat efter finansiella poster		-12 247 270	-35 387 199
Skatt på årets resultat	9	-5 638 408	-597 960
Årets resultat		-17 885 678	-35 985 159





2024102804364

Koncernens Balansräkning

Not 2024-04-30 2023-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	12	1 624 777 128	1 649 731 350
Förbättringsutgifter på annans fastighet	13	8 153	8 949
Inventarier, verktyg och installationer	14	117 843 451	113 288 963
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	42 563 757	36 575 011
		1 785 192 489	1 799 604 273

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16, 17	3 849 739	1 467 272
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i	18	3 435 394	3 387 340
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	93 072 938	102 411 546
Bostadsrätter	20	40 281 438	40 281 438
		140 639 509	147 547 596

Summa anläggningstillgångar

1 925 831 998 1 947 224 684

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Värdepapper	21	58 675 709	62 457 659
Råvaror och förnödenheter		1 932 226	1 559 491
Färdiga varor och handelsvaror		306 350	350 214
		60 914 285	64 367 364

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 566 945	1 520 866
Aktuella skattefordringar		8 974 175	6 825 299
Övriga fordringar		772 829	227 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 131 868	8 086 429
		19 445 817	16 660 117

Kassa och bank

2 059 025 3 001 741

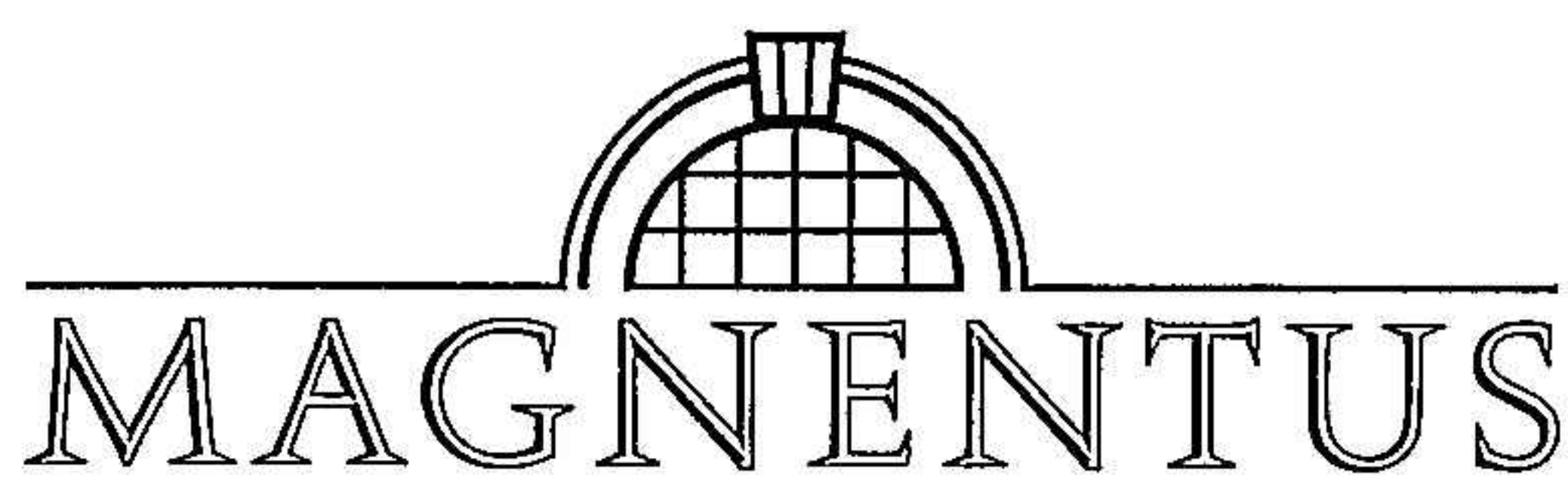
2 059 025 3 001 741

Summa omsättningstillgångar

82 419 127 84 029 222

SUMMA TILLGÅNGAR

2 008 251 125 2 031 253 906

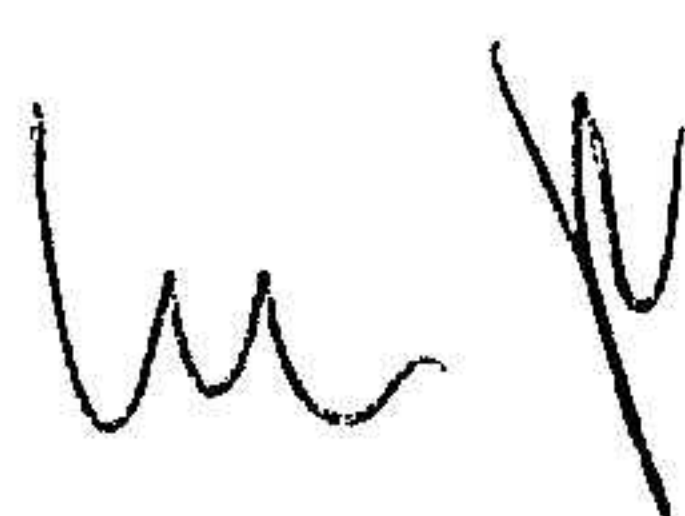


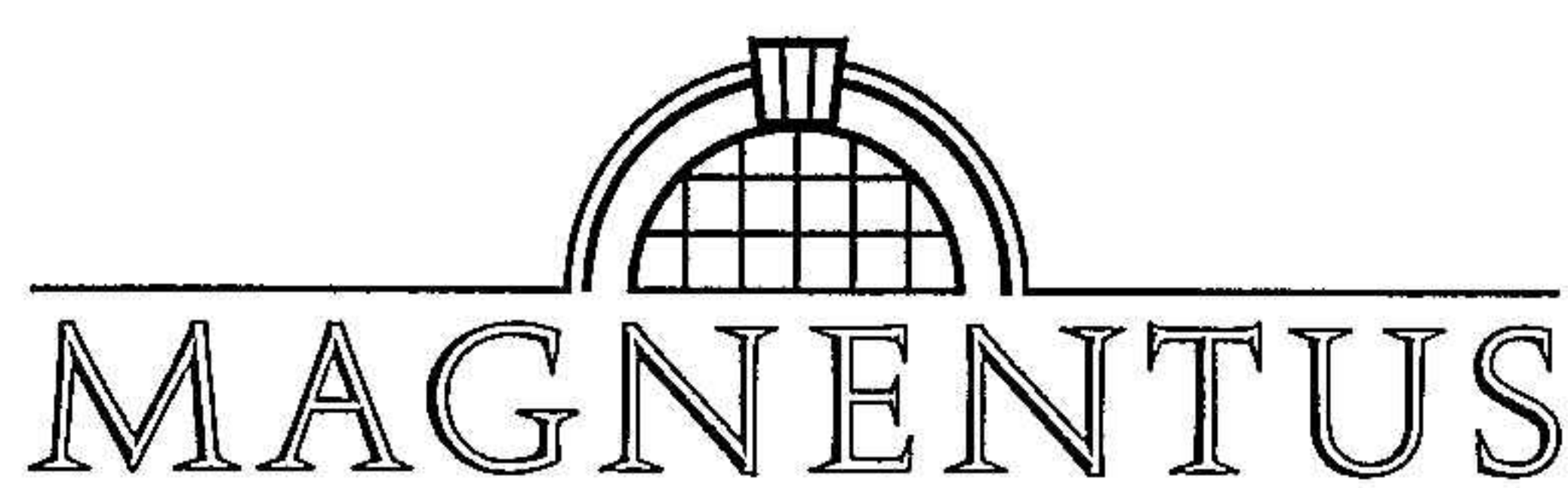
2024102804365

Koncernens	Not	2024-04-30	2023-04-30
Balansräkning			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22	100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		320 808 329	338 694 007
Summa eget kapital		320 908 329	338 794 007
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	111 501 765	109 145 767
		111 501 765	109 145 767
Långfristiga skulder	24, 25		
Skulder till kreditinstitut		1 364 527 146	1 371 887 691
		1 364 527 146	1 371 887 691
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	26	101 409 665	81 275 115
Skulder till kreditinstitut		35 593 000	35 093 000
Förskott från kunder		2 143 534	2 081 498
Leverantörsskulder		7 260 502	7 230 829
Aktuella skatteskulder		0	464 674
Övriga skulder		31 989 341	54 114 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	32 917 843	31 166 517
		211 313 885	211 426 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 008 251 125	2 031 253 906

Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		54 595 245	9 523 793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	28	54 437 188	53 010 199
Betald skatt		-7 128 957	-2 629 654
Erhållen ränta		467 966	2 184 759
Erhållna utdelningar		164 334	9 635 614
Erlagd ränta		-61 135 722	-43 585 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		41 400 054	28 139 496
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		3 453 078	69 109 331
Förändring kundfordringar		-46 079	321 667
Förändring av kortfristiga fordringar		-590 745	-1 071 252
Förändring leverantörsskulder		29 673	-6 367 986
Förändring av kortfristiga skulder		-18 768 823	-8 499 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 477 158	81 632 024
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-40 031 647	-43 517 587
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		79 058	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-8 417 419	-17 688 351
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		8 676 129	13 462 087
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-39 693 879	-47 743 851
Finansieringsverksamheten			
Förändring av checkräkningskredit		20 134 550	-33 947 517
Upptagna lån		382 686 911	85 720 000
Amortering/lösen av lån		-389 547 456	-86 648 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 274 005	-34 875 517
Årets kassaflöde		-942 716	-987 344
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 001 741	3 989 085
Likvida medel vid årets slut		2 059 025	3 001 741





2024102804367

Moderbolagets Resultaträkning	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Hysesintäkter		41 551 264	38 425 862
Försäljning värdepapper		34 273 956	52 227 705
Övriga intäkter		697 324	60 987
		76 522 544	90 714 554
Rörelsens kostnader			
Drift		-8 596 040	-8 174 745
Underhåll		-2 391 395	-1 566 929
Avskrivningar byggnader		-18 782 634	-17 637 929
Fastighetsskatt		-2 280 721	-2 179 837
Administration	4	-8 204 293	-8 681 437
Kostnad värdepapper		-33 686 044	-90 766 213
Central administration	5	-75 750	-43 531
		-74 016 877	-129 050 621
Rörelseresultat	29	2 505 667	-38 336 067
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	967 905	2 496 496
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30	923 831	2 547 906
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-17 211 343	-12 763 159
		-15 319 607	-7 718 757
Resultat efter finansiella poster		-12 813 940	-46 054 824
Bokslutsdispositioner	31	9 987 700	21 286 600
Resultat före skatt		-2 826 240	-24 768 224
Skatt på årets resultat	9	-1 154 129	3 827 155
Årets resultat		-3 980 369	-20 941 069

Moderbolagets Balansräkning

Not

2024-04-30

2023-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

10

0

54 235

0

54 235

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

12

488 163 431

486 924 494

Inventarier, verktyg och installationer

14

5 845 176

5 709 141

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

15

35 378 690

27 361 151

529 387 297

519 994 786

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

32, 33

209 004 261

209 004 261

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

16, 17

3 060 496

3 042 996

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

18

3 435 394

3 387 340

Bostadsrätt

20

28 281 438

28 281 438

243 781 589

243 716 035

Summa anläggningstillgångar

773 168 886

763 765 056

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Värdepapper

21

58 675 709

62 457 659

58 675 709

62 457 659

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

105 206

66 467

Fordringar hos koncernföretag

125 973 141

120 699 529

Aktuella skattefordringar

2 131 371

2 431 863

Övriga fordringar

520 239

167 207

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 500 053

1 377 844

130 230 010

124 742 910

Kassa och bank

54 472

664 384

Summa omsättningstillgångar

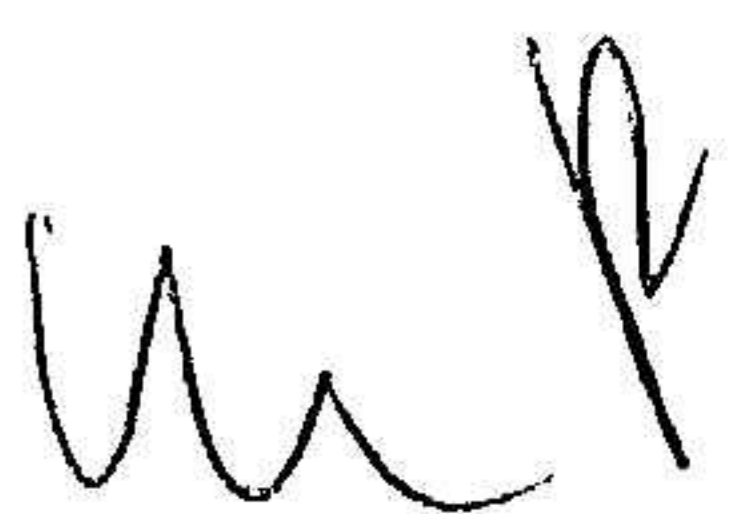
188 960 191

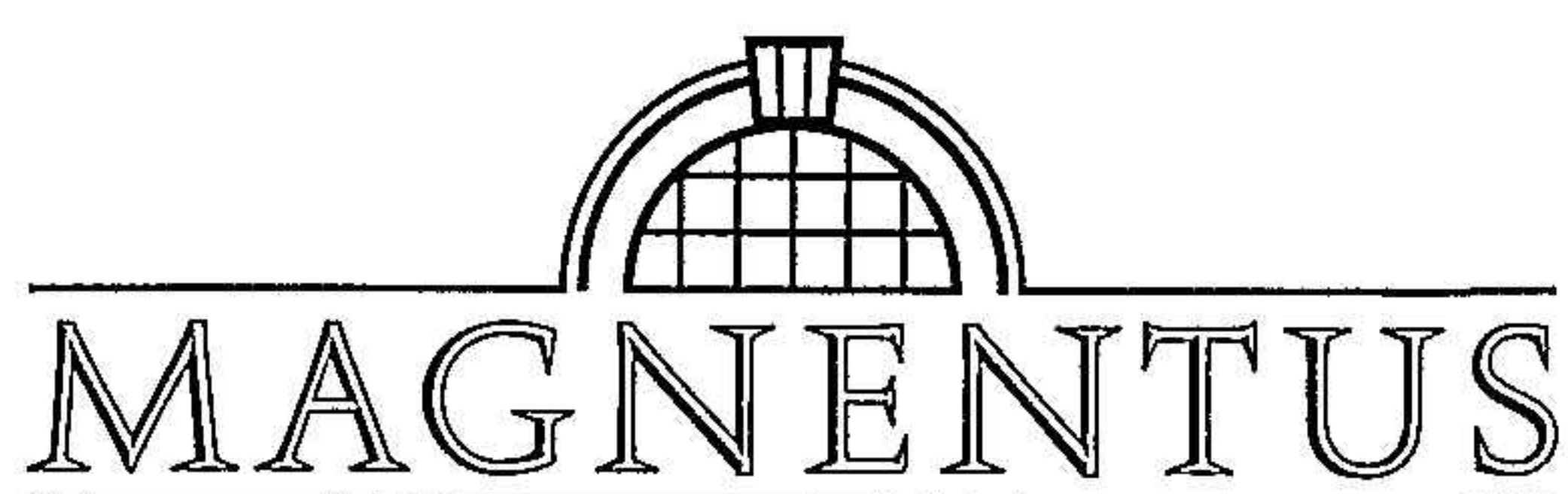
187 864 953

SUMMA TILLGÅNGAR

962 129 077

951 630 009





2024102804369

Moderbolagets Balansräkning

Not 2024-04-30 2023-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	22	100 000	100 000
Uppskrivningsfond	34	272 399	276 271
Reservfond		20 000	20 000
		392 399	396 271

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	35	233 842 163	254 779 361
Årets resultat		-3 980 369	-20 941 069
		229 861 794	233 838 292

Summa eget kapital

230 254 193 234 234 563

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	23	28 956 898	27 802 769
Summa avsättningar		28 956 898	27 802 769

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	24, 25	330 880 000	339 500 000
Summa långfristiga skulder		330 880 000	339 500 000

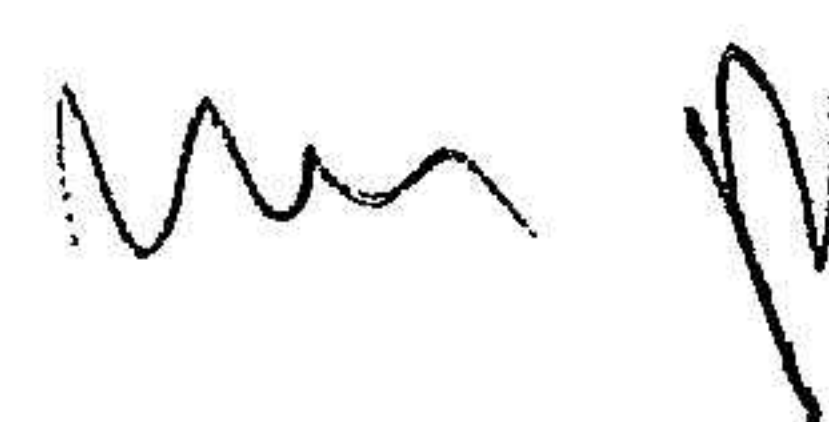
Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	26	53 113 353	41 889 829
Skulder till kreditinstitut		8 700 000	8 700 000
Leverantörsskulder		3 458 108	1 839 856
Skulder till koncernföretag		279 796 357	248 080 780
Övriga skulder		18 339 132	41 675 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	8 631 036	7 907 062
Summa kortfristiga skulder		372 037 986	350 092 677

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

962 129 077 951 630 009

Moderbolagets	Not	2023-05-01	2022-05-01
Kassaflödesanalys		-2024-04-30	-2023-04-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 505 667	-38 336 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	19 901 898	20 002 056
Erhållen ränta		923 831	2 547 906
Erhållna utdelningar		967 023	2 498 716
Erlagd ränta		-17 319 506	-12 177 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 978 913	-25 465 352
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		3 787 949	69 473 799
Förändring av kundfordringar		-36 018	131 453
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 885 242	5 257 487
Förändring av leverantörsskulder		1 618 252	-4 888 803
Förändring av kortfristiga skulder		19 628 438	-13 027 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 092 292	31 480 997
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-29 320 174	-31 808 734
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		80 000	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-65 554	-917 236
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-29 305 728	-32 725 970
Finansieringsverksamheten			
Förändring av checkräkningskredit		11 223 524	-23 419 700
Upptagna lån		88 400 000	40 000 000
Amortering/lösen av lån		-97 020 000	-15 130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 603 524	1 450 300
Årets kassaflöde		-609 912	205 327
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		664 384	459 057
Likvida medel vid årets slut		54 472	664 384



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 intäktsredovisas på transaktionsdagen.

Omräkning av poster i utländsk valuta

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

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

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

Dotterföretag

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

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

Intresseföretag och Gemensamt styrt företag

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



Transaktioner mellan koncernföretag

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

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Finansiella instrument

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

Andelar i dotterföretag

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Derivatinstrument

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



säkringen. Förvaltnings AB Magnentus dokumenterar också företags 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 företags dokumenterade strategi för riskhantering.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Varulager

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

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



Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

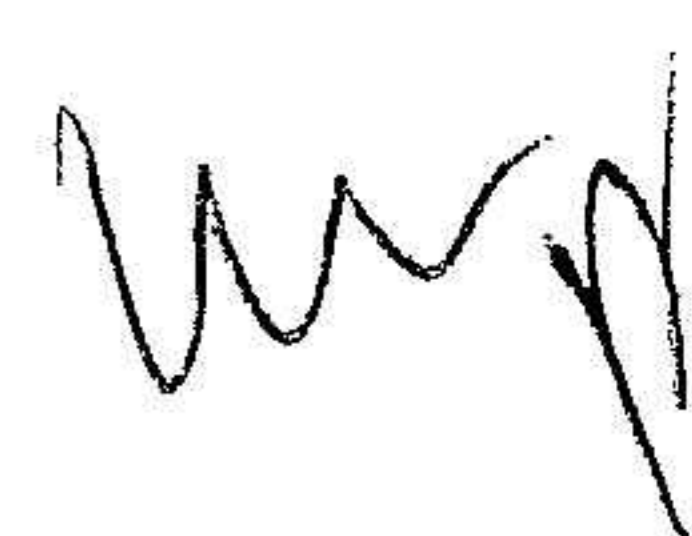
På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

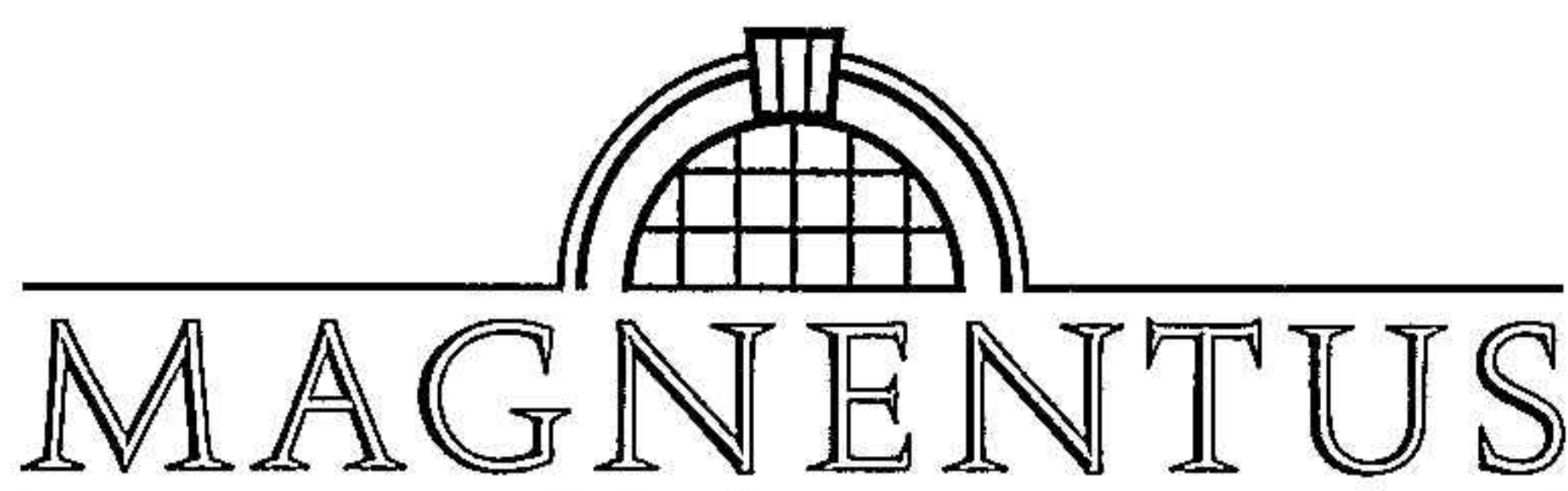
Avsättningar

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

Not 2 Fastighetskostnader Koncernen

	2023-05-01	2022-05-01
	2024-04-30	2023-04-30
Drift	-25 023 509	-24 242 394
Underhåll	-5 300 683	-5 776 899
Fastighetsskatt	-8 478 097	-8 759 908
	-38 802 289	-38 779 201





2024102804375

Not 3 Kostnader hotellrörelse

Koncernen

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

	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Råvaror och förnödenheter	-10 066 697	-9 682 607
Övriga externa kostnader	-5 948 333	-5 416 935
Personalkostnader	-22 735 868	-20 888 866
	-38 750 898	-35 988 408

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

Not 4 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor	30	30
Män	30	29
	60	59
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	714 000	682 000
Övriga anställda	21 719 249	20 621 927
	22 433 249	21 303 927
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	170 930	207 479
Pensionskostnader för övriga anställda	1 057 246	897 389
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 434 880	6 466 917
	8 663 056	7 571 785
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	31 096 305	28 875 712
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Moderbolaget

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	3	3
	5	5

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	330 000	298 000
Övriga anställda	2 879 265	2 764 607
	3 209 265	3 062 607

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	31 500	42 000
Pensionskostnader för övriga anställda	246 604	225 163
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 078 981	1 030 162
	1 357 085	1 297 325

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

4 566 350 **4 359 932**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

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

**Not 5 Arvode till revisorer
Koncernen**

2023-05-01 **2022-05-01**
2024-04-30 **2023-04-30**

Ernst & Young

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

Moderbolaget

2023-05-01 **2022-05-01**
-2024-04-30 **-2023-04-30**

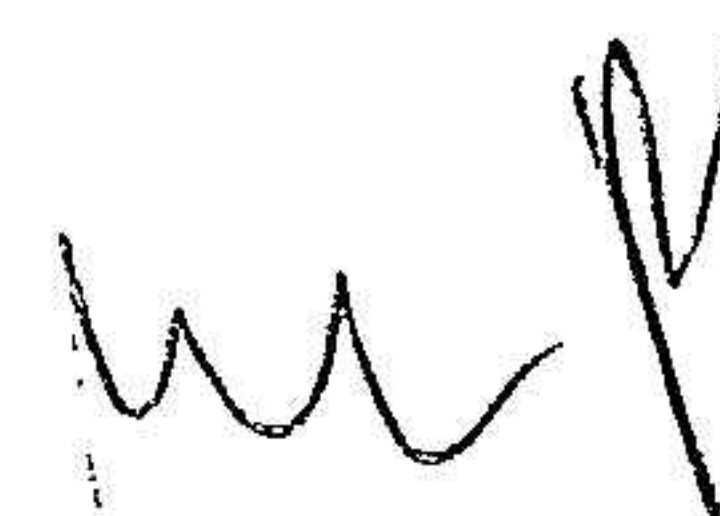
Ernst & Young

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

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

2023-05-01 **2022-05-01**
2024-04-30 **2023-04-30**

Resultatandel intresseföretag	2 364 967	-64 214
	2 364 967	-64 214



Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Erhållna utdelningar	164 334	9 635 614
Realisationsresultat vid försäljningar	-719 322	-3 122 960
Nedskrivningar	-8 295 022	-8 537 047
	-8 850 010	-2 024 393

Moderbolaget

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Erhållna utdelningar	967 023	2 498 716
Nedskrivningar	882	-2 220
	967 905	2 496 496

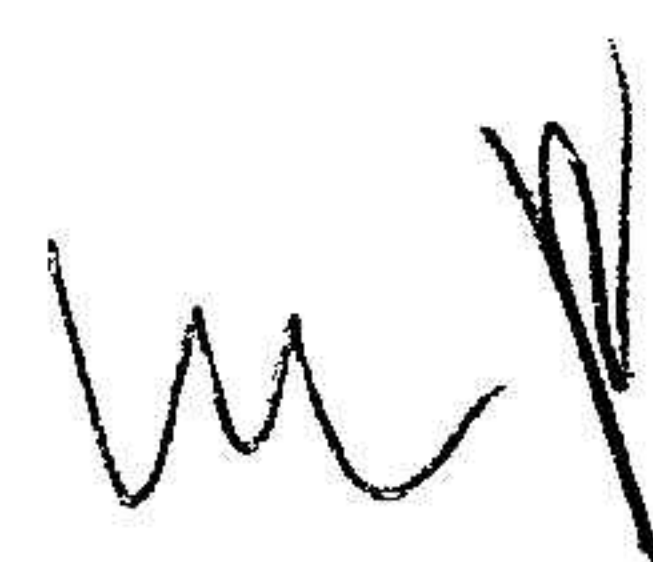
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

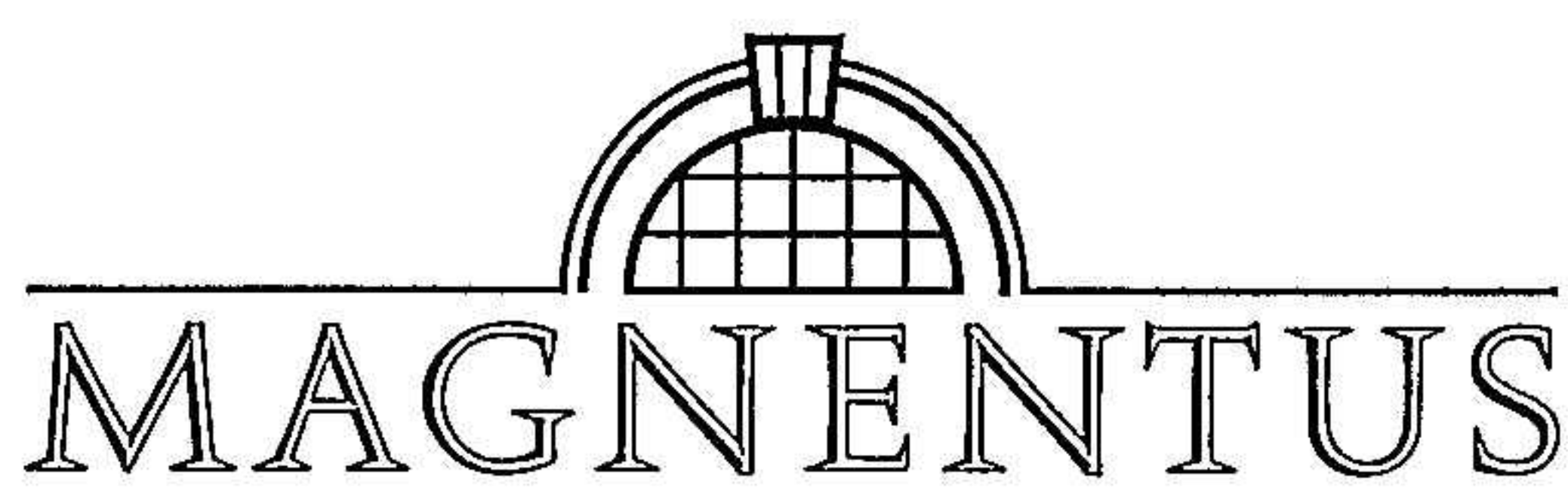
Koncernen

	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Räntekostnader	-75 299 910	-45 134 463
Effekt av ränteswap	14 677 199	261 960
Pantbrevskostnader	-253 950	-438 725
Kursdifferenser	51 224	304 084
	-60 825 437	-45 007 144

Moderbolaget

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Räntekostnader	-20 635 550	-12 392 586
Effekt av ränteswap	3 372 983	-235 932
Pantbrevskostnader	0	-438 725
Kursdifferenser	51 224	304 084
	-17 211 343	-12 763 159





2024102804378

Not 9 Skatt på årets resultat Koncernen

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3 282 410	-1 286 480
Justering avseende tidigare år	0	-396 303
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 355 998	1 084 823
Totalt redovisad skatt	-5 638 408	-597 960

Avstämning av effektiv skatt

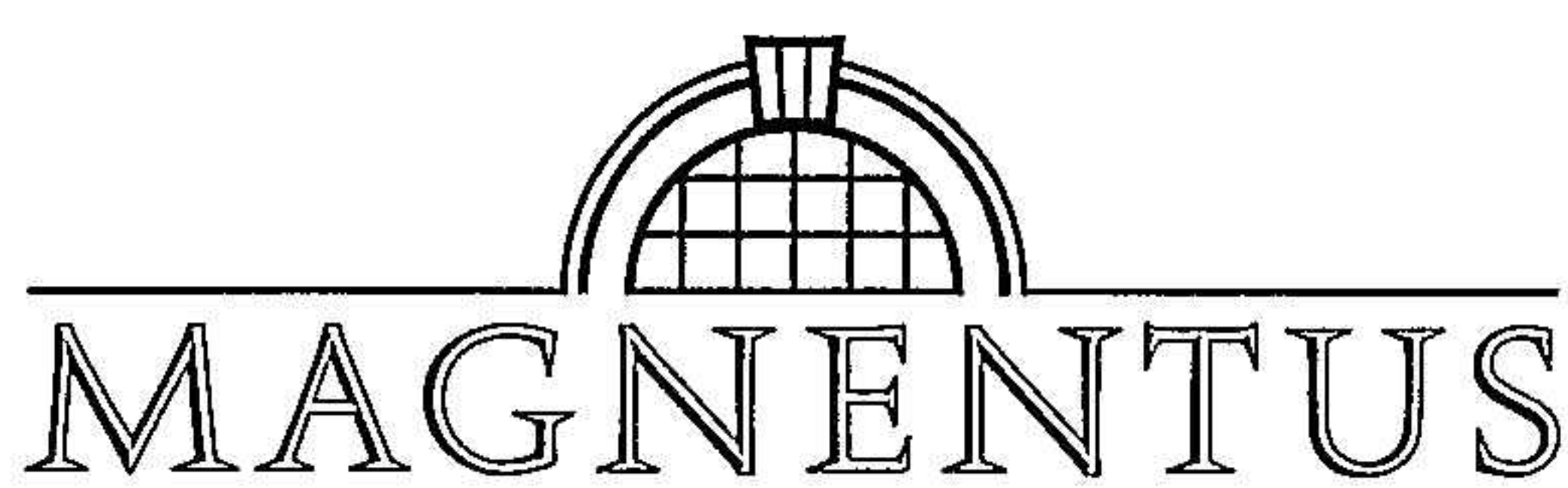
	2023-05-01 -2024-04-30		2022-05-01 -2023-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-12 247 270		-35 387 199
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 522 938	20,60	7 289 763
Ej avdragsgilla kostnader		-8 831 938		-8 909 410
Ej skattepliktiga intäkter		8 529		1 659
Övrigt		662 063		1 416 331
Justering avseende tidigare år				-396 303
Redovisad effektiv skatt		-5 638 408		-597 960

Moderbolaget

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	300 492
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 154 129	3 526 663
Totalt redovisad skatt	-1 154 129	3 827 155

Avstämning av effektiv skatt

	2023-05-01 -2024-04-30		2022-05-01 -2023-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-2 826 240		-24 768 224
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	582 205	20,60	5 102 254
Ej avdragsgilla kostnader		-1 739 794		-2 521 113
Ej skattepliktiga intäkter		3 460		733
Övrigt				1 245 281
Redovisad effektiv skatt		-1 154 129		3 827 155



2024102804379

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

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 447 503	1 447 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 447 503	1 447 503
Ingående avskrivningar	-1 374 688	-1 170 234
Årets avskrivningar	-72 815	-204 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 447 503	-1 374 688
Utgående redovisat värde	0	72 815

Moderbolaget

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	464 870	464 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	464 870	464 870
Ingående avskrivningar	-410 635	-317 661
Årets avskrivningar	-54 235	-92 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-464 870	-410 635
Utgående redovisat värde	0	54 235

**Not 11 Goodwill
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 930 195	3 930 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 930 195	3 930 195
Ingående avskrivningar	-3 930 195	-3 930 195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 930 195	-3 930 195
Utgående redovisat värde	0	0

**Not 12 Förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 965 194 995	1 923 664 678
Försäljningar/utrangeringar	0	-100 000
Omföring från pågående nyanläggning	23 392 385	41 630 317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 988 587 380	1 965 194 995
Ingående avskrivningar	-333 294 622	-286 825 280
Försäljningar/utrangeringar	0	23 337
Årets avskrivningar	-48 243 551	-46 492 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-381 538 173	-333 294 622
Ingående uppskrivningar	17 830 977	17 934 033
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-103 056	-103 056
Utgående ackumulerade uppskrivningar	17 727 921	17 830 977
Utgående redovisat värde	1 624 777 128	1 649 731 350
Bokfört värde byggnader inkl uppskrivning	1 429 341 057	1 446 445 389
Bokfört värde mark	119 202 934	119 202 934
Bokfört värde markanläggningar	3 955 002	4 379 615
Bokfört värde byggnadsinventarier	71 634 721	78 995 205
Bokfört värde markinventarier	643 414	708 208
	1 624 777 128	1 649 731 350
Moderbolaget		
	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	582 735 131	558 903 815
Omföring från pågående nyanläggning	19 967 336	23 831 316
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	602 702 467	582 735 131
Ingående avskrivningar	-113 137 923	-95 695 788
Årets avskrivningar	-18 625 579	-17 442 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 763 502	-113 137 923
Ingående uppskrivningar	17 327 286	17 430 106
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-102 820	-102 820
Utgående ackumulerade uppskrivningar	17 224 466	17 327 286
Utgående redovisat värde	488 163 431	486 924 494
Bokfört värde byggnader inkl uppskrivning	424 198 273	419 331 867
Bokfört värde mark	23 989 922	23 989 922
Bokfört värde markanläggningar	2 476 424	2 675 686
Bokfört värde byggnadsinventarier	37 498 812	40 927 019
	488 163 431	486 924 494

Handwritten signature

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

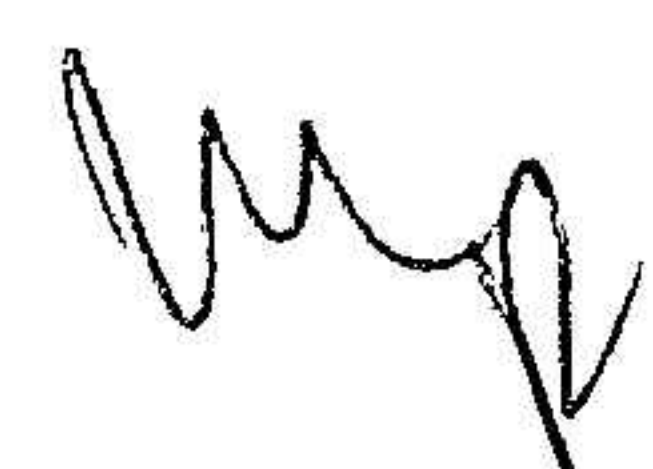
Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas bland annat avkastningskrav för den marknad Magnentus befinner sig på, fastigheternas specifika förutsättningar med avseende på bland annat skick, karaktär och läge, analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling, analys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



Fastighetsinnehav koncernen

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

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår/ombyggnadsår	Uthyrbarsyta (kvm)			Totalt	Taxeringsvärde
		Bostäder	Kontor/butiker	P-hus		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 1-3 Saltängsgatan 1-3	1760/1996, 1913	2 180	1 433	250	3 863	43 000/24 944
Saltängen 1:6 Rodgagatan 17	1928/2004	0	2 000	0	2 000	0/0
Skeppet 10 Hospitalsgatan 30 Generalsgatan 12-14	1977/2013	0	9 484	1 756	11 240	97 000/18 800
Skeppet 13	1900/1980/2000	977	2 595	0	3 572	42 200/11 000



2024102804383

Hospitalsgatan 26-28 Kristinagatan 7-9						
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		16 954	64 164	17 400	98 518	837 520/216 066



**Not 13 Förbättringsutgifter på annans fastighet
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	43 722	43 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 722	43 722
Ingående avskrivningar	-34 773	-33 977
Årets avskrivningar	-796	-796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 569	-34 773
Utgående redovisat värde	8 153	8 949

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

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	146 803 038	143 033 073
Inköp	9 898 381	2 904 732
Försäljningar/utrangeringar	-1 575 657	-2 066 952
Omklassificeringar	753 076	2 932 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 878 838	146 803 038
Ingående avskrivningar	-33 514 075	-27 281 525
Försäljningar/utrangeringar	1 574 716	406 907
Årets avskrivningar	-6 096 028	-6 639 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 035 387	-33 514 075
Utgående redovisat värde	117 843 451	113 288 963

Moderbolaget

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	22 099 481	21 758 856
Inköp	808 214	340 625
Försäljningar/utrangeringar	-1 249 877	0
Omklassificeringar	527 085	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 184 903	22 099 481
Ingående avskrivningar	-16 390 340	-13 969 226
Försäljningar/utrangeringar	1 249 877	0
Årets avskrivningar	-1 199 264	-2 421 114
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 339 727	-16 390 340
Utgående redovisat värde	5 845 176	5 709 141



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

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående nedlagda kostnader	36 575 011	38 357 706
Under året nedlagda kostnader	30 134 208	42 779 807
Under året genomförda omfördelningar	-24 145 462	-44 562 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 563 757	36 575 011
Utgående redovisat värde	42 563 757	36 575 011

Moderbolaget

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående nedlagda kostnader	27 361 151	19 724 358
Under året nedlagda kostnader	28 511 960	31 468 109
Under året genomförda omfördelningar	-20 494 421	-23 831 316
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 378 690	27 361 151
Utgående redovisat värde	35 378 690	27 361 151

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

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 467 272	4 001 591
Inköp	17 500	29 895
Omklassificeringar	0	-2 500 000
Resultatandel intresseföretag	2 364 967	-64 214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 849 739	1 467 272
Utgående redovisat värde	3 849 739	1 467 272

Moderbolaget

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 042 996	5 513 100
Inköp	17 500	29 896
Omklassificeringar	0	-2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 060 496	3 042 996
Utgående redovisat värde	3 060 496	3 042 996



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

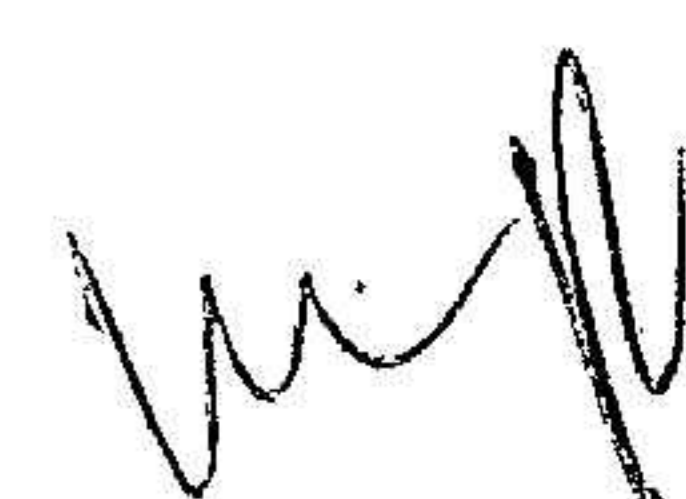
Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Förvaltnings AB Magnentus & Co HB	50	50	1	6 850
Nordic Exhibitions & Events AB	25	25	12 500	3 242 968
Magnentus Invest HB	50	50	1	46 275
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	33	33	833	547 396
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB	25	25	625	6 250
				3 849 739

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

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Förvaltnings AB Magnentus & Co HB	50	50	1	6 850
Nordic Exhibitions & Events AB	25	25	12 500	2 500 000
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	33	33	833	547 396
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB	25	25	625	6 250
				3 060 496

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



**Not 18 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 387 340	0
Tillkommande fordringar	48 054	887 340
Omklassificeringar	0	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 435 394	3 387 340
Utgående redovisat värde	3 435 394	3 387 340

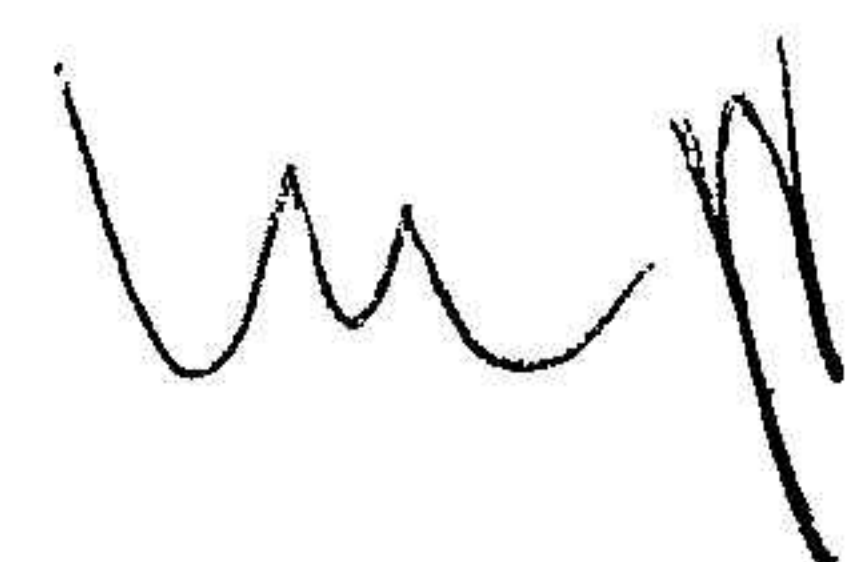
Moderbolaget

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 387 340	0
Tillkommande fordringar	48 054	887 340
Omklassificeringar	0	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 435 394	3 387 340
Utgående redovisat värde	3 435 394	3 387 340

**Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

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

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



2024102804388

**Not 20 Bostadsrätt
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	40 281 438	40 281 438
Utgående redovisat värde	40 281 438	40 281 438
Utgående redovisat värde	40 281 438	40 281 438

Moderbolaget

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	28 281 438	28 281 438
Utgående redovisat värde	28 281 438	28 281 438

**Not 21 Värdepapper
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Bokfört värde / lägst av anskaffningsvärde och marknadsvärde	58 675 709	62 457 659
	58 675 709	62 457 659

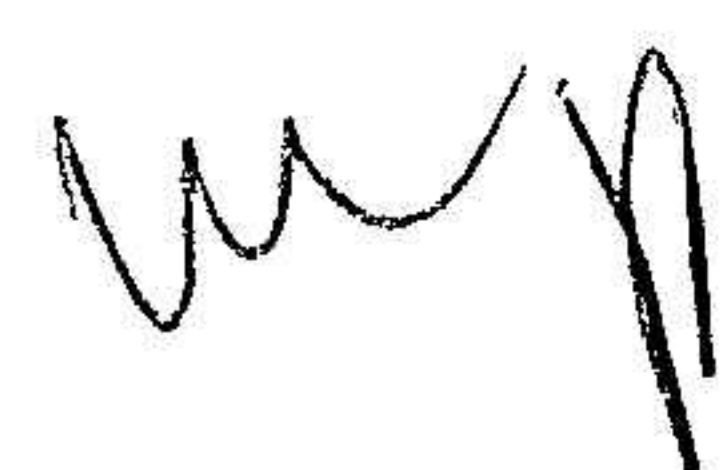
Moderbolaget

	2024-04-30	2023-04-30
Bokfört värde / lägst av anskaffningsvärde och marknadsvärde	58 675 709	62 457 659
	58 675 709	62 457 659

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

Moderbolaget

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



**Not 23 Uppskjuten skatt
Koncernen**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

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

2023-04-30

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

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga direktavdrag byggnader	103 520 711	707 880	104 228 591
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-6 330 192	-3 225 380	-9 555 572
Skattemässiga underskottsavdrag	-36 025 119	6 441 388	-29 583 731
Uppskrivning	41 981 769	-529 189	41 452 580
Obeskattade reserver	5 998 598	-1 038 701	4 959 897
	109 145 767	2 355 998	111 501 765



Moderbolaget
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

2023-04-30

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

Förändring av uppskjuten skatt

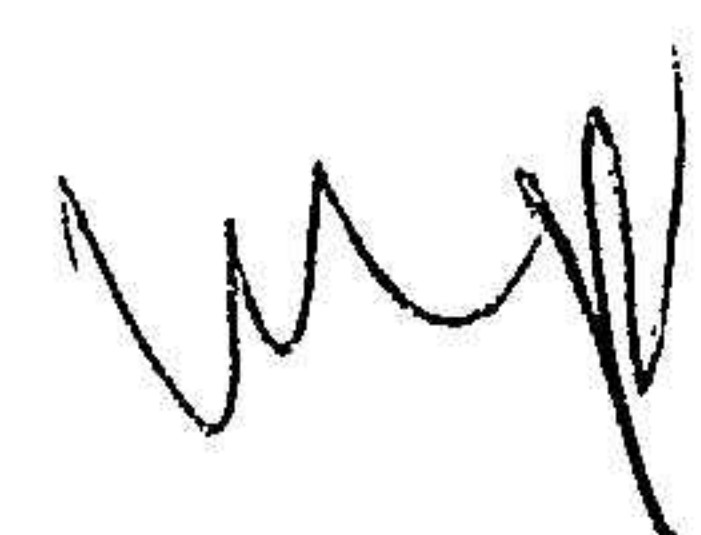
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga direktavdrag byggnader	49 607 243	121 296	49 728 539
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-7 326 548	-1 779 268	-9 105 816
Skattemässiga underskottsavdrag	-17 102 558	2 833 282	-14 269 276
Uppskrivning	2 624 632	-21 181	2 603 451
	27 802 769	1 154 129	28 956 898

Not 24 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål
Koncernen

	2024-04-30	2023-04-30
Ekonomiskt värde om kontrakten löses på balansdagen		
Ränteswapar	18 959 976	27 986 044
	18 959 976	27 986 044

Moderbolaget

	2024-04-30	2023-04-30
Ekonomiskt värde om kontrakten löses på balansdagen		
Ränteswapar	5 317 724	6 151 379
	5 317 724	6 151 379



**Not 25 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 222 155 146	1 231 515 691
	1 222 155 146	1 231 515 691

Moderbolaget

	2024-04-30	2023-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	296 080 000	304 700 000
	296 080 000	304 700 000

**Not 26 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	224 000 000	324 000 000

Moderbolaget

	2024-04-30	2023-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	114 000 000	164 000 000

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

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna personalrelaterade kostnader	3 380 988	3 127 821
Upplupna räntekostnader	4 247 319	4 557 604
Förutbetalda hyresintäkter	21 956 364	20 964 253
Upplupna fastighetskostnader	1 032 735	583 476
Övriga poster	1 520 828	1 205 251
Förutbetalda p-intäkter	779 609	728 112
	32 917 843	31 166 517

Moderbolaget

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna personalrelaterade kostnader	258 193	270 019
Upplupna räntekostnader	1 257 656	1 365 818
Förutbetalda hyresintäkter	6 122 127	5 692 550
Upplupna fastighetskostnader	843 060	428 675
Övriga poster	150 000	150 000
	8 631 036	7 907 062



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

	2024-04-30	2023-04-30
Avskrivningar	54 516 246	53 010 199
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-79 058	0
	54 437 188	53 010 199

Moderbolaget

	2024-04-30	2023-04-30
Avskrivningar	19 981 898	20 059 043
Kursvinst	0	-56 987
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-80 000	0
	19 901 898	20 002 056

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

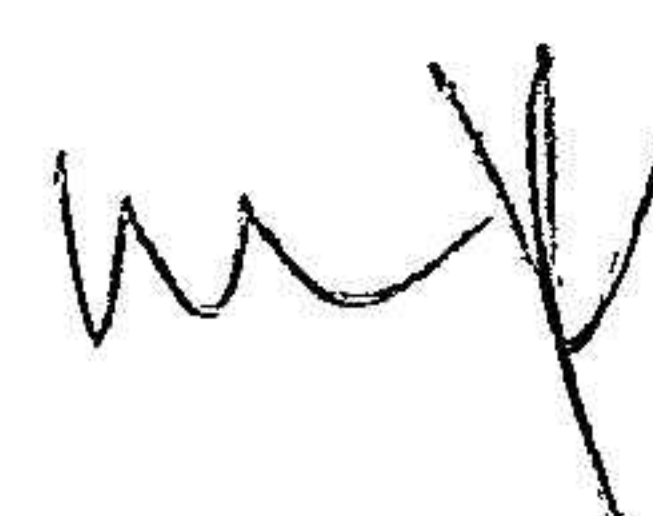
	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	12,72 %	12,00 %

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

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Ränteintäkter från koncernföretag	553 054	553 557
Övriga ränteintäkter	21 452	59 364
Valutakursvinst	349 325	1 934 985
	923 831	2 547 906

**Not 31 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Mottagna koncernbidrag	17 000 000	22 000 000
Lämnade koncernbidrag	-7 012 300	-713 400
	9 987 700	21 286 600



**Not 32 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	209 004 261	209 004 261
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 004 261	209 004 261
Utgående redovisat värde	209 004 261	209 004 261

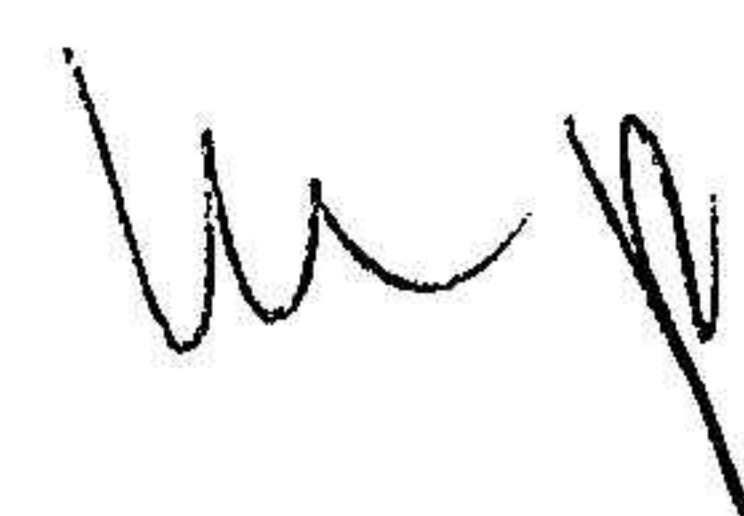
**Not 33 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

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

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Magnentus Capital AB	556338-9310	Norrköping	57 127 813	-13 102 449
Magnentus Building AB	556742-6613	Norrköping	35 525 735	174 691
Magnentus Centrumkvarter AB	559010-3411	Norrköping	16 969 686	942 293
Magnentus Hotel, Restaurant & SPA AB	556451-3264	Norrköping	8 822 028	882 283
Magnentus Parkering AB	559198-3894	Norrköping	3 740 010	172 574
Fastighets 011 Invest AB	559115-2441	Norrköping	1 059 706	-115 051
Magnentus Industrifastigheter AB	559051-3023	Norrköping	7 316 162	732 700
Magnentus Collection AB	559321-1476	Norrköping	25 163	54

**Not 34 Uppskrivningsfond
Moderbolaget**

	2024-04-30	2023-04-30
Belopp vid årets ingång	276 271	280 142
Upplösning/avsättning till fonden under räkenskapsåret	-3 872	-3 871
Belopp vid årets utgång	272 399	276 271



**Not 35 Disposition av vinst
Moderbolaget**

2024-04-30

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	233 842 163
årets förlust	-3 980 369
	229 861 794

disponeras så att i ny räkning överföres	229 861 794
	229 861 794

**Not 36 Ställda säkerheter
Koncernen**

2024-04-30

2023-04-30

Fastighetsinteckningar	1 465 725 364	1 453 125 364
Aktier i dotterbolag	176 140 353	191 870 082
Värdepapper	85 308 375	84 517 670
Bostadsrätt	12 000 000	12 000 000
	1 739 174 092	1 741 513 116

Moderbolaget

2024-04-30

2023-04-30

För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar	388 370 364	388 370 364
Aktier i dotterbolag	97 772 316	97 772 316
	486 142 680	486 142 680

**Not 37 Eventualförpliktelser
Koncernen**

2024-04-30

2023-04-30

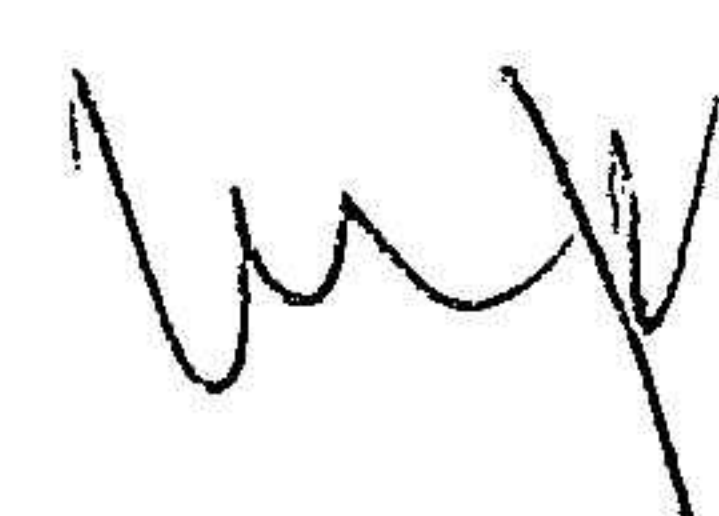
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	290 000	290 000
	290 000	290 000

Moderbolaget

2024-04-30

2023-04-30

Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	101 000	101 000
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	881 645 431	883 827 476
	881 746 431	883 928 476



Not 38 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Moderbolaget

Under stora delar av 2023 upplevde vi det lugnt på efterfrågan av kontor och för den delen uppsägningar också. Företagen var väldigt avvaktande till stora förändringar, men vi började i slutet av förra kalenderåret 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 trivsamt 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. Under 2024 har efterfrågan på kontor tagit rejäl fart och efter räkenskapsårets utgång har vi fått fina förfrågningar på att hyra större kontor. Vi har goda förhoppningar om att signa ett eller flera hyresavtal med dessa intressenter. Framtiden får utvisa hur företagen och dess anställda väljer att arbeta, men just nu ser vi en stark trend med en återgång till det fysiska kontoret.

I ett av våra helägda dotterbolag, Magnentus Capital AB, har vi gjort ett större fastighetsförvärv med tillträde 2024-10-01. Det är fastigheten Renströmmen 9 med adress Drottninggatan 1/Slottsgatan 97-99 vi förvärvat av Pingstkyrkan 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. Magnentuskoncernen är sedan tidigare den dominerande fastighetsägaren i kv Renströmmen genom ägandet av fastigheterna Renströmmen 1 och 7.

De geopolitiska oroligheter som finns kommer påverka världen på både kort och lång sikt. Kortsiktigt för att bland annat inflation, räntor och energipriser fluktuerar kraftigt och långsiktigt för att en hel världsfred är i fara. Räntorna verkar vara på väg att justeras ned av världens centralbanker och inflationen vara under kontroll för tillfället. Vi bevakar noga utvecklingen, men det har i skrivande stund inte påverkat vår fastighetsverksamhet i någon större utsträckning, då vi i 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 hur fort Riksbanken kan gå fram med räntesänkningar. I branschen i sin helhet börjar aktiviteten öka, transaktioner genomförs i större utsträckning och självförtroendet återvända. Jag tror fastigheter kommer bli vinnare kommande år vad gäller avkastning med stigande fastighetspriser och sjunkande yields. Sänkta räntor påverkar fastighetsvärdena, bankernas vilja till kreditgivning, företagens framtidstro och därmed efterfrågan på i stort sett allt.

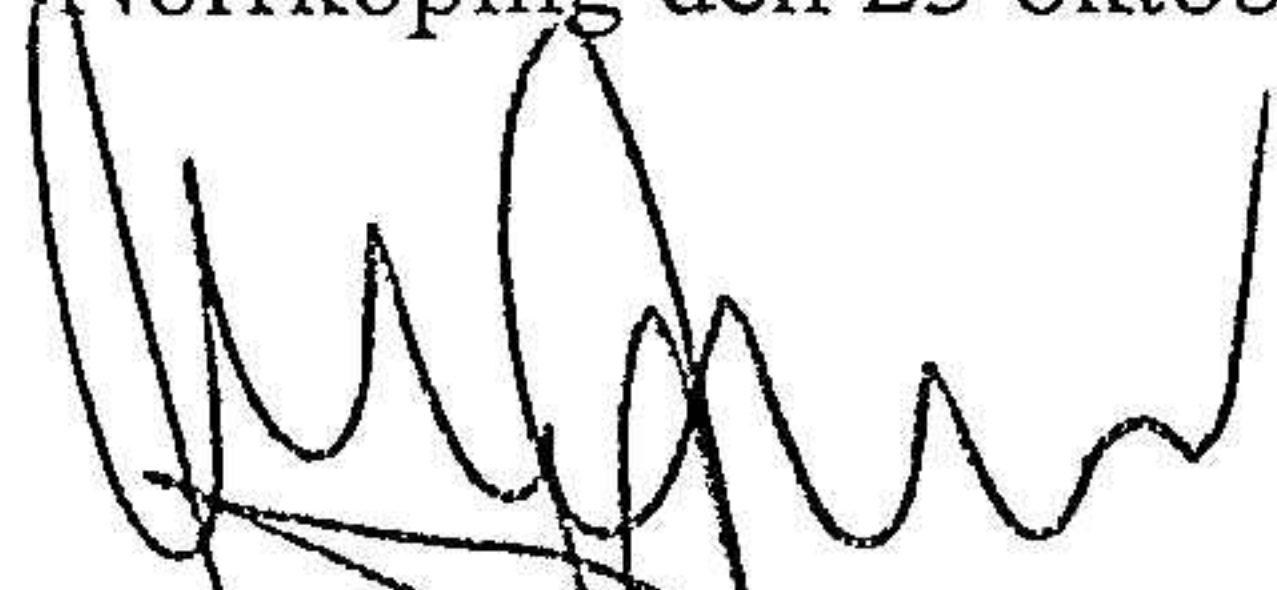
Hotell- och restaurangbranschen står däremot fortsatt inför en del utmaningar. Även om affärsresandet sakta har återgått till mer normala förhållanden, så håller konsumenten hårt i sin plånbok. Även här tror vi på ökande beläggning och mer restaurangbesök i takt med att räntan sänks och utrymmet för denna typ av konsumtion ökar. Under hösten 2023 tog vi över restaurangen med adress Drottninggatan 15, i vår egen fastighet, för att själva drifva 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 2024 har vi valt att auktionera ut ca 20% av vår samling via Christies i Paris och resultatet blev till stor belåtenhet. Vi har fortsatt underlag för att fortsätta genomföra utställningar, men denna verksamhet har inte riktigt burit den frukt vi hoppades på. Vi utreder just nu vilka alternativ som är bäst och det kan resultera i ytterligare en försäljning under 2025 med motsvarande volym.

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

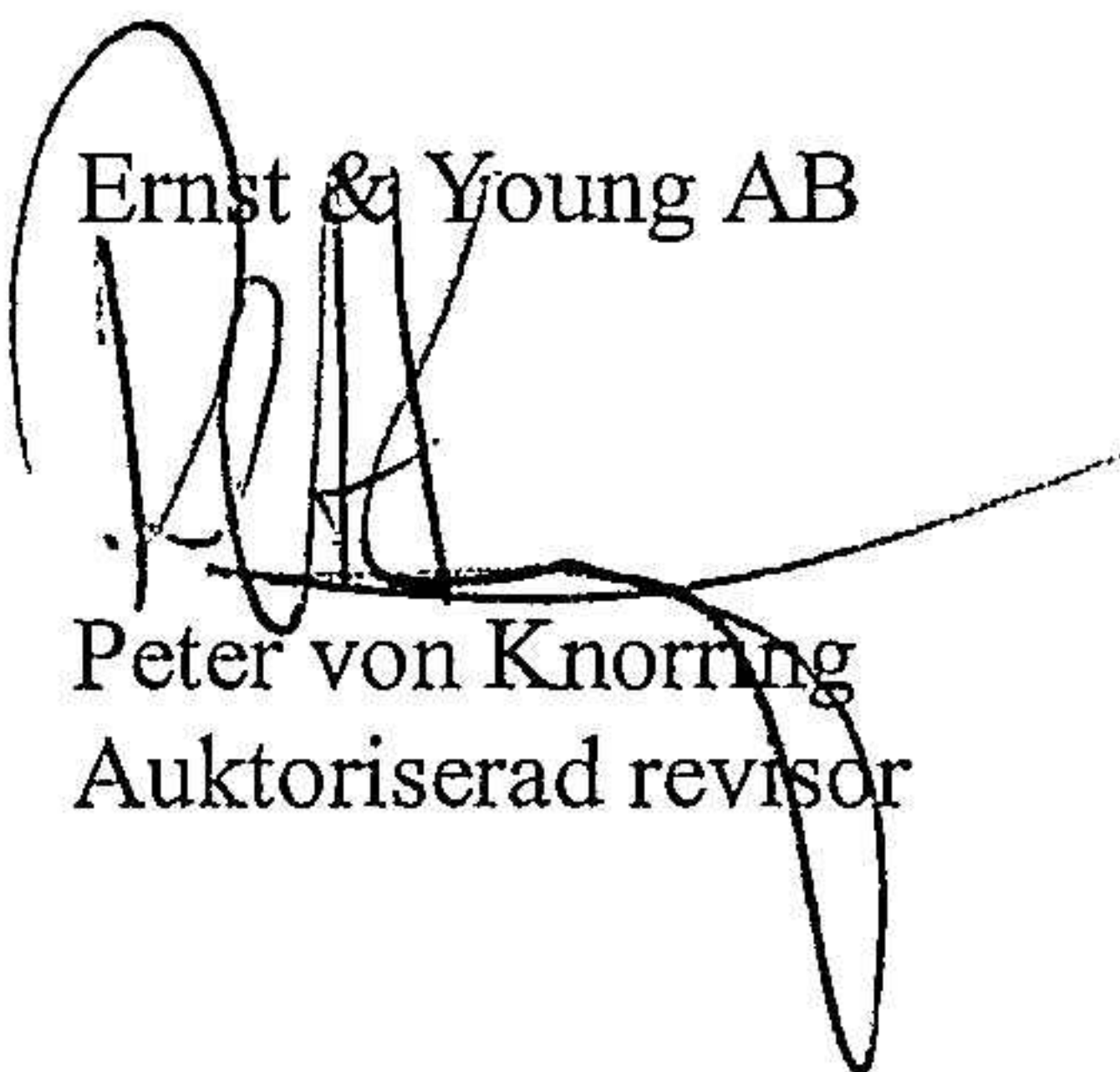
Norrköping den 23 oktober 2024



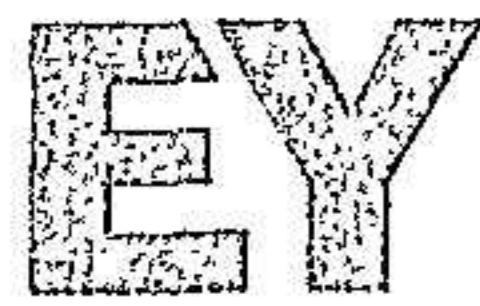
Magnus Malm
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 oktober 2024

Ernst & Young AB



Peter von Knorring
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024102804397

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 2023-05-01 – 2024-04-30.

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 2024 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

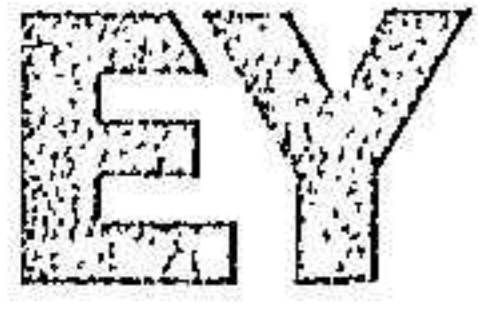
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Jag intygar att denna kopia
överensstämmer med original.
Sahlström



Building a better
working world

2024102804398

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 2023-05-01 – 2024-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 23 oktober 2024

Ernst & Young AB

Peter von Knörring
Auktoriserad revisor