

Årsredovisning

för

Magnentus Capital AB

556338-9310

Räkenskapsåret

2022-05-01 - 2023-04-30

Fastställelseintyg

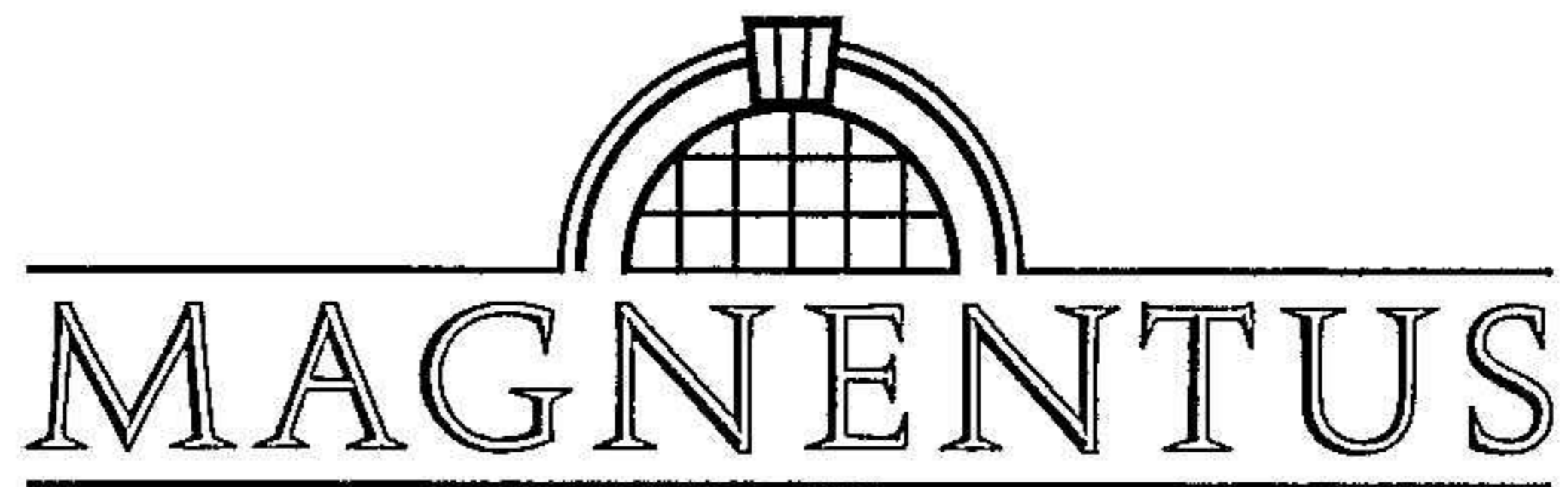
Undertecknad styrelseledamot i Magnentus Capital AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 23 oktober 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping den 23 oktober 2023

Magnus Malm





2023103012560

Årsredovisning
för
Magentus Capital AB
556338-9310

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Handwritten mark

Styrelsen för Magnentus Capital AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar ca 35 100 kvm centralt belägna bostäder och kontor fördelat på nio fastigheter, varav fyra bostadsfastigheter med visst kommersiellt inslag samt fem fastigheter där den övervägande uthyrningsbara ytan består av kommersiella lokaler. Bolagets fastigheter består av kv Gubben 7, Lammet 1, Liljan 14, Renströmmen 1 och 7, Saltängen 1:6, Tullhuset 2 och 10 samt Vett & Vapen 2.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under senare år har bolaget intagit mer av en förvaltningsfas, och så även detta räkenskapsår. Fokus ligger på förädling av befintligt fastighetsbestånd och fortsatt underhåll för att eftersträva att fortsatt kunna erbjuda Norrköpings mest attraktiva fastigheter. Uthyrningsgraden är väldigt god och vakanserna är nära noll. Bland våra större underhållsarbeten kan nämnas ny takplåt på yttertaket i kv Tullhuset 2, fasadarbeten på kv Renströmmen 1 samt nytt yttertak på kv Renströmmen 7.

Världen har påverkats kraftigt av bland annat hög inflation, centralbankernas kamp mot denna inflation genom höjda räntor, energipriser som har stigit kraftigt, livsmedelsbrist på grund av kriget i Ukraina och en allmänt orolig omvärldsbild. De flesta fastighetsbolags största kostnadspost är räntorna och med kampen om att få ner inflationen har räntorna världen över höjts kraftigt. Magnentus har sedan många år tillbaka arbetat med att räntesäkra genom att swappa delar av kreditportföljen, och i och med de kraftigt stigande räntorna har dessa swappar gått från att ha varit en belastning till att vara lönsam. Bolagets genomsnittliga ränta är vid räkenskapsårets utgång 3,74 procent och 67 procent av lånen är swappade med förfalloperioder från februari 2025 till augusti 2029. Magnentuskoncernen har dessutom bundit energipriserna på gynnsamma nivåer till årsskiftet 2024/25.

Omsättningen beräknas för räkenskapsåret 2023/24 bli ca 63,5 Mkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	59 403	58 251	58 798	58 246	53 764
Resultat efter finansiella poster	3 664	13 656	22 692	40 674	14 708
Balansomslutning	810 759	848 156	850 221	780 765	784 743
Soliditet (%)	10,7	12,0	11,7	11,4	10,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.



Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	131 288	2 000 000	66 611 490	-527 500	83 215 278
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-527 500	527 500	0
Omföring uppskrivningsfond		-790		790		0
Årets resultat					-12 985 016	-12 985 016
Belopp vid årets utgång	15 000 000	130 498	2 000 000	66 084 780	-12 985 016	70 230 262

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	66 084 780
årets förlust	-12 985 016
	53 099 764

disponeras så att i ny räkning överföres	53 099 764
	53 099 764

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

Resultaträkning	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Hysesintäkter		59 403 303	58 250 566
Övriga intäkter		15 903	19 929
		59 419 206	58 270 495
Fastighetskostnader			
Drift		-9 169 468	-8 107 049
Underhåll		-1 388 297	-1 272 523
Fastighetsskatt		-3 335 536	-2 711 386
Avskrivningar byggnader		-13 061 739	-13 380 140
Administration	2	-3 456 293	-3 736 575
Central administration		-51 296	-51 410
		-30 462 629	-29 259 083
Rörelseresultat		28 956 577	29 011 412
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	-4 520 889	-818 983
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 460	64 903
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-20 848 175	-14 601 594
		-25 292 604	-15 355 674
Resultat efter finansiella poster		3 663 973	13 655 738
Bokslutsdispositioner	5	-13 100 000	-12 800 000
Resultat före skatt		-9 436 027	855 738
Skatt på årets resultat	6	-3 548 989	-1 383 238
Årets resultat		-12 985 016	-527 500



Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	467 380 122	468 015 332
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 991 843	2 606 027
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	2 206 035	8 590 790
		471 578 000	479 212 149
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10, 11	46 275	46 275
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	102 411 546	110 762 524
Bostadsrätt	13	12 000 000	12 000 000
		114 457 821	122 808 799
Summa anläggningstillgångar		586 035 821	602 020 948
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Värdepapper		0	0
		0	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		499 348	153 871
Fordringar hos koncernföretag		221 066 611	243 373 251
Aktuella skattefordringar		611 745	346 077
Övriga fordringar		27 282	46 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 516 737	2 212 194
		224 721 723	246 131 561
Kassa och bank	19	1 454	3 902
Summa omsättningstillgångar		224 723 177	246 135 463
SUMMA TILLGÅNGAR		810 758 998	848 156 411

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		15 000 000	15 000 000
Uppskrivningsfond	14	130 498	131 288
Reservfond		2 000 000	2 000 000
		17 130 498	17 131 288
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		66 084 780	66 611 490
Årets resultat		-12 985 016	-527 500
		53 099 764	66 083 990
Summa eget kapital		70 230 262	83 215 278
Obeskattade reserver	15	20 998 967	22 898 967
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	23 741 020	22 074 773
Summa avsättningar		23 741 020	22 074 773
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	618 600 476	633 252 476
Summa långfristiga skulder		618 600 476	633 252 476
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	19	39 385 286	49 913 103
Skulder till kreditinstitut		14 752 000	14 752 000
Leverantörsskulder		2 748 551	2 385 722
Skulder till koncernföretag		4 284 468	4 284 468
Övriga skulder		1 810 349	1 963 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	14 207 619	13 416 319
Summa kortfristiga skulder		77 188 273	86 714 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		810 758 998	848 156 411



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stomme och grund	80-200 år
Stomkompletteringar	200 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Inre ytskikt/Hysesgäst Anpassningar	18 år
Installationer (inkl el, rör, ventilation, hiss)	20-40 år
Byggnadsinventarier	15 år
Inventarier	5-10 år

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

Finansiella instrument

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Derivatinstrument

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

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

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

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

Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och 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 skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

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

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

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

Avsättningar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Medelantalet anställda	3	3

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Erhållna utdelningar	7 136 898	2 326 751
Realisationsresultat vid försäljningar	-3 122 960	-2 748 285
Nedskrivningar	-8 534 827	-397 449
	-4 520 889	-818 983

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Räntekostnader	-20 600 265	-8 830 897
Effekt av ränteswap	-247 910	-5 770 697
	-20 848 175	-14 601 594

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Lämnade koncernbidrag	-15 000 000	-10 000 000
Förändring av överavskrivningar	1 900 000	-2 800 000
	-13 100 000	-12 800 000

Not 6 Skatt på årets resultat

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 486 439	-1 363 639
Justering avseende tidigare år	-396 303	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 666 247	-19 599
Totalt redovisad skatt	-3 548 989	-1 383 238

Avstämning av effektiv skatt

	2022-05-01 -2023-04-30		2021-05-01 -2022-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-9 436 027		855 738
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 943 835	20,60	-176 282
Ej avdragsgilla kostnader		-5 203 953		-1 208 050
Ej skattepliktiga intäkter		1		
Effekt av förväntad förändring av skattesats				1 094
Övrigt		107 431		
Justering avseende tidigare år		-396 303		
Redovisad effektiv skatt		-3 548 989		-1 383 238

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	577 750 669	558 350 102
Omföring från pågående nyanläggningar	12 426 529	19 400 567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	590 177 198	577 750 669
Ingående avskrivningar	-110 617 207	-97 242 377
Årets avskrivningar	-13 056 429	-13 374 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 673 636	-110 617 207
Ingående uppskrivningar	881 870	887 180
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-5 310	-5 310
Utgående ackumulerade uppskrivningar	876 560	881 870
Utgående redovisat värde	467 380 122	468 015 332
Bokfört värde byggnader	409 711 890	408 030 611
Bokfört värde mark	36 332 924	36 332 924
Bokfört värde markanläggningar	341 992	437 809
Bokfört värde byggnadsinventarier	20 589 836	22 784 616
Bokfört värde markinventarier	403 480	429 372
	467 380 122	468 015 332

Per 2023-08-17 värderades bolagets fastigheter externt av Forum Fastighetsekonomi AB, där indikerat totalt fastighetsvärde uppgick till cirka 1 097 Mkr.

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

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	5 200 815	3 876 347
Inköp	0	1 025 735
Omklassificeringar	90 000	298 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 290 815	5 200 815
Ingående avskrivningar	-2 594 788	-1 890 816
Årets avskrivningar	-704 184	-703 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 298 972	-2 594 788
Utgående redovisat värde	1 991 843	2 606 027

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående nedlagda kostnader	8 590 790	16 057 649
Under året nedlagda kostnader	6 131 775	12 232 441
Under året genomförda omfördelningar	-12 516 530	-19 699 300
Utgående nedlagda kostnader	2 206 035	8 590 790
Utgående redovisat värde	2 206 035	8 590 790

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	46 275	46 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 275	46 275
Utgående redovisat värde	46 275	46 275

Not 11 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Magnentus Invest HB	50	50	46 275 46 275

	Org.nr	Säte
Magnentus Invest HB	916695-9313	Norrköping

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

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

Not 13 Bostadsrätter

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	12 000 000	12 000 000
Utgående redovisat värde	12 000 000	12 000 000
Utgående redovisat värde	12 000 000	12 000 000

Not 14 Uppskrivningsfond

	2023-04-30	2022-04-30
Belopp vid årets ingång	131 288	130 748
Upplösning/avsättning till fonden under räkenskapsåret	-790	540
Belopp vid årets utgång	130 498	131 288



Not 15 Obeskattade reserver

	2023-04-30	2022-04-30
Akkumulerade överavskrivningar	20 998 967	22 898 967
	20 998 967	22 898 967

Not 16 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga direktavdrag byggnader	19 868 795	19 868 795
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	3 734 398	3 734 398
Uppskrivning	137 827	137 827
	23 741 020	23 741 020

2022-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga direktavdrag byggnader	17 646 963	17 646 963
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	4 246 145	4 246 145
Uppskrivning	181 665	181 665
	22 074 773	22 074 773

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga direktavdrag byggnader	17 646 963	2 221 832	19 868 795
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	4 246 145	-511 747	3 734 398
Uppskrivning	181 665	-43 838	137 827
	22 074 773	1 666 247	23 741 020

Not 17 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	2023-04-30	2022-04-30
Ekonomiskt värde om kontrakten löses på balansdagen		
Ränteswapar	14 499 984	3 973 128
	14 499 984	3 973 128

Not 18 Långfristiga skulder

	2023-04-30	2022-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	559 592 476	574 244 476
	559 592 476	574 244 476



Not 19 Checkräkningskredit

	2023-04-30	2022-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	160 000 000	160 000 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna personalrelaterade kostnader	81 772	104 868
Upplupna räntekostnader	1 684 008	1 698 173
Fastighetsskatt	3 190 475	2 716 825
Förutbetalda hyresintäkter	8 666 412	7 596 561
Övriga poster	584 952	1 299 892
	14 207 619	13 416 319

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-04-30	2022-04-30
Fastighetsinteckningar	618 755 000	618 755 000
Värdepapper	84 517 670	87 064 085
Bostadsrätt	12 000 000	12 000 000
	715 272 670	717 819 085

Not 22 Eventualförpliktelser

	2023-04-30	2022-04-30
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	189 000	189 000
	189 000	189 000

Not 23 Uppgifter om moderföretag

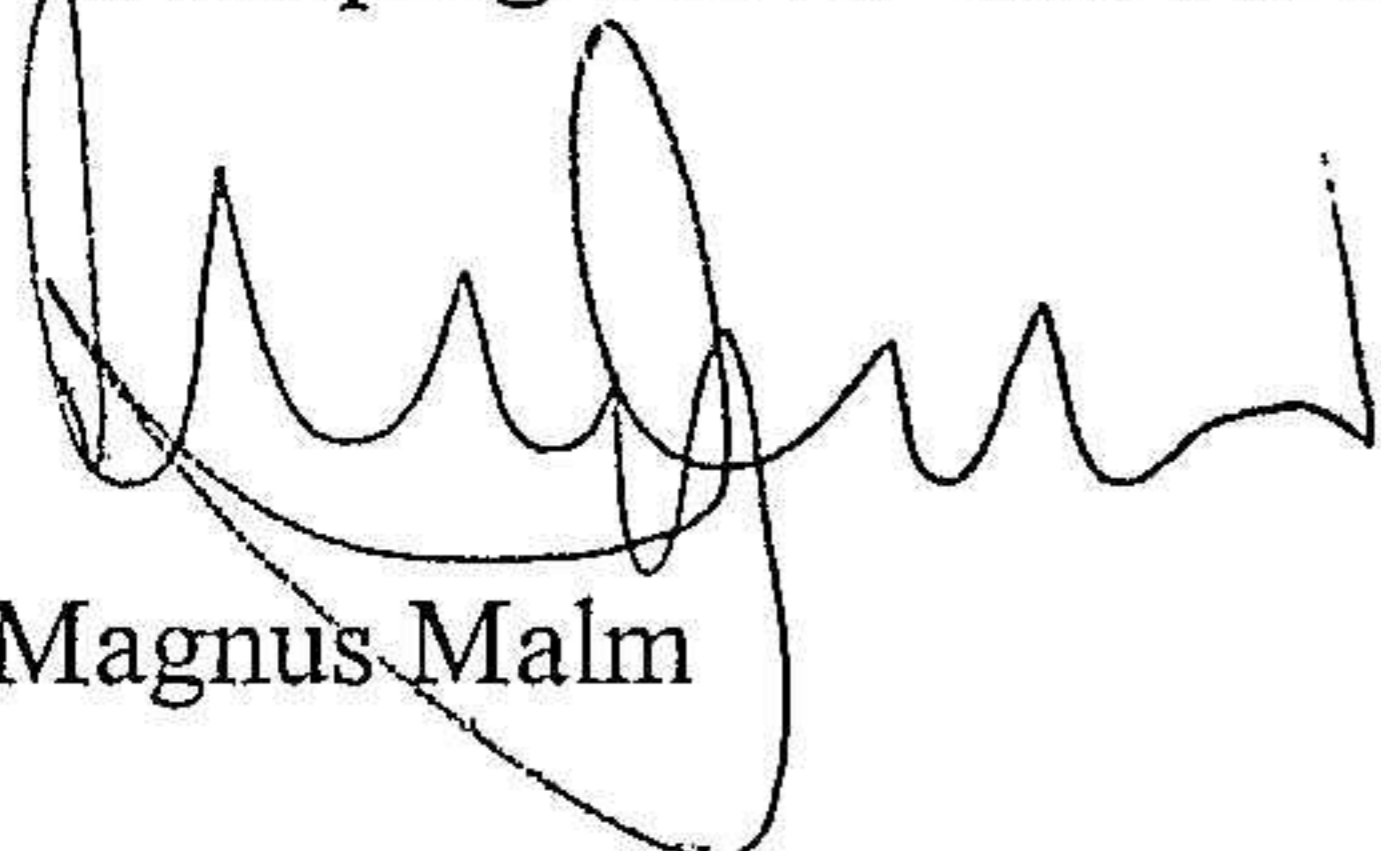
Moderföretag i den koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Förvaltnings AB Magnentus med organisationsnummer 556325-4985 med säte i Norrköping.



Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

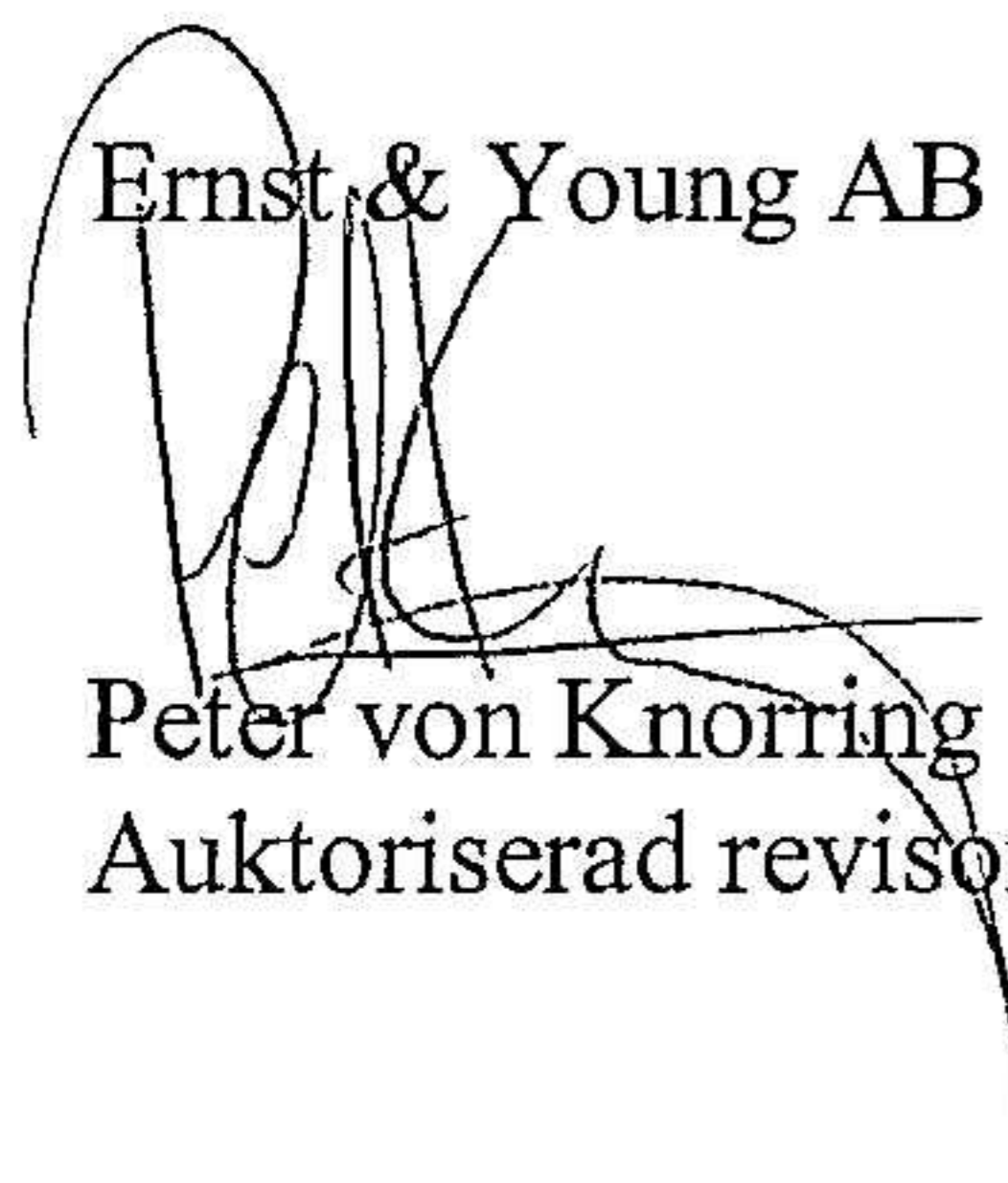
Norrköping den 23 oktober 2023



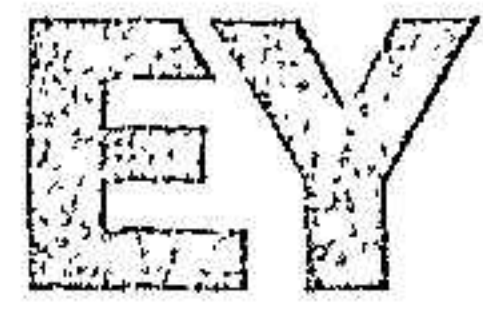
Magnus Malm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 oktober 2023

Ernst & Young AB



Peter von Knorring
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023103012576

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Magnentus Capital ABs finansiella ställning per den 30 april 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Övriga upplysningar

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

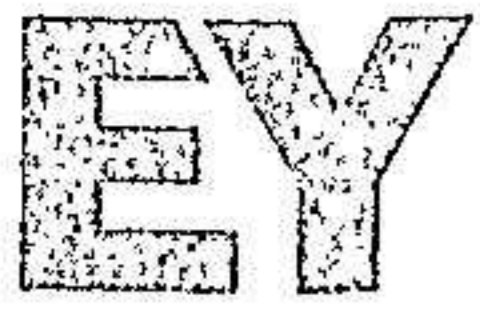
Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Jag intygar att denna kopia

överensstämmer med originalet.

Sahlström

1(2)



Building a better
working world

2023103012577

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Magnentus Capital AB enligt god revisors 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 ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 23 oktober 2023

Ernst & Young AB


Peter von Knorring
Auktoriserad revisor