

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Förvaltnings AB Magnentus**  
556325-4985

Räkenskapsåret

2021-05-01 - 2022-04-30

**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 28 september 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping den 28 september 2022



Magnus Malm



**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Förvaltnings AB Magnentus**  
556325-4985

Räkenskapsåret

2021-05-01 - 2022-04-30

**Innehållsförteckning**

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

*n*

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Magnentus avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### *Detta är Magnentus*

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

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

#### *Affärsidé*

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

#### *Verksamhet och organisation*

Styrelsen har sitt säte i Norrköping där även huvudkontoret är beläget på Drottninggatan 26, mitt i M-Kvarteren i centrala stadskärnan. I fastighetsförvaltningen arbetar per bokslutsdagen totalt 12 (12) personer, varav två anställda arbetar enkom i Magnentus Building för att tillhandahålla hög service för våra hyresgäster i denna fastighet. Totalt i koncernen arbetar per bokslutsdagen 55 (53) 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 93,6 % (95,2). 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 (2 800), 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

Även detta räkenskapsår betraktar vi mer som ett förvaltningsår efter att nästan oavbrutet ha investerat stort i nya fastigheter och i befintligt bestånd. Marknaden intog i inledningen av pandemin en mer försiktig hållning till vissa fastighetssegment, där kontor var en av dessa. Under senare tid har dock intresset återkommit att investera i kontor och en återgång till det normala har sakteliga inletts. Magnentus-koncernen har gjort några mindre fastighetsförvärv, dels en industrifastighet med Balck & Hjelmgren som enda hyresgäst, och dels ett garage på Slottshagen för att kunna förvara bilar, maskiner och annat som behövs i koncernens verksamheter. Dessa förvärv har gjorts via bolag som numer är helägda av moderbolaget i koncernen. Utöver dessa förvärv fortsätter vi med vår förädling av befintligt fastighetsbestånd.

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 i dessa tider främst till att behålla våra fastighetsvärden samt ytterligare bidrag till ett redan starkt kassaflöde.

Under räkenskapsåret har koncernen fortsatt förvaltningen av den värdepappersportfölj som innehas med främst finansiella placeringar på börsen. Det är utmanande tider för denna typ av verksamhet och index har fallit kraftigt sedan början av 2022 och fortsatt falla efter detta räkenskapsårs utgång.

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 kvarteret. Helt enkelt ett självklart val för de som söker mat, dryck och genuina butiker med hög kvalitet och service i dess absoluta närhet till sitt kontor.

Sammantaget uppgår årets investeringar i ombyggnation till ca 42 Mkr (41).

Verksamheten i vårt dotterbolag Magnentus Hotel, Restaurant & SPA AB där vårt boutique-hotell The Lamp Hotel, Restaurant & SPA ingår, blev som alla säkert förstår extremt hårt drabbade över en natt när pandemin slog till med full kraft i mars 2020. Hotell- och restaurangmarknaden återhämtade sig kraftigt så snart restriktionerna släpptes i februari 2022 och bolaget gör sitt bästa resultat någonsin.

Priset på energi är inget man normalt brukar skriva om i sin förvaltningsberättelse, men med tanke på den prisutveckling som varit på el, så kan det vara värt att nämna att Magnentus-koncernen band priset på el till 48,30 öre/kWh från och med 2022-01-01 och 3 år framåt till 2024-12-31.

### Koncernens resultat

Magnentus resultat efter skatt för 2021/22 uppgår till 9 271 tkr (56 514). Magnentus-koncernens avskrivningar i fastighetsrörelsen hamnar detta räkenskapsår på 45 862 tkr (44 770). I årets resultat ingår The Lamp Hotel, Restaurant & SPA med 2 721 tkr (457) varav avskrivningar 1 332 tkr (989). Sammantaget gör koncernen avskrivningar på 52 693 tkr (51 222).

Räntekostnaderna har försiktigt börjat dra sig uppåt sedan årsskiftet och efter räkenskapsårets utgång står centralbankerna på tårna för att höja räntorna kraftfullt med målet om att snabbt få ned den kraftigt stigande inflationen. Detta kommer påverka resultaten framöver även om ca 50% av låneportföljen är räntesäkrad med förfall från 2024 till 2029.

Koncernens hyresintäkter fortsätter att öka och hamnar detta räkenskapsår på 143 087 tkr (136 972) och intäkterna för hotell, restaurant och spa verksamheten på 43 770 tkr (32 448). Sammantaget har hyresintäkterna främst påverkats av färdigställda projekt, genomförda hyresförhandlingar men även tidigare lyckade

1

W

fastighetsförvärv. Magnentus bostadsbestånd är fullt uthyrt. 2022 års hyresförhandlingar för våra bostäder resulterade i en överenskommelse som innebar en höjning på 1,7 procent (1,58) från och med den 1 januari.

Vi upplever, trots oroliga tider, en viss efterfrågan på lokaler och då främst i centrala lägen där våra kommersiella fastigheter är belägna. Vissa företag har ett behov av att effektivisera sina ytor, medans andra har ett behov av att utöka sina. Hyresnivåerna är stabila och vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår per bokslutsdatum till 93,6 procent (95,2). Driftskostnaderna uppgår till 22 191 tkr (20 714) och ligger fortsatt stabilt i jämförelse med förra räkenskapsåret. Driftskostnaderna i procent av hyresintäkterna uppgår till 15,51 procent (15,12). En effektiv förvaltning, optimerad energiförbrukning och ett koncentrerat fastighetsinnehav bidrar till detta liksom det mildare klimatet.

Magnentus rörelseresultat före finansiella kostnader uppgår till 37 255 tkr (87 198) och är fortsatt stabilt. Det goda resultatet beror på att våra stora investeringar de senaste åren börjat ge resultat, ett bättre resultat för hotell- och restaurangrörelsen samt framgång i våra omförhandlingar av befintliga hyresavtal. De finansiella kostnaderna uppgår till 28 167 tkr (27 209) varav kostnad för pantbrevsuttag 39 tkr (0).

Koncernens totala omsättning för 2022/23 beräknas bli ca 190 000 tkr varav hyresintäkterna beräknas bli ca 145 000 tkr. Moderbolagets hyresintäkter beräknas bli ca 38 000 tkr, men koncernens resultat efter skatt är svårt att förutsäga då resultatet på värdepappersförvaltningen kommer påverka negativt i stor grad om världens börser fortsätter utvecklas som den hittills gjort under 2022.

### Värdeutveckling förvaltningsfastigheter

Våra 47 fastigheter värderas internt till 2 800 Mkr per bokslutsdagen och inkluderas koncernens övriga investerade tillgångar, dels utomlands och dels övriga investeringar, så bedömer vi att den totala tillgångsmassan är ca 3 000 Mkr. Det är svårt att bedöma värdena på koncernens tillgångar då det inte sker så många fastighetstransaktioner, men vi har tidigare varit försiktiga i vår värdering och vi tycker vi kan motivera ett oförändrat fastighetsvärde. Som underlag för bedömning av fastigheternas värde lät vi Forum Fastigheter värdera koncernens hela fastighetsbestånd som per årsskiftet 2020 resulterade i ett värde på drygt 2 400 Mkr. Sedan dess har vi ökat våra hyresintäkter väsentligt och gjort fortsatta investeringar i våra fastigheter och därigenom fått högre avkastning även om yielderna sannolikt ökat. Genom att beakta bland annat avkastningskrav för den marknad Magnentus befinner sig på, fastigheternas specifika förutsättningar med avseende på bland annat skick, karaktär och läge, analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling, analys av befintliga hyresgäster samt förutsättningar på kreditmarknaden bedömer vi att ett försvarbart totalt fastighetsvärde på 2 800 Mkr fortsatt inte är i överkant. Vår medvetna koncentrationsstrategi med attraktiva fastigheter i populära lägen med en långsiktig värdetillväxt bedöms också bidra.

Våra fastigheter finns samlade mitt i centrala Norrköping. 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 konjunkurläge. Fastigheternas unika förutsättningar är avgörande för dess värde. I hyresintäkterna läggs stor vikt på läge, standard och skick.

Det är fortsatt relativt hög efterfrågan på fastigheter då detta tillgångsslag fortfarande anses attraktiv.

### Finansiell ställning

Magnentus långfristiga skulder uppgår per bokslutsdagen till 1 374 136 tkr (1 350 174). Lånen har säkerställts med pantbrev i koncernens fastigheter. Låneportföljen har ökat något med anledning av de ombyggnadsprojekt som tidigare nämnts samt övriga investeringar som koncernen gjort. Belåningsgraden uppgår till 46,9 procent (46,1) av Magnentus egna bedömda totala värde. Av den totala låneportföljen har 75 procent en

//

m

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 2,05 procent (2) 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 swappen. För första gången på länge har vi swappar som är bundna till lägre räntor än 90dgr Stibor.

### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

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

#### ***Verksamhet***

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

#### ***Omvärld***

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

Med den pandemi, Corona, världen just genomlidit och är i slutfasen av, har självklart omvärldsriskerna ökat något för både människor och företag på vår planet. När vi började se ljuset i tunneln blev en krigssugen president fram och ville utöka sitt revir. Dessa omvärldsfaktorer är omöjliga att förutspå men påverkar en hel värld. Vi bevakar noga utvecklingen och i skrivande stund påverkar allt detta våra verksamheter dels genom högre energipriser och mindre konsumtion, tillsammans med en skenande inflation som bidrar till högre räntor.

#### ***Finansiering***

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

/

W

### **Framtid**

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

### **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**

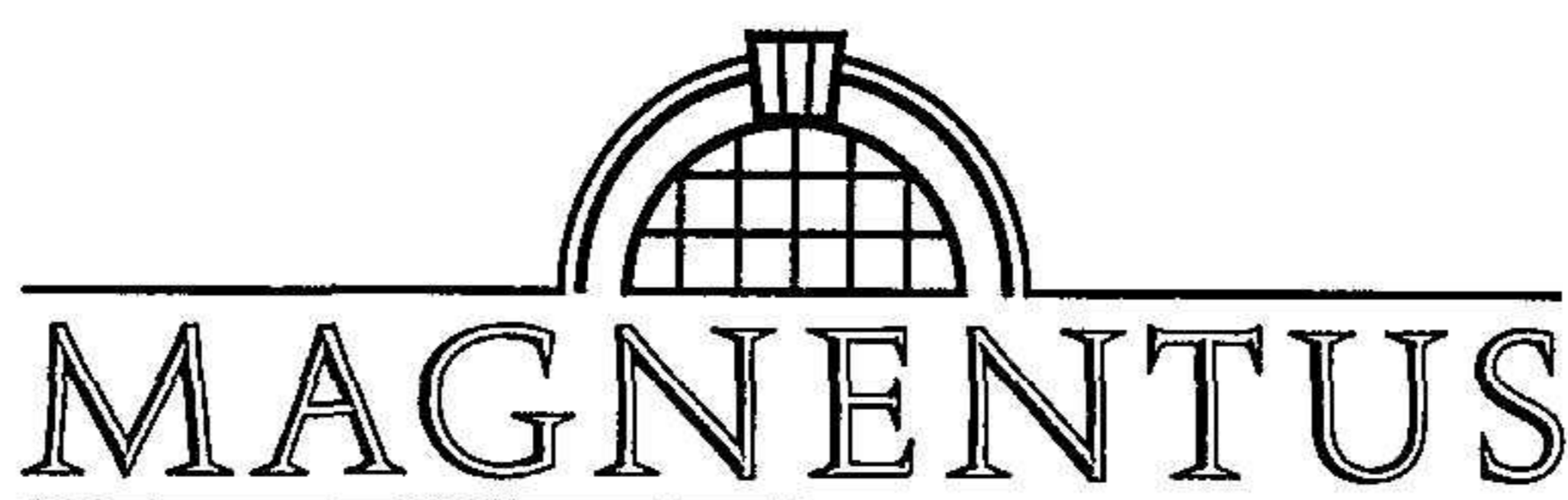
Långsiktig lönsamhet är ett grundläggande villkor för oss som bolag och utan engagerade medarbetare kommer detta bli svårt. Magnentus månar om sin personal vilka är en väldigt viktig del av den dagliga verksamheten. Rätt personer med rätt kompetens är en av nyckelfaktorerna för ett framgångsrikt företagande. 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 präglade 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. Tendenser kan just nu skönjas till problem för vissa av dessa. Magnentus har de senaste åren 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.

✓

M



2022100504475

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

### Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	415 270 143	415 370 143
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			
Utdelning		-50 000 000	-50 000 000
Förändring koncernstruktur		138 147	138 147
Årets resultat		9 270 877	9 270 877
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>374 679 167</b>	<b>374 779 167</b>

Moderbolaget	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	281 152	20 000	260 305 303	44 049 678	304 756 133
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:						
Balanseras i ny räkning				44 049 678	-44 049 678	0
Utdelning, extra stämma				-50 000 000		-50 000 000
Uppskrivningsfond Gubben 7		-1 010		1 010		0
Årets resultat					419 499	419 499
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>280 142</b>	<b>20 000</b>	<b>254 355 991</b>	<b>419 499</b>	<b>255 175 632</b>

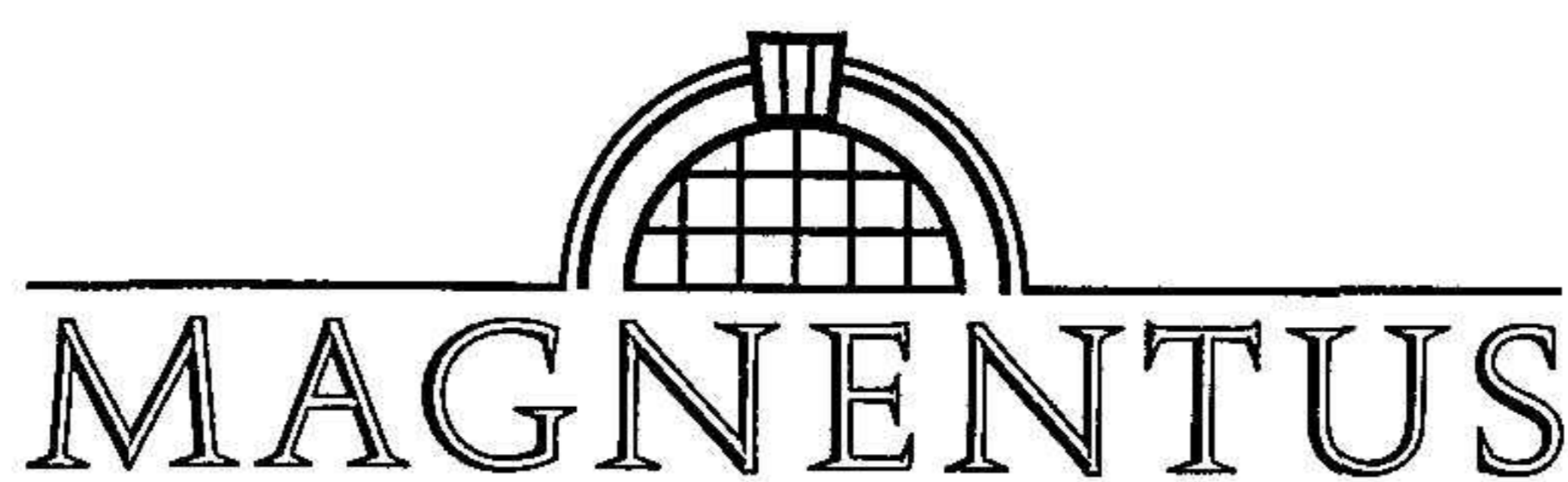
### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	254 355 991
årets vinst	419 499
	<b>254 775 490</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	254 775 490
	<b>254 775 490</b>

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

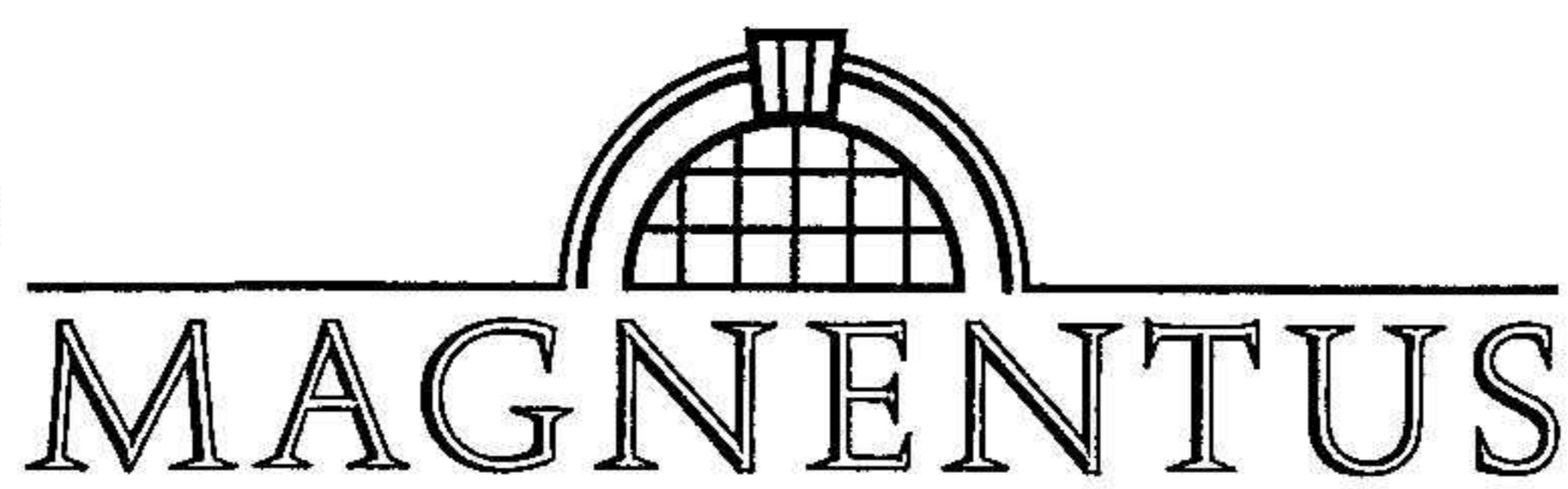


2022100504476

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Hyresintäkter</b>		143 086 960	136 972 199
Intäkter hotellrörelse		43 769 762	32 447 724
Försäljning värdepapper		151 005 664	228 755 708
Övriga rörelseintäkter		219 558	173 709
		<b>338 081 944</b>	<b>398 349 340</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-32 454 467	-32 796 753
Kostnader hotellrörelse	3, 4	-33 602 599	-28 201 313
Avskrivningar byggnader		-45 862 034	-44 769 661
Avskrivningar hotellrörelse		-1 332 228	-988 726
Administration	4, 5	-19 637 260	-19 535 559
Inköp värdepapper		-167 938 787	-184 859 272
		<b>-300 827 375</b>	<b>-311 151 283</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>37 254 569</b>	<b>87 198 057</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	-529 947	-566 662
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	3 002 958	13 219 708
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161 785	1 243
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-28 166 850	-27 208 635
		<b>-25 532 054</b>	<b>-14 554 346</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>11 722 515</b>	<b>72 643 710</b>
Skatt på årets resultat	9	-2 451 638	-16 130 066
<b>Årets resultat</b>		<b>9 270 877</b>	<b>56 513 644</b>

Λ



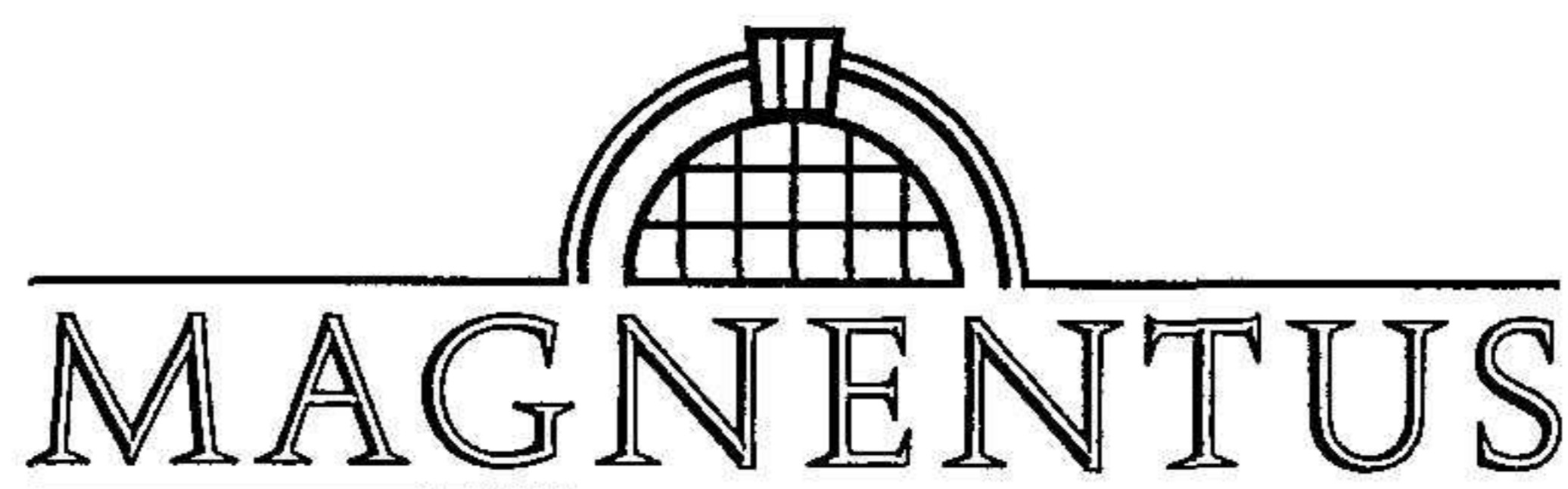
2022100504477

## Koncernens Balansräkning

	Not	2022-04-30	2021-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	10	277 269	481 723
Goodwill	11	0	0
		<b>277 269</b>	<b>481 723</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 654 773 431	1 652 907 370
Förbättringsutgifter på annans fastighet	13	9 745	10 541
Inventarier, verktyg och installationer	14	115 751 549	108 368 859
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	38 357 706	33 894 270
		<b>1 808 892 431</b>	<b>1 795 181 040</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16, 17	4 001 591	2 031 538
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	110 762 524	85 460 212
Bostadsrätter	19	40 281 438	40 281 438
		<b>155 045 553</b>	<b>127 773 188</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 964 215 253</b>	<b>1 923 435 951</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Värdepapper	20	131 931 458	164 299 020
Råvaror och förnödenheter		1 285 524	1 012 715
Färdiga varor och handelsvaror		259 712	265 647
		<b>133 476 694</b>	<b>165 577 382</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 842 533	951 918
Aktuella skattefordringar		4 825 587	4 259 650
Övriga fordringar		1 199 704	390 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 042 996	6 203 006
		<b>13 910 820</b>	<b>11 805 302</b>
Kassa och bank		3 989 085	2 816 642
		<b>3 989 085</b>	<b>2 816 642</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>151 376 599</b>	<b>180 199 326</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 115 591 852</b>	<b>2 103 635 277</b>

^

*W*



2022100504478

## Koncernens Balansräkning

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

	Not	2022-04-30	2021-04-30
Aktiekapital	21	100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		374 679 167	415 270 144
<b>Summa eget kapital</b>		<b>374 779 167</b>	<b>415 370 144</b>

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	22	110 230 589	109 251 521
		<b>110 230 589</b>	<b>109 251 521</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	23, 24	1 374 135 691	1 350 173 691
		<b>1 374 135 691</b>	<b>1 350 173 691</b>

#### Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	25	115 222 632	143 917 615
Skulder till kreditinstitut		33 773 000	33 363 000
Förskott från kunder		1 903 018	1 473 114
Leverantörsskulder		13 598 815	9 862 060
Aktuella skatteskulder		644 830	80 327
Övriga skulder		54 711 225	6 482 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	36 592 885	33 661 218
		<b>256 446 405</b>	<b>228 839 921</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 115 591 852      2 103 635 277

λ

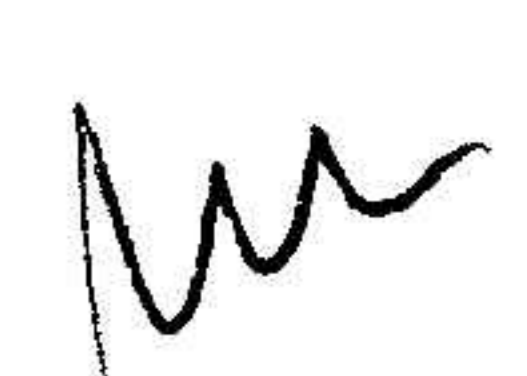
<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2021-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>		<b>-2022-04-30</b>	<b>-2021-04-30</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		37 254 569	87 198 057
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	27	52 693 110	51 066 202
Betald skatt		-3 013 863	-2 359 231
Erhållen ränta		161 785	1 243
Erhållna utdelningar		6 107 535	7 519 311
Erlagd ränta		-28 063 010	-27 277 665
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>65 140 126</b>	<b>116 147 916</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		32 100 688	-112 934 657
Förändring kundfordringar		-890 615	456 389
Förändring av kortfristiga fordringar		-566 554	271 202
Förändring leverantörsskulder		3 736 755	1 969 067
Förändring av kortfristiga skulder		51 400 369	-9 074 756
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>150 920 769</b>	<b>-3 164 839</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-51 497 859	-36 888 497
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	497 766
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-43 927 484	-63 292 837
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-95 425 343</b>	<b>-99 683 568</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-4 322 983	93 241 804
Utbetald utdelning		-50 000 000	-8 535 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-54 322 983</b>	<b>84 706 804</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 172 443</b>	<b>-18 141 603</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 816 642	20 958 244
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 989 085</b>	<b>2 816 641</b>

A

*[Handwritten signature]*

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Hysesintäkter</b>		39 995 856	36 621 286
Försäljning värdepapper		151 005 664	228 755 708
Övriga intäkter		171 280	171 176
		<b>191 172 800</b>	<b>265 548 170</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift		-7 377 991	-6 825 717
Underhåll		-1 685 332	-1 372 375
Avskrivningar byggnader		-17 144 272	-16 235 869
Fastighetsskatt		-246 676	-2 400 248
Administration	4	-11 381 130	-12 205 283
Inköp värdepapper		-167 938 787	-184 859 272
Central administration	5	-46 064	-107 052
		<b>-205 820 252</b>	<b>-224 005 816</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-14 647 452</b>	<b>41 542 354</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	3 821 941	5 279 748
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28	586 556	537 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-7 570 790	-7 419 544
		<b>-3 162 293</b>	<b>-1 602 376</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-17 809 745</b>	<b>39 939 978</b>
Bokslutsdispositioner	29	18 354 900	15 790 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>545 155</b>	<b>55 729 978</b>
Skatt på årets resultat	9	-125 656	-11 680 300
<b>Årets resultat</b>		<b>419 499</b>	<b>44 049 678</b>



<b>Moderbolagets Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	10	147 209	240 183
		<b>147 209</b>	<b>240 183</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	480 638 133	492 343 068
Inventarier, verktyg och installationer	14	7 789 630	99 279 646
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	19 724 358	7 006 175
		<b>508 152 121</b>	<b>598 628 889</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	30, 31	209 004 261	195 579 261
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16, 17	5 513 100	3 013 100
Bostadsrätt	19	28 281 438	28 281 438
		<b>242 798 799</b>	<b>226 873 799</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>751 098 129</b>	<b>825 742 871</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Värdepapper	20	131 931 458	164 299 020
		<b>131 931 458</b>	<b>164 299 020</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		215 399	279 920
Fordringar hos koncernföretag		124 438 966	34 512 943
Aktuella skattefordringar		2 080 431	1 641 877
Övriga fordringar		1 014 161	34 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 431 617	1 717 388
		<b>129 180 574</b>	<b>38 186 184</b>
<i>Kassa och bank</i>		459 057	234 688
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>261 571 089</b>	<b>202 719 892</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 012 669 218</b>	<b>1 028 462 763</b>

h

m

## Moderbolagets Balansräkning

Not

2022-04-30

2021-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

21

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

32

280 142

281 152

Reservfond

20 000

20 000

**400 142**

**401 152**

##### *Fritt eget kapital*

33

Balanserad vinst

254 355 991

260 305 302

Årets resultat

419 499

44 049 678

**254 775 490**

**304 354 980**

**Summa eget kapital**

**255 175 632**

**304 756 132**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

22

31 329 432

31 203 776

**Summa avsättningar**

**31 329 432**

**31 203 776**

#### Långfristiga skulder

23, 24

Skulder till kreditinstitut

315 950 000

308 290 000

**Summa långfristiga skulder**

**315 950 000**

**308 290 000**

#### Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

25

65 309 529

93 684 291

Skulder till kreditinstitut

7 380 000

7 380 000

Leverantörsskulder

6 728 659

2 226 357

Skulder till koncernföretag

271 041 397

269 520 917

Övriga skulder

48 949 710

2 042 490

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

10 804 859

9 358 800

**Summa kortfristiga skulder**

**410 214 154**

**384 212 855**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

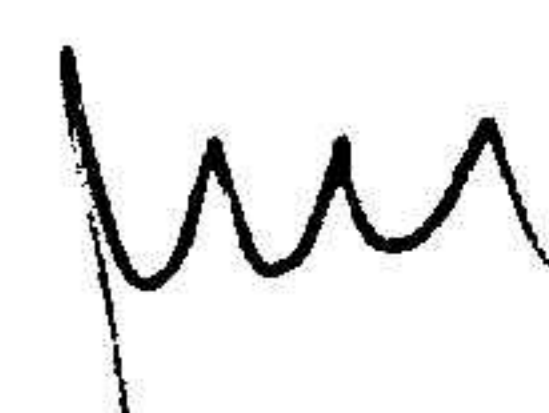
**1 012 669 218**

**1 028 462 763**

A



<b>Moderbolagets</b>	<b>Not</b>	<b>2021-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>		<b>-2022-04-30</b>	<b>-2021-04-30</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-14 647 453	41 542 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	21 370 838	20 603 745
Erhållen ränta		586 556	537 420
Erhållna utdelningar		3 780 784	5 279 748
Erlagd ränta		-7 618 810	-7 507 169
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>3 471 915</b>	<b>60 456 098</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager		50 325 064	-98 691 704
Förändring av kundfordringar		54 611	230 135
Förändring av kortfristiga fordringar		-94 152 729	2 523 942
Förändring av leverantörsskulder		4 502 302	-443 688
Förändring av kortfristiga skulder		53 464 064	11 415 566
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>17 665 227</b>	<b>-24 509 651</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-23 514 693	-14 067 133
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		92 713 597	200 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-15 925 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>53 273 904</b>	<b>-13 867 133</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-20 714 762	46 967 402
Utbetald utdelning		-50 000 000	-8 535 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-70 714 762</b>	<b>38 432 402</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>224 369</b>	<b>55 618</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		234 688	179 070
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>459 057</b>	<b>234 688</b>



## 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

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

#### 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 överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Andelar i dotterföretag**

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

### **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

### **Derivatinstrument**

Förvaltnings AB Magnentus utnyttjar derivatinstrument, s k ränteswappar, för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även företagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Förvaltnings AB Magnentus dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Förvaltning 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 derivatransaktioner redovisas brutto i balansräkningen.

Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Varulager***

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.

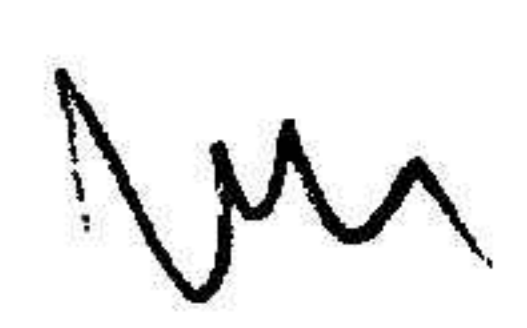
#### ***Aktuell skatt***

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

1



skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

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

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

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

### Avsättningar

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

### Not 2 Fastighetskostnader Koncernen

	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Drift	-22 190 909	-20 714 422
Underhåll	-5 160 730	-4 652 131
Fastighetsskatt	-5 102 828	-7 430 200
	<b>-32 454 467</b>	<b>-32 796 753</b>

### Not 3 Kostnader hotellrörelse Koncernen

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

	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Råvaror och förnödenheter	-8 625 432	-8 244 488
Övriga externa kostnader	-5 956 083	-4 125 233
Personalkostnader	-19 021 084	-15 831 592
	<b>-33 602 599</b>	<b>-28 201 313</b>

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

**Not 4 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	26	26
Män	24	22
	<b>50</b>	<b>48</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	657 000	644 000
Övriga anställda	18 990 984	16 856 908
	<b>19 647 984</b>	<b>17 500 908</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	208 710	208 785
Pensionskostnader för övriga anställda	700 743	660 528
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 785 032	5 239 670
	<b>6 694 485</b>	<b>6 108 983</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>26 342 469</b>	<b>23 609 891</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

**Moderbolaget**

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	2	3
Män	3	3
	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	273 000	260 000
Övriga anställda	2 649 003	2 808 614
	<b>2 922 003</b>	<b>3 068 614</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	42 000	42 000
Pensionskostnader för övriga anställda	167 976	177 929
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	971 839	949 096
	<b>1 181 815</b>	<b>1 169 025</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>4 103 818</b>	<b>4 237 639</b>

*A*

*lu*

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

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

**Not 5 Arvode till revisorer  
Koncernen**

	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	170 000	120 000
Skatterådgivning	80 000	80 000
Övriga tjänster	50 000	50 000
	<b>300 000</b>	<b>250 000</b>

**Moderbolaget**

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	43 000	43 000
Skatterådgivning	40 000	40 000
Övriga tjänster	25 000	25 000
	<b>108 000</b>	<b>108 000</b>

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

	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Resultatandel intresseföretag	-32 447	-69 162
Avskrivning goodwill hänförlig till intresseföretag	-497 500	-497 500
	<b>-529 947</b>	<b>-566 662</b>

*lm*

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

	<b>2021-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>
	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Erhållna utdelningar	6 107 535	7 519 311
Realisationsresultat vid försäljningar	-2 707 128	3 829 845
Nedskrivningar	-397 449	1 870 552
	<b>3 002 958</b>	<b>13 219 708</b>

**Moderbolaget**

	<b>2021-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>
	<b>-2022-04-30</b>	<b>-2021-04-30</b>
Erhållna utdelningar	3 780 784	5 279 748
Realisationsresultat vid försäljningar	41 157	0
	<b>3 821 941</b>	<b>5 279 748</b>

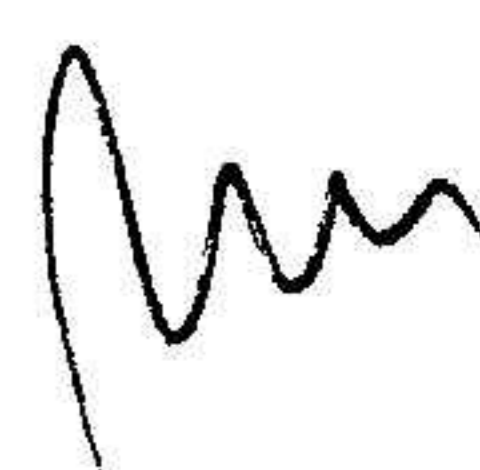
**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2021-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>
	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Räntekostnader	-18 754 436	-16 936 304
Effekt av ränteswap	-9 458 619	-10 225 495
Pantbrevskostnader	-38 788	0
Kursdifferenser	84 992	-46 836
	<b>-28 166 850</b>	<b>-27 208 635</b>

**Moderbolaget**

	<b>2021-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>
	<b>-2022-04-30</b>	<b>-2021-04-30</b>
Räntekostnader	-4 843 929	-4 214 911
Effekt av ränteswap	-2 811 852	-3 157 797
Kursdifferenser	84 991	-46 836
	<b>-7 570 790</b>	<b>-7 419 544</b>

A





2022100504491

**Not 9 Skatt på årets resultat  
Koncernen**

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-2 914 600	-1 806 447
Justering avseende tidigare år	0	28 663
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	462 962	-14 352 282
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 451 638</b>	<b>-16 130 066</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021-05-01 -2022-04-30		2020-05-01 -2021-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		11 722 515		72 643 710
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 414 838	21,40	-15 545 754
Ej avdragsgilla kostnader		-1 553 972		-1 327 347
Effekt av förväntad förändring av skattesats		1 517 172		743 035
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-2 451 638</b>		<b>-16 130 066</b>

**Moderbolaget**

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-125 656	-11 680 300
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-125 656</b>	<b>-11 680 300</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021-05-01 -2022-04-30		2020-05-01 -2021-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		545 155		55 729 978
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-112 302	21,40	-11 926 215
Ej avdragsgilla kostnader		-13 354		-207 688
Effekt av förväntad förändring av skattesats				453 603
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-125 656</b>		<b>-11 680 300</b>

1

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

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 447 503	1 447 503
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 447 503</b>	<b>1 447 503</b>
Ingående avskrivningar	-965 780	-718 804
Årets avskrivningar	-204 454	-246 976
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 170 234</b>	<b>-965 780</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>277 269</b>	<b>481 723</b>

**Moderbolaget**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	464 870	464 870
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>464 870</b>	<b>464 870</b>
Ingående avskrivningar	-224 687	-131 713
Årets avskrivningar	-92 974	-92 974
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-317 661</b>	<b>-224 687</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>147 209</b>	<b>240 183</b>

**Not 11 Goodwill  
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 930 195	3 930 195
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 930 195</b>	<b>3 930 195</b>
Ingående avskrivningar	-3 930 195	-3 930 195
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 930 195</b>	<b>-3 930 195</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

✓

*lm*

**Not 12 Förvaltningsfastigheter  
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 676 115 079	1 561 153 622
Inköp	332 239	0
Aktiverade förbättringsutgifter	33 142	0
Omföring från pågående nyanläggning	32 682 358	114 961 457
Genom förvärv av dotterföretag	7 426 410	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 716 589 228</b>	<b>1 676 115 079</b>
Ingående avskrivningar	-228 570 902	-186 166 975
Årets avskrivningar	-43 518 659	-42 403 927
Genom förvärv av dotterföretag	-717 647	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-272 807 208</b>	<b>-228 570 902</b>
Ingående uppskrivningar	205 363 193	207 728 927
Årets uppskrivningar	8 058 927	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 430 709	-2 365 734
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>210 991 411</b>	<b>205 363 193</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 654 773 431</b>	<b>1 652 907 370</b>
Bokfört värde byggnader inkl uppskrivning	1 451 537 459	1 445 149 256
Bokfört värde mark	119 202 934	117 823 285
Bokfört värde markanläggningar	4 804 228	5 228 841
Bokfört värde byggnadsinventarier	78 455 808	83 868 192
Bokfört värde markinventarier	773 002	837 796
	<b>1 654 773 431</b>	<b>1 652 907 370</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	553 557 452	539 882 049
Aktiverade förbättringsutgifter	33 142	0
Omföring från pågående nyanläggning	5 313 221	13 675 403
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>558 903 815</b>	<b>553 557 452</b>
Ingående avskrivningar	-78 747 310	-62 707 235
Årets avskrivningar	-16 948 478	-16 040 075
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-95 695 788</b>	<b>-78 747 310</b>
Ingående uppskrivningar	17 532 926	17 635 746
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-102 820	-102 820
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>17 430 106</b>	<b>17 532 926</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>480 638 133</b>	<b>492 343 068</b>
Bokfört värde byggnader inkl uppskrivning	416 845 905	425 250 438

1

M

Bokfört värde mark	23 989 922	23 989 922
Bokfört värde markanläggningar	2 874 948	3 074 210
Bokfört värde byggnadsinventarier	36 927 358	40 028 498
	<b>480 638 133</b>	<b>492 343 068</b>

Per 2020-01-16 värderades koncernens fastigheter externt av Forum Fastighetsekonomi AB, där indikerat totalt fastighetsvärde uppgick till cirka 2 415 Mkr. I denna värdering ingår inte fastigheterna Fiskeby 1:32 och Upplaget 1 samt koncernens investerade tillgångar utomlands. En intern värdering av dessa tillgångar indikerar ett värde på ca 100 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.

✓

*mu*

**Fastighetsinnehav koncernen**

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

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår/ombyggnadsår	Uthyrningsyta (kvm)			Totalt	Taxeringsvärde Byggn/mark (tkr)
		Bostäder	Kontor/butiker	P-hus		
<b>Fiskeby Herrgård</b>	1700-talet	610	0	0	610	2 977/462
<b>Gripen 9</b> 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	76 881/33 407
<b>Gubben 7</b> Saltängsgatan 15	1763/1991, 1996	413	1 350	0	1 763	12 600/5 760
<b>Haut de Cagnes</b> Frankrike	1700-talet, 2008	200	0	0	200	-/-
<b>Kronan 8</b> Drottninggatan 26, 28, 30 Knäppingsborgsgatan 5 G:a Rådstugugatan 19-21	1862/1888, 1912/1936/1955	0	11 623	0	11 623	56 600/19 800
<b>Lammet 1</b> Norra Promenaden 100	1902/2006	0	4 092	0	4 092	36 000/4 391
<b>Liljan 14</b> Nygatan 109	1930/1988	1 138	0	0	1 138	12 200/7 000
<b>Lokatten 14</b> Trädgårdsgatan 6A-B, 8 Drottninggatan 11, 15, 17 Hospitalsgatan 5	1700-talet/1896, 1984/2010/2018	0	6 052	0	6 052	29 000/12 600
<b>Pelikanen 24</b> Drottninggatan 19-21	1881/1982	0	1 391	0	1 391	11 600/4 497
<b>Pelikanen 25</b> Hospitalsgatan 6-8	1916/1928	0	2 818	5 000	7 818	27 600/9 304
<b>Renströmmen 1</b> Saltängsgatan 9 Slottsgatan 91A-D	1904/1984	4 672	0	0	4 672	45 000/28 000
<b>Renströmmen 7</b> Drottninggatan 1-3 Saltängsgatan 1-3	1760/1996, 1913	2 180	1 433	250	3 863	32 200/28 980
<b>Saltängen 1:6</b> Rodgagatan 17	1928/2004	0	2 000	0	2 000	0/0
<b>Skeppet 10</b> Hospitalsgatan 30 Generalsgatan 12-14	1977/2013	0	9 484	1 756	11 240	64 000/23 600



2022100504496

<b>Skeppet 13</b> Hospitalsgatan 26-28 Kristinagatan 7-9	1900/1980/2000	977	2 595	0	3 572	33 000/13 400
<b>Tullhuset 2</b> Drottninggatan 18-22	1896/1984	3 641	1 810	300	5 751	54 119/27 036
<b>Tullhuset 10</b> Drottninggatan 24 Hospitalsgatan 1-3	1981/2003/2016	0	7 336	550	7 886	95 000/19 800
<b>Upplaget 4</b>	1989	0	445	0	445	1 665/859
<b>Vett &amp; Vapen 2</b> Slottsgatan 105 Hotellgatan 5	1852/2001, 2006	0	4 515	300	4 815	40 600/11 600
<b>Vårdtornet 14</b> Garvaregatan 3	2017	0	0	8 694	8 694	36 000/5 200
<b>Pardansen 6</b> Navestadsgatan 49	2005/2008	0	670	0	670	2 167/1 000
<b>Returen 16, Slottshagen tomt 604</b>	2016	0	330	0	330	0/0
<b>Summa</b>		<b>16 954</b>	<b>64 164</b>	<b>17 400</b>	<b>98 518</b>	<b>669 209/256 696</b>

✓

*Handwritten signature*

**Not 13 Förbättringsutgifter på annans fastighet  
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	43 722	43 722
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 722</b>	<b>43 722</b>
Ingående avskrivningar	-33 181	-31 609
Årets avskrivningar	-796	-1 572
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 977</b>	<b>-33 181</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 745</b>	<b>10 541</b>

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

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	138 781 558	133 202 341
Inköp	104 434 432	5 686 950
Försäljningar/utrangeringar	-102 654 814	-1 393 056
Omklassificeringar	2 471 898	1 285 324
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 033 074</b>	<b>138 781 559</b>
Ingående avskrivningar	-30 412 700	-25 259 997
Försäljningar/utrangeringar	9 669 667	1 051 268
Årets avskrivningar	-6 538 492	-6 203 971
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 281 525</b>	<b>-30 412 700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>115 751 549</b>	<b>108 368 859</b>

**Moderbolaget**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	117 148 097	115 848 549
Inköp	4 950 269	548 449
Försäljningar/utrangeringar	-100 839 388	-534 224
Omklassificeringar	499 878	1 285 323
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 758 856</b>	<b>117 148 097</b>
Ingående avskrivningar	-17 868 451	-13 834 553
Försäljningar/utrangeringar	8 125 791	490 202
Årets avskrivningar	-4 226 566	-4 524 100
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 969 226</b>	<b>-17 868 451</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 789 630</b>	<b>99 279 646</b>

✓

*M*

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

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående nedlagda kostnader	33 894 270	118 939 504
Under året nedlagda kostnader	39 617 691	35 151 429
Under året genomförda omfördelningar	-35 154 255	-120 196 663
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 357 706</b>	<b>33 894 270</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 357 706</b>	<b>33 894 270</b>

**Moderbolaget**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående nedlagda kostnader	7 006 175	8 448 248
Under året nedlagda kostnader	18 531 282	13 518 684
Under året genomförda omfördelningar	-5 813 099	-14 960 757
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 724 358</b>	<b>7 006 175</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 724 358</b>	<b>7 006 175</b>

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

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	2 031 538	2 741 952
Inköp	2 500 000	506 250
Försäljningar/utrangeringar	0	-650 000
Resultatandel intresseföretag	-32 447	-69 164
Avskrivning goodwill hänförlig till intresseföretag	-497 500	-497 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 001 591</b>	<b>2 031 538</b>
Ingående nedskrivningar	0	-649 999
Försäljningar	0	649 999
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 001 591</b>	<b>2 031 538</b>



### Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 013 100	3 156 850
Inköp	2 500 000	506 250
Försäljningar	0	-650 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 513 100</b>	<b>3 013 100</b>
Ingående nedskrivningar	0	-649 999
Försäljningar	0	649 999
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 513 100</b>	<b>3 013 100</b>

### 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	942 216
Magnentus Invest HB	50	50	1	46 275
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	25	25	625	3 006 250
				<b>4 001 591</b>

	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

1



### 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	25	25	833	3 006 250
				<b>5 513 100</b>

	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

### Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav Koncernen

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

Av årets nedskrivningar avser 397449 kr nedskrivningar till det värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående.

✓



**Not 19 Bostadsrätt  
Koncernen**

	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	40 281 438	40 281 438
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 281 438</b>	<b>40 281 438</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 281 438</b>	<b>40 281 438</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	28 281 438	28 281 438
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 281 438</b>	<b>28 281 438</b>

**Not 20 Värdepapper  
Koncernen**

	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Bokfört värde / lägst av anskaffningsvärde och marknadsvärde	131 931 458	164 299 020
	<b>131 931 458</b>	<b>164 299 020</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Bokfört värde / lägst av anskaffningsvärde och marknadsvärde	131 931 458	164 299 020
	<b>131 931 458</b>	<b>164 299 020</b>

**Not 21 Antal aktier och kvotvärde**

**Moderbolaget**

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



**Not 22 Uppskjuten skatt  
Koncernen**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2022-04-30**

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

**2021-04-30**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Skattemässiga direktavdrag byggnader		94 729 579	94 729 579
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-6 108 155	5 649 965	-458 190
Skattemässiga underskottsavdrag	-34 820 686		-34 820 686
Uppskrivning		49 800 818	49 800 818
	<b>-40 928 841</b>	<b>150 180 362</b>	<b>109 251 521</b>

**Förändring av uppskjuten  
skatt**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas i resultaträk.</b>	<b>Redovisas mot  eget kapital</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Skattemässiga direktavdrag byggnader	94 729 579	2 364 043		97 093 622
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-458 190	-2 860 321		-3 318 511
Skattemässiga underskottsavdrag	-34 820 686	1 224 932		-33 595 754
Uppskrivning	43 839 329	-2 000 978	1 660 139	43 498 490
Obeskattade reserver	5 961 489	814 112	-222 859	6 552 742
	<b>109 251 521</b>	<b>-458 212</b>	<b>1 437 280</b>	<b>110 230 589</b>



**Moderbolaget**  
**2022-04-30**

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

**2021-04-30**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Skattemässiga direktavdrag byggnader		45 420 960	45 420 960
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-4 026 079		-4 026 079
Skattemässiga underskottsavdrag	-13 802 888		-13 802 888
Uppskrivning		3 611 783	3 611 783
	<b>-17 828 967</b>	<b>49 032 743</b>	<b>31 203 776</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas i resultaträk.</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Skattemässiga direktavdrag byggnader	45 420 960	949 143	46 370 103
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-4 026 080	-1 629 350	-5 655 430
Skattemässiga underskottsavdrag	-13 802 887	827 044	-12 975 843
Uppskrivning	3 611 783	-21 181	3 590 602
	<b>31 203 776</b>	<b>125 656</b>	<b>31 329 432</b>

**Not 23 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål**  
**Koncernen**

	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
<b>Kontrakt med negativa verkliga värden</b>		
Ränteswapar	11 274 621	-40 624 814
	<b>11 274 621</b>	<b>-40 624 814</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
<b>Kontrakt med negativa verkliga värden</b>		
Ränteswapar	1 888 512	-12 672 708
	<b>1 888 512</b>	<b>-12 672 708</b>

✓



**Not 24 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 239 043 691	1 216 721 691
	<b>1 239 043 691</b>	<b>1 216 721 691</b>

**Moderbolaget**

	2022-04-30	2021-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	286 430 000	278 770 000
	<b>286 430 000</b>	<b>278 770 000</b>

**Not 25 Checkräkningskredit  
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	324 000 000	225 000 000

**Moderbolaget**

	2022-04-30	2021-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	164 000 000	165 000 000

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Upplupna personalrelaterade kostnader	3 016 751	2 606 679
Upplupna räntekostnader	3 135 675	3 031 835
Fastighetsskatt	5 902 396	6 431 638
Förutbetalda hyresintäkter	18 798 449	18 490 574
Upplupna fastighetskostnader	3 055 674	1 156 054
Övriga poster	2 013 079	1 335 973
Förutbetalda p-intäkter	670 861	608 465
	<b>36 592 885</b>	<b>33 661 218</b>

**Moderbolaget**

	2022-04-30	2021-04-30
Upplupna personalrelaterade kostnader	251 448	225 957
Upplupna räntekostnader	780 623	828 643
Fastighetsskatt	1 601 824	2 059 946
Förutbetalda hyresintäkter	5 457 014	4 942 672
Upplupna fastighetskostnader	2 563 950	946 582
Övriga poster	150 000	355 000
	<b>10 804 859</b>	<b>9 358 800</b>

✓  
mm

**Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Avskrivningar	52 693 110	51 222 426
Kursvinst	0	-246
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-155 978
	<b>52 693 110</b>	<b>51 066 202</b>

**Moderbolaget**

	2022-04-30	2021-04-30
Avskrivningar	21 370 838	20 759 969
Kursvinst	0	-246
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-155 978
	<b>21 370 838</b>	<b>20 603 745</b>

**Not 28 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Moderbolaget**

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Ränteintäkter från koncernföretag	540 500	536 177
Övriga ränteintäkter	46 056	1 243
	<b>586 556</b>	<b>537 420</b>

**Not 29 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Mottagna koncernbidrag	18 550 000	15 790 000
Lämnade koncernbidrag	-195 100	0
	<b>18 354 900</b>	<b>15 790 000</b>

**Not 30 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	195 579 261	195 579 261
Inköp	13 425 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>209 004 261</b>	<b>195 579 261</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>209 004 261</b>	<b>195 579 261</b>

hw

**Not 31 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 Buildning 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
				<b>209 004 261</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Magnentus Capital AB	556338-9310	Norrköping	83 215 278	-527 500
Magnentus Buildning AB	556742-6613	Norrköping	35 218 312	1 503 455
Magnentus Centrumkvarter AB	559010-3411	Norrköping	15 028 576	1 445 342
Magnentus Hotel, Restaurant & SPA AB	556451-3264	Norrköping	7 840 448	2 720 871
Magnentus Parkering AB	559198-3894	Norrköping	3 298 085	1 213 742
Fastighets 011 Invest AB	559115-2441	Norrköping	1 283 304	-76 693
Magnentus Industrifastigheter AB	559051-3023	Norrköping	5 880 333	494 278
Magnentus Collection AB	559321-1476	Norrköping	25 034	34

**Not 32 Uppskrivningsfond  
Moderbolaget**

	2022-04-30	2021-04-30
Belopp vid årets ingång	281 152	284 985
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 010	-3 833
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>280 142</b>	<b>281 152</b>

A

*[Handwritten signature]*

**Not 33 Disposition av vinst  
Moderbolaget**

**2022-04-30**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	254 355 991
årets vinst	419 499
	<b>254 775 490</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	254 775 490
	<b>254 775 490</b>

**Not 34 Ställda säkerheter  
Koncernen**

**2022-04-30**

**2021-04-30**

Fastighetsinteckningar	1 431 425 364	1 424 425 364
Aktier i dotterbolag	207 243 881	204 219 809
Värdepapper	87 064 085	74 574 823
Bostadsrätt	12 000 000	12 000 000
	<b>1 737 733 330</b>	<b>1 715 219 996</b>

**Moderbolaget**

**2022-04-30**

**2021-04-30**

**För skulder till kreditinstitut:**

Fastighetsinteckningar	366 670 364	366 670 364
Aktier i dotterbolag	97 772 316	97 772 316
	<b>464 442 680</b>	<b>464 442 680</b>

**Not 35 Eventualförpliktelser  
Koncernen**

**2022-04-30**

**2021-04-30**

Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	290 000	290 000
	<b>290 000</b>	<b>290 000</b>

**Moderbolaget**

**2022-04-30**

**2021-04-30**

Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	101 000	101 000
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	906 514 476	889 736 476
	<b>906 615 476</b>	<b>889 837 476</b>

✓

uu

### Not 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Moderbolaget

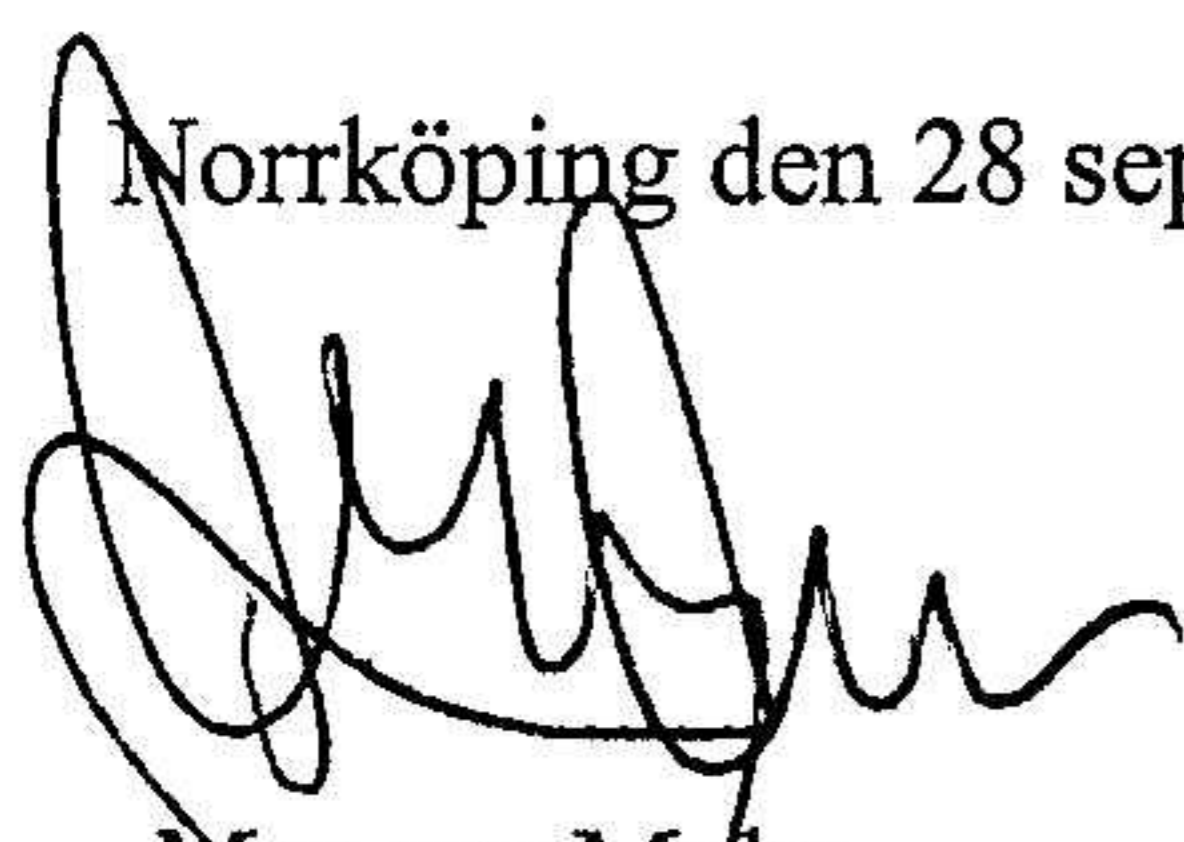
En del fokus ligger fortfarande på att försöka förstå konsekvenserna av pandemin Corona och dess påverkan på vår verksamhet i Magnentus-koncernen, men ett ännu större fokus riktas just nu på inflation, energipriser, utbudsefterfrågan och ett krig i vår omvärld som i sin tur har fått inflationen att rusa och centralbanker runt om i världen att balansera räntenivåer mot tillväxt och inflation. En del påstår att kontorsmarknaden kommer få se stora förändringar då många kommer fortsätta arbeta hemifrån och att konsekvensen av detta blir att hyrd yta drastiskt kommer att minska och stora vakanser uppstå. Vi tror dock att människor vill ha en trivsamt arbetsplats att gå till för att bygga varumärke, gemenskap, strategier etc, och känner ingen oro för att efterfrågan på kontor drastiskt kommer att minska. Framtiden får utvisa hur företagen och dess anställda väljer att arbeta, men just nu är det mycket som tyder på att företagen i stor utsträckning jobbar för en återgång till kontoren.

Hotell- och restaurangbranschen står däremot inför en del fortsatta utmaningar. Affärsresandet har gradvis ökat, konferenser bokas i högre utsträckning men privatbokningar minskar något. Detta beror troligtvis på att hushållen har drabbats av kraftigt stigande kostnader till följd av högre räntor, högre el- och drivmedelspriser, högre kostnader för livsmedel etc. The Lamp Hotel, Restaurant & SPA står stark 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 är spännande, och just nu är den på turné i Asien, Seoul i Syd Korea.


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

Norrköping den 28 september 2022

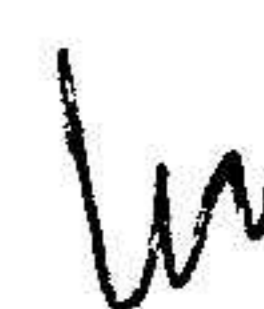


Magnus Malm  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 september 2022



Robert Söderlund  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt min 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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

1



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens 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. Den 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

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

Norrköping den 28 september 2022

Robert Söderlund  
Auktoriserad revisor