

ÅRSREDOVISNING

2021



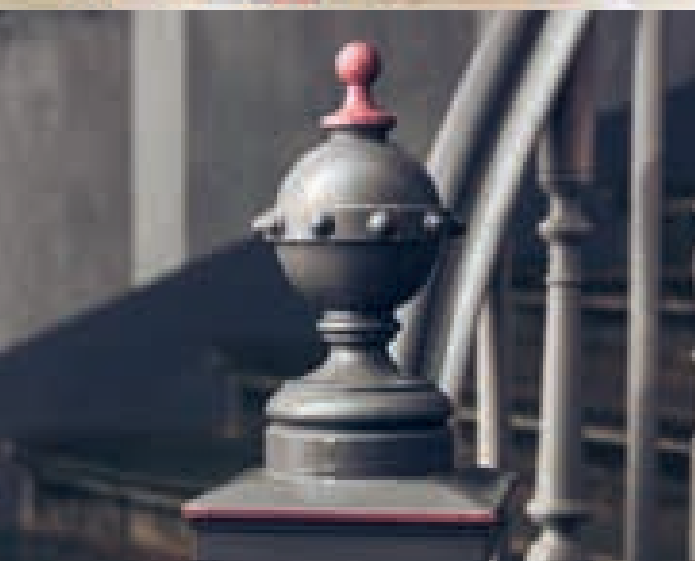
Det här är Magentus

Magentus grundades 1988 och har i 33 år varit en framgångsrik fastighetsägare i Norrköping. Vi är ett fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter för företagande och boende i centrala Norrköping.

Sedan 2015 driver Magentus även The Lamp Hotel med tillhörande restaurang och spa. Dessa tre verksamheter bedrivs inom det egna fastighetsbeståndet. Med drygt 30 års erfarenhet av fastighetsförvaltning och förädling, av både kommersiella och bostadsfastigheter, erbjuder vi trivsamma miljöer att bo och arbeta i.

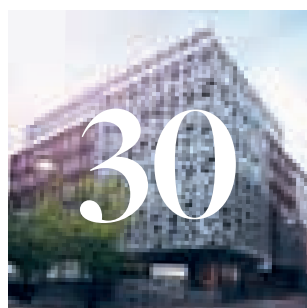
Ägandet av fastigheter är fortsatt koncentrerat mestadels på kommersiella fastigheter i M-Kvarteren i Gamla Stan i Norrköping där vi även har vårt huvudkontor.

Sammantaget har Magentus per bokslutsdagen cirka 97 500 kvm bostäder, kontor, butiker, restauranger och parkering.





INNEHÅLL 20/21



- 2 Det här är Magnentus
- 6 VD har ordet
- 10 Vision, affärsidé och mål
- 11 Våra fastigheter
- 20 20/21 i korthet
- 22 The Lamp Hotel,
Restaurant & SPA
- 24 Hyresgäster och samarbeten
- 26 Ledning
- 28 Organisation och utveckling
- 30 Hållbarhet
- 34 Förvaltningsberättelse
- 40 Koncernens resultaträkning
- 41 Koncernens balansräkning
- 43 Koncernens kassaflödesanalys
- 44 Moderbolagets resultaträkning
- 45 Moderbolagets balansräkning
- 47 Moderbolagets kassaflödesanalys
- 48 Noter
- 60 Revisionsberättelse

2021



Magnus Malm
Grundare, ägare och VD

VD har ordet

Det är ett väldigt annorlunda år som vi har bakom oss. 2020 började på samma stabila sätt som de flesta år, med nya möjligheter, stabila fastighetspriser, stigande börs, låga räntor och stor framtidstro.

I mars 2020 drogs benen undan likt Bambi på hal is, hela världen bokstavligen tvärnitade när Covid-19 i mars klassades som en pandemi. Över en natt förändrades tillvaron och förutsättningarna för alla individer, företag, samhällen och länder på ett dramatiskt, närmast surrealistiskt sätt.

Efter den initiala chocken återgick livet sakta för de flesta, men med restriktioner, lock-downs, förbud att träffa andra, gå på restauranger, resa och i vissa länder till och med att få gå utanför sin egen bostad. Ett år senare har de flesta lärt sig att inte längre ta saker för givet, sätta värde på saker man inte tidigare hade en tanke på var viktigt och fått uppleva något så hemskt som en livshotande pandemi. Jag tror alla klarar sig med *en* sådan pandemi under ens livstid. Nu längtar en hel värld efter någon sorts tillbakagång till ett normalläge igen.

En speciell kris

Jag har haft förmånen att verka i fastighetsbranschen i drygt 30 år, och har under denna tid upplevt olika konjunkturer, kriser och händelser som man minns och som har satt sina spår. Denna kris skiljer sig en del från både fastighetskrisen på 1990-talet, it-kraschen i början på 2000-talet och finanskrisen 2008-2009, på så sätt att pandemin skördar liv och genom det drabbar många människor på ett fruktansvärt hårt och drastiskt sätt. Den här krisen har också lett till att vi på kort tid varit tvungna att förändra vårt sätt att leva och arbeta på många sätt. En del branscher har blivit extremt hårt drabbade, som vår egen verksamhet med The Lamp Hotel, medans andra branscher har gynnats då nya behov och arbetssätt har uppkommit av våra ändrade levnadssätt.

Magnentus i denna kris

För Magnentus del så kan jag konstatera att jag känner mig trygg i den koncern vi skapat, trots osäkra tider. Orsaken till kriserna har varit olika men utvecklingen under och efter respektive kris har följt liknande mönster. Varje gång har skeptiker proklamerat olika sakers undergång, denna gång bland annat kontorens, och att människans beteende i grunden har förändrats. När beteendeförändringarna uteblivit har Magnentus istället efter varje kris kunnat dra fördel av situationen och flyttat fram sina positioner.

Bilden av vad som krävs av det framtida kontoret har blivit tydligare. De flesta företags erfarenheter av distansarbete är att det fungerar för att upprätthålla något sorts status quo, men inte mer än så. Det digitala mötet i all ära, men det blir svårt att ersätta det personliga mötet när det kommer till en mängd företagskritiska frågor som att skapa dynamiska processer, ta företaget till nästa nivå, behålla företagskultur, förbättra ens konkurrenskraft, rekrytera och utveckla talanger med mera. För allt detta behövs kontoren som mötesplatser och kreativa och stimulerande miljöer.



Människan är sociala varelser som både för att utveckla oss själva, sitt arbete och dess företagskultur måste träffas och inspireras av varandra för att detta skall kunna ske på ett effektivt, trivsamt och stimulerande sätt. Det kommer ske en tillbakagång till kontoren, kanske på ett förändrat sätt än innan pandemin, men att driva bolag på distans tror inte jag är ett framgångsrikt sätt att i framtiden lyckas skapa goda resultat. Förändringar pågår hela tiden, oavsett pandemi eller inte, och det framtida kontorsanvändandet skall bli spännande att få följa. Magnentus har hela tiden arbetat efter hyresgästens behov, och kommer så att göra även i framtiden.

Trots pandemin och dess effekter har vi lyckats nå det bästa resultatet någonsin i Magnentus 33-åriga historia. Det, vill jag påstå, är en följd av rätt investeringar och allt arbete som mina fantastiska medarbetare lagt ner.



The Lamp Hotel, Restaurant & SPA

Verksamheten i vårt dotterbolag Magnentus Hotel, Restaurant & SPA AB där vårt boutique-hotel The Lamp Hotel, Restaurant & SPA ingår, blev som alla säkert förstår, extremt hårt drabbade över en natt. Hotell- och restaurangverksamheter har tagit ordentligt med stryk under denna pandemi, och mot bakgrund av detta är det imponerande att vi gör en liten vinst på sista raden, och ett ytterligare förbättrat ebitda-resultat. Vår personal har gjort ett fantastiskt bra arbete med hanteringen av pandemin. Vi bestämde oss snabbt för att hålla verksamheten igång i enlighet med myndigheternas restriktioner samtidigt som det var viktigt att måna om personal och gäster som besökte hotellet, restaurangen och spa, men ändå försöka dra ner på kostnader i kombination med att upprätthålla service och upplevelse. Det är ingen avundsvärd situation.

Magnentus kapitalförvaltning

Ett dramatiskt år även ur ett börsperspektiv, slutade ändå till slut mycket positivt. När Covid-19 i mars 2020 tog ett grepp om en hel värld, rasade index med över 30 procent på kort tid. Vad som sedan skedde, med en av de kraftigaste och snabbaste återhämtningarna i modern tid, fanns nog få personer som trodde på. När vi nu avslutar detta räkenskapsår kan vi på balansdagen konstatera i det närmaste "All time high" för vår värdeutveckling på vårt investerade

kapital i såväl noterade som onoterade innehav. Denna del av Magnentus verksamhet har vuxit och vårt mål är att fortsätta allokera kapital och fortsätta utveckla vår kapitalförvaltning på ett balanserat och klokt sätt. Många värderingar av bolag känns ansträngda efter många månaders i det närmaste oavbruten uppgång, så viss försiktighet kan vara hälsosam framöver.

Magnentus under pandemin

Vi har under året fortsatt att hyra ut våra bostäder och kommersiella ytor, främst kontor, och båda dessa marknader har trots turbulensen i samhället varit stabila. Besöksverksamheter såsom restauranger och butiker har det dock väldigt tufft. Vi har gjort vad vi kunnat för att bidra till att de ska kunna ha kvar sina verksamheter när samhället öppnar upp igen. Vi har gett en del av våra hyresgäster rabatter, både inom ramen för det statliga hyresstödet, men även stöttat utöver detta.

Pandemin har förstås påverkat även vår verksamhet och vårt arbetssätt på olika vis. När det gäller bostadsuthyrningen har vi till viss del ändrat och utvecklat rutinerna med bland annat digitala visningar, vilket fungerat bra. På den kommersiella sidan har det också funnits vissa utmaningar till följd av pandemin. Fastigheternas attraktiva lägen samt ett stort kunnande och engagemang har lett till flera nya kommersiella uthyrningar även under detta räkenskapsår. Vi är fortsatt lyhörda för förändrade behov och lyssnar på våra hyresgästers önskemål och behov. De kan sina respektive verksamheter och för vår del är det en självklarhet att se till att hyresgästerna fortsätter trivas, känner stolthet över sina lokaler och på så sätt bidra till fortsatt framgång.

Magnentus blickar framåt mot fortsatt framgångsrik utveckling

Ett stort tack till alla medarbetare, hyresgäster, leverantörer och banker som följt med oss ända hit! Nu blickar vi framåt, och kan skönja ljuset i tunneln. Samhället och vi alla kan förhoppningsvis snart återgå till en mer normal tillvaro, där vi återigen kan träffa fler hyresgäster, släkt och vänner, shoppa, resa, umgås, bo på hotell och äta på restaurang.

Jag ser en fortsatt ljus framtid för Magnentus. Vår affärsidé, att alltid upplevas som Norrköpings mest attraktiva fastighetsbolag för företagande och boende, har visat sig fungera väl under pandemin, och fungerar ännu bättre i mer normala tider. Vi har en stark bas och vi kommer fortsätta att förädla våra fastigheter, kontor och bostäder och vara en del av Norrköpings stadsutveckling. Vi kommer fortsätta att erbjuda ett av Sveriges trivsammaste hotell, restaurang och spa, vara långsiktiga i vår kapitalförvaltning och på så sätt visa att vår affärsmodell och strategi för framtiden är helt rätt för fortsatt framgångsrik utveckling av koncernen!

Magnus Malm
VD



The background of the page is a photograph of a city street. On the left, there's a tall building with a distinctive white, lattice-like facade. A street lamp hangs from a wire in the foreground. On the right, there's a modern building with large glass windows and a green tree in front of it. The sky is a mix of blue and orange, suggesting sunset or sunrise.

2021

Vision, affärsidé och mål

Magnentus affärsidé är att alltid upplevas som Norrköpings mest attraktiva fastighetsbolag för företagande och boende.

Vi vill äga och förvalta fastigheter med hög kvalité och en byggnad signerad Magnentus ska utstråla viktiga element så som smakfull arkitektur, design samt hög byggnadsteknisk kvalité 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.

Magnentus mål är att uppnå en stabil värdetillväxt i det befintliga fastighetsbeståndet, förvärva fastigheter som passar väl in i bolagets profil samt fortsätta utveckla M-Kvarteren i Gamla Stan. Ett attraktivt fastighetsbestånd som är koncentrerat till Norrköpings innerstad ger en stabil grund för framtida tillväxt.







Våra fastigheter

Huvuddelen av Magnentus fastigheter är centralt belägna i Norrköping, med ett extra fokus kring M-Kvarteren i Gamla Stan. De kommande åren förväntas ytterligare förskjutning av Norrköpings stadskärna norrut. Denna utveckling påskyndas bland annat genom planerna på ett nytt och utökat Resecentrum samt den byggnation och utveckling som sker i och omkring detta område.

Våra fastigheter

2021

Fastighetsinnehav koncernen

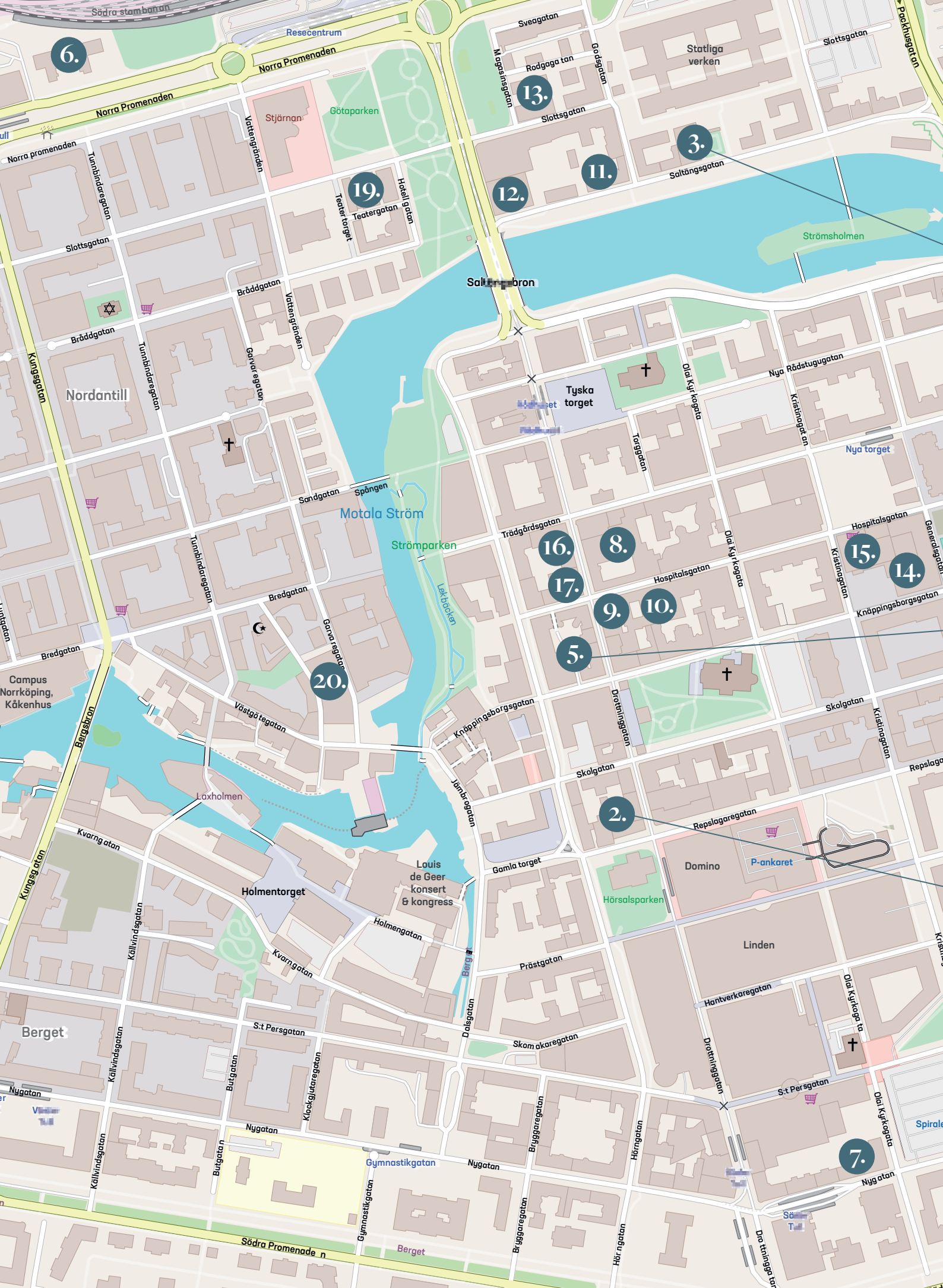
1. Fiskeby Herrgård
2. Gripen 9
Drottninggatan 40–46 Skolgatan 6–8
Repslagaregatan 1–3 G:a Rådstugugatan 31–33
3. Gubben 7
Saltängsgatan 15
4. Haut de Cagnes
Frankrike
5. Kronan 8
Drottninggatan 26–30 Knäppingsborgsgatan 3
G:a Rådstugugatan 19–21
6. Lammet 1
Norra Promenaden 100
7. Liljan 14
Nygatan 109
8. Lokatten 14
Trädgårdsgatan 6A–B, 8 Drottninggatan 11, 15–17
Hospitalsgatan 5
9. Pelikanen 24
Drottninggatan 19–21
10. Pelikanen 25
Hospitalsgatan 6–8
11. Renströmmen 1
Saltängsgatan 9 Slottsgatan 91A–D
12. Renströmmen 7
Drottninggatan 3 Saltängsgatan 1–3
13. Saltängen 1:6
Rodgagatan 17
14. Skeppet 10
Hospitalsgatan 30 Generalsgatan 12–14
15. Skeppet 13
Hospitalsgatan 26–28 Kristinagatan 7–9
16. Tullhuset 2
Drottninggatan 18–22
17. Tullhuset 10
Drottninggatan 24 Hospitalsgatan 1–3
18. Upplaget 4
Returgatan 6
19. Vett & Vapen 2
Slottsgatan 105 Hotellgatan 5
20. Vårdtornet 14
Garvaregatan 3



45

SEPARATA FASTIGHETER
SAMLADE UNDER **20 OLIKA**
FASTIGHETSBETECKNINGAR





Under räkenskapsåret har Magnentus fastigheter genomgått löpande underhåll, med ett par mer genomgripande ombyggnations- och renoveringsprojekt värda att lyfta fram.

3.



Kvarteret Gubben 7

Denna fastighet är mycket vackert beläget längs med Motala Ström och har anor från 1763 med en spännande kunglig historia, då prins Carl XV var en av hyresgästerna på 1830-talet. Fastigheten förvärvades av Magnentus redan 1990 och genomgick under 2020 en varsam tak- och fasadrenovering, där många vackra detaljer från förr lyfts fram ytterligare.

5.

Kvarteret Kronan 8, Teleborg

Med en tydlig ambition att framhäva Norrköpings industrihistoria har den gamla telebyggnaden i hörnet av Gamla Rådstugugatan/Knäppingsborgsgatan nu genomgått en genomgripande omvandling och modernisering. Denna 50-tals fastighet har levt ett undanskymt liv i Norrköpings absoluta centrum, och fram tills nu helt fungerat som en tekniknod åt Telia. Efter en omfattande förädling från att ha varit en sluten fastighet med små, nästan obefintliga fönster, har kvaliteter som stora ljusinsläpp och en öppnad fasad skapats. Hela fastigheten har konverterats till attraktiva kontor med höga arkitektoniska kvaliteter.



2.



Kvarteret Gripen 9, House of iDeal

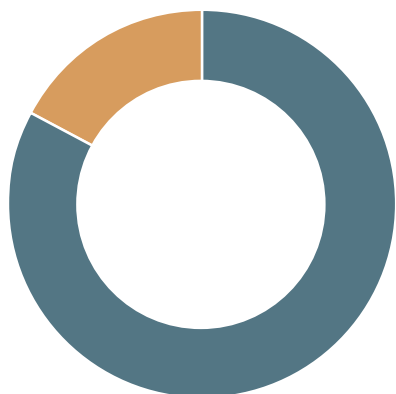
Det här vackra kvarteret omsluts av Drottninggatan, Repslagaregatan, Gamla Rådstugugatan och Skolgatan. Fastigheten förvärvades av Magnentus 2017 och har sedan dess genomgått en genomgripande förädling och modernisering. Tidigt under 2020 kunde det internationellt välkända Norrköpingsföretaget iDeal of Sweden flytta in i en av huskropparna och ta sitt nya kontor om 1600 kvadratmeter i anspråk. Under året flyttade också Mäklarhuset Norrköping in i nyrenoverade lokaler i hörnet Drottninggatan och Skolgatan.





2021

Magnetus har sitt kommersiella fastighetsbestånd väl samlat. Det innebär en smidigare och mer ekonomisk förvaltning.



PROCENTUELL FÖRDELNING

Kommersiella lokaler

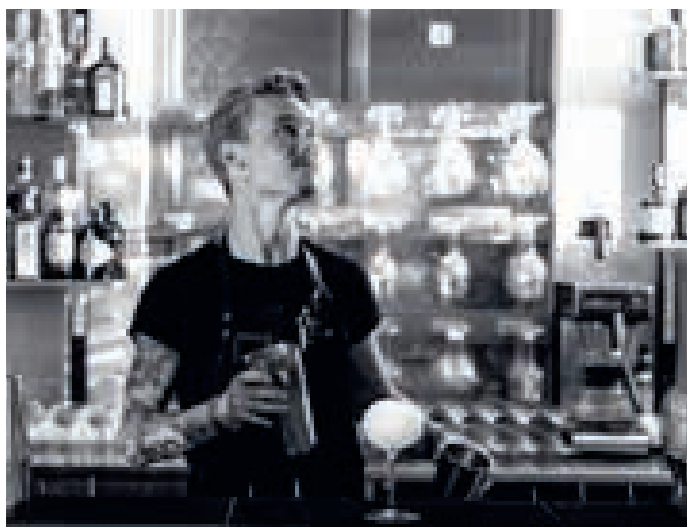
83%

Bostäder

17%

Positiv sommars

Trots pandemin lyckades vår verksamhet The Lamp Hotel, Restaurant & SPA redovisa ett positivt resultat under året.



Välkänd advokatbyrå till kvarteret Gubben 7

Kv Gubben 7 är en av våra fastigheter på Saltängsgatan. Under räkenskapsåret har fastigheten fasadrenoverats, fått nytt tak och ny teknik. En av de nya hyresgästerna är Norrköpings Advokatbyrå, som huserar i takvåningen.

95,2%

GENOMSNIITTLIG UTHYRNINGSGRAD AV
KOMMERSIELLA LOKALER

Magnentus fem största hyresgäster sett till yta

NORRKÖPINGS KOMMUN

5.850 kvm

REGION ÖSTERGÖTLAND

4.512 kvm

LUFTFARTSVERKET

3.685 kvm

ÅF PÖYRY

3.403 kvm

TELIASONERA SVERIGE AB

2.961 kvm

Nyinflyttat i Kv Kronan 8

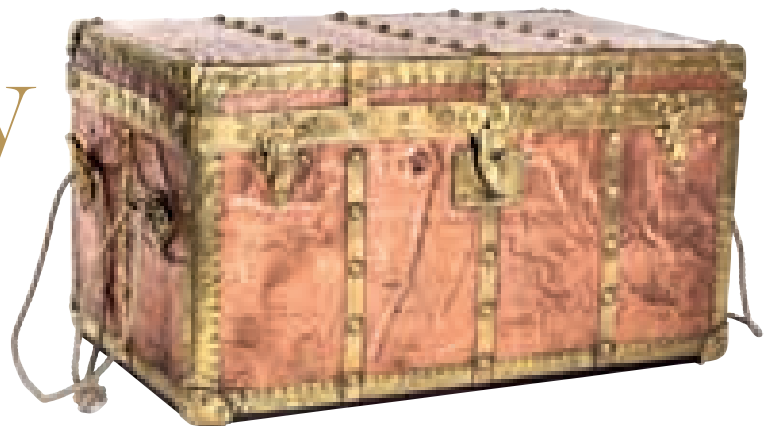
En av Norrköpings märkesbyggnader, Kv Kronan 8, har fått nya hyresgäster i form av redovisnings- och ekonomibyrån Greenstep Sverige AB, som flyttat in i Ideal of Swedens gamla lokaler på Drottninggatan 26. Lokalerna är på cirka 500 kvadratmeter och avtalet sträcker sig över fem år.



Legendary Trunks

Magnentus äger en av de största privata samlingarna av historiska trunkar från modehuset Louis Vuitton. Denna samling, som omfattar mer än 400 föremål, utgör kärnan i en vandringsutställning som rönt stort internationellt intresse. Under pandemiåret 2020-2021 har utställningsverksamheten varit vilande, men den väntas ta fart på nytt så fort världen öppnas upp.

I samlingen ryms rariteter av väskor och bagage som ägts eller designats av till exempel den amerikanske presidenten Franklin D Roosevelt, filmstjärnan Sharon Stone samt modedesigners som Tommy Hilfiger och Karl Lagerfeld. Här finns även beresta väskor med proveniens från bland annat Titanic, Judy Garland och Ernest Hemingway.



↑ En av höjdpunkterna i samlingen är en kopparklädd trunk, specialbeställd 1903 för att klara strapatsrika expeditioner i tropiska länder. Kopparen skulle skydda mot väta och insektsangrepp, framför allt mot "vita myror", eller termiter som de kallas numer.



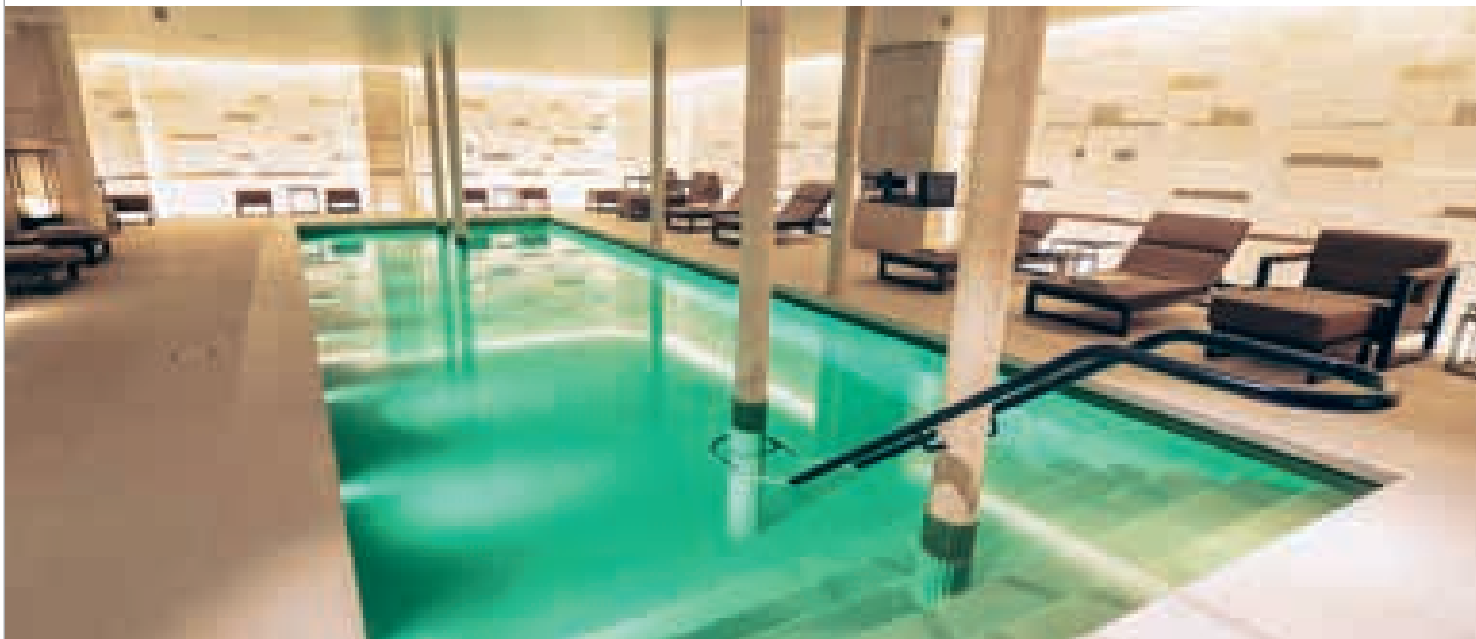
← Förstaklassresenärerna på mellankrigstidens atlantångare var pålitliga kunder hos Louis Vuitton. Den här typen av trunk användes för att optimera utrymmet i hytterna och hålla middagsklädsel och annat bagage i oklanderligt skick.

2021

The Lamp Hotel, Restaurant & SPA

The Lamp Hotel med tillhörande restaurang och spa, bedrivs som en egen verksamhet inom Magnentus-koncernen sedan 2015. Hotellet är ett boutiquehotell med mycket hög klass på service, inredning och atmosfär.

The Lamp har sedan starten etablerats som en destination i sig själv och attraherar idag besökare från hela världen. Året präglas naturligtvis mycket av de effekter som den globala Coronapandemin orsakat i besöksnäringen. Antalet gästnätter har sjunkit, men samtidigt är intresset för The Lamp mycket stort, och faktum är att verksamheten gjorde sitt historiskt bästa resultat någonsin. Medarbetarna på The Lamp har gjort en anmärkningsvärd insats och slitit hårt för att ställa om och anpassa sig till situationen. Under året har den lägre beläggningen bland annat utnyttjats för att investera ytterligare i inredning, ombyggnation och renovering av hotellrummen, allt för att komma stärkta ur krisen.



The Lamp har tre år i rad utnämnts till ett topphotell i Sverige av bland annat resesajten TripAdvisor.



2021

Marknadsledande mä

Skandiamäklarna har funnits i Norrköping sedan 1997, men det är de senaste 8-9 åren som verksamheten vuxit rejält. Sedan augusti 2020 huserar man i nyrenoverade lokaler i anrika "Postettan" på Drottninggatan 3 vid Strömmen i Norrköping.

Den nuvarande konstellationen av delägare, Marcus Wigren, Marcus Gunnarsson, Jens Jörheden och Alexander Bergh är huvudpersonerna bakom en marknadsandel som gått från 4 procent 2012 till 24 procent idag.

Idag har Skandiamäklarna 17 medarbetare i Norrköping. Kontoret är, sedan augusti 2020, inrymt i den Magnentus-fastighet som bland Norrköpingsbor är känd som "Gamla Postettan". Här delar Skandia-mäklarna entré med Danske Bank, en verksamhet som man ofta samarbetar med och som lägligt nog hade önskemål om att minska sina kontorsytor.

En känsla av kvalitet

– Vi har haft en bra dialog med både Danske Bank och Magnentus, berättar Skandia-mäklarnas Marcus Wigren. Vi satt i en fin lokal som vi tyvärr hade vuxit ur. Vi gick mycket på känslan när vi fastnade för den nya lokalen. Här fanns det möjlighet att ta vara på det traditionella, gamla och solida i de före detta banklokaler, men samtidigt tillföra något nytt och modernt. Resultatet blev riktigt lyckat, en känsla av kvalitet som är helt i linje med vad vi vill utstråla.

– Vi har valt att kombinera de vackra originaldetaljer som finns i lokalen, och adderat en modern och tidsenlig touch i teknik och inredning.

Klickar med varandra

Skandiamäklarnas kontorschef, Evelina Ågren, intygar att både medarbetare och kunder trivs bra i de nya lokalerna som är på cirka 350 kvadratmeter.

– Alla som kommer hit tycker att vi har det jättefint. Här måste vi lyfta fram hur bra samarbetet med Magnentus varit. Vi har kunnat bolla idéer och det har verkligen känts som att de har lyssnat på oss. Här märks det att vi som företag klickar med varandra. Vi, precis som de, vill ge sina kunder lite extra, något utöver det vanliga.

– Själva renoverings- och ombyggnationsprocessen gick mycket smidigt, konstaterar Marcus vidare. Allt var klart på mindre än ett år.

Ett långsiktigt perspektiv

Ni har gjort en imponerande resa och vunnit många Norrköpingsbors förtroende. Vad ligger bakom er tillväxt?

– Hårt arbete, men också en fin utveckling för fastighetsmarknaden i Norrköping i stort, menar Marcus Wigren. Vi har hittat en position som passar oss, där vi inte bara jobbar med privatpersoner som uppdragsgivare, utan också en hel del nyproduktionsprojekt. Vi har ett långsiktigt perspektiv som jag tror märks i det vi gör. Nöjda kunder kommer tillbaka och rekommenderar oss till andra.



klare i nya lokaler



2021

Ledning



Christer Karlsson
Driftchef

Sandra Wingmalm
CFO

Emma Lindholm
Vice VD



Magnus Malm
Grundare, ägare och VD

2021

Organisation och utveckling

Magnentus har under de senaste åren utvecklats från att vara ett litet bolag med ett fåtal anställda, till att idag omsätta 398 Mkr, med ett samlat fastighetsinnehav om 3 000 Mkr och ett 50-tal anställda i koncernen inklusive The Lamp Hotel, Restaurant & Spa. Utvecklingsresan har bland annat inneburit att skapa en organisation med tydliga roller och ansvarsfördelningar inom respektive område.

Digitalisering har under många år varit ett stort fokus på Magnentus. Inom koncernen hanteras alla inkommande fakturor digitalt och vi erbjuder exempelvis hyresgästerna elektronisk faktura. Vi har ett väl inarbetat arbetssätt för att hantera våra hyresgästers felanmälningar. Då vi styrt detta till att ske digitalt har vi möjlighet till uppföljning, arbetsfördelning inom arbetsgruppen och viktigast av allt en bra återkoppling till hyresgästen på deras ärende.

"Grey Army"

Vår stab av medarbetare i yttre tjänst, som med en kärleksfull blinkning kallas "Grey Army" är något av Magnentus stolthet. Dessa medarbetare har både sina respektive specialistkunskaper inom bland annat värme, ventilation och kyla, men också ett mycket stort övergripande kunnande om våra fastigheter. Nytt för året är att vi valt att bemanna vår fastighetsjour med egen personal. Det innebär att våra hyresgäster alltid får hjälp av en Magnentus-medarbetare, dygnet runt.

Medan en del outsourcar väljer vi en annan väg. Vi har sedan några år tillbaka en målare anställd och kan på så sätt hålla en hög standard i våra fastigheter. Mindre renoveringar och löpande underhåll av våra bostäder sker också inom den egna koncernen.

53

Totalt i koncernen arbetar per bokslutsdagen 53 (62) personer. I fastighetsförvaltningen arbetar per bokslutsdagen totalt 12 (14) personer, varav två anställda arbetar enkom i Magnentus Building för att tillhandahålla hög service för våra hyresgäster i denna fastighet.



Mankan



Ove



Johan "Happy"



Putte

Vår stab av medarbetare i yttre tjänst, som med en kärleksfull blinkning kallas "Grey Army" är något av Magnetus stolthet.

2021

Magentus Tower är en byggnad som tar för sig i Norrköpings stadslandskap. Däremot gör byggnaden ett så litet miljöavtryck som möjligt och har klassificerats enligt Miljöklass Guld.



Hållbarhet

Magentus har ett långsiktigt perspektiv på verksamheten och strävar efter hållbarhet i alla perspektiv både miljömässigt, ekonomiskt och socialt.

Miljömässig hållbarhet

Magentus strävar efter att minimera sin miljömässiga påverkan. I bolagets kärna finns ambitionen att ta vara på det som redan byggts, förädla dessa fastigheter med modern teknik och på så sätt kunna erbjuda högkvalitativa lokaler och bostäder.

Men även vid ren nyproduktion gör bolaget ansträngningar inom miljöområdet. Som exempel kan nämnas nybyggnationsprojektet Magentus Tower, som klassificerats enligt Miljöklass Guld. Här används till exempel rörelsestyrd ventilation och uppvärmning för att optimera fastighetens energianvändning. Ytterligare ett exempel är att fjärrkyla, som har högre miljöprestanda än konventionell luftkonditionering, prioriteras i alla aktuella fall.

Ekonomisk hållbarhet

Magentus stabila grund och långsiktiga perspektiv återspeglas inom all verksamhet från fastighets- och värdepappersförvaltning till The Lamp Hotel, Restaurant & Spa och inom alla investeringsbeslut från nybyggnation, underhåll, förvaltning och förädling. På så sätt skapar vi en hög kundnöjdhet, ett starkt engagemang och stort kundfokus i hela verksamheten från företagsledning till fastighetsskötsel.

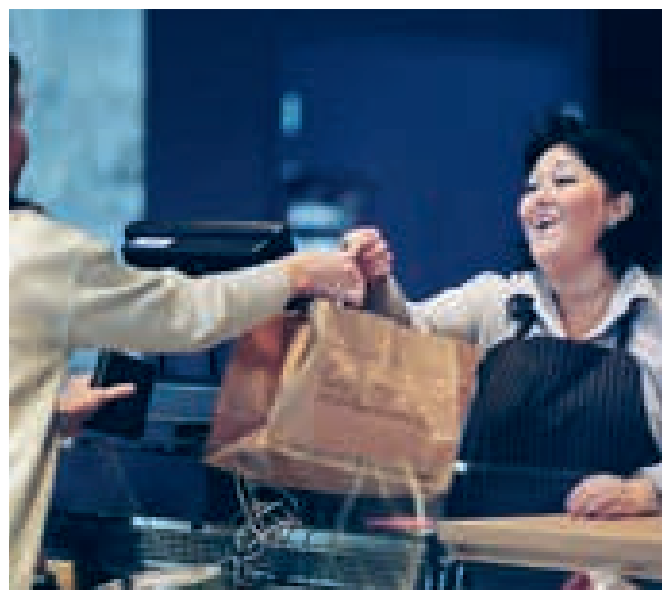
57,1 Mkr

Trots Corona och en brant fallande börs i inledningen av pandemin, kom en remarkabel återhämtning av sällan skadat slag på börsen. Magentus redovisar ett resultat på cirka 57,1 Mkr (13,4) i sin helhet för kapitalförvaltningen detta räkenskapsår.

Social hållbarhet

En av de viktigaste drivkrafterna för Magentus är att bidra till ett tryggt, levande och attraktivt Norrköping. Därför engagerar vi oss med både finansiering och personalresurser i det BID-projekt som drivs av Norrköpings kommun och andra fastighetsägare i Norrköping för att skapa en attraktiv stadskärna. Magentus har under året även gått in som delägare i samverkansbolaget NKPG City, vars syfte är att stärka Norrköpings platsvarumärke och öka just trygghet och trivsel.

Utöver detta lägger vi stor kraft på att hålla rent och snyggt i och runt våra egna kvarter och lägger stora resurser varje år på jul- och fasaddekorationer. Allt i syfte att bidra till en levande, ljus och vacker stad.





Magentus Building är en Sverigeunik kontorsfastighet och en av Norrköpings mest attraktiva arbets-, mötes- och event-platser.

Här finns mötesrum med plats för upp till 70 personer och en stor härlig ljusgård med plats för 300 festglada gäster. Vår samarbetspartner Östgöta Kök ordnar med lunch, fika eller galamiddag – helt efter gästernas önskemål.

Kom förbi och upplev den inspirerande och lyxiga känslan!



2021

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings
AB Magnentus avger följande årsredovisning och
koncernredovisning för räkenskapsåret 2020 05 01 – 2021 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.

Detta är Magnentus

Magnentus grundades 1998 av Magnus Malm, och har i 33 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 restaurang 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 97 500 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 (14) 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 53 (62) 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 95,2 procent (98,3). Fastighetsinnehavet omfattar totalt cirka 97 500 kvm som fördelas på 45 separata fastigheter, samlade under 19 olika fastighetsbeteckningar. Fastighetsvärdet uppgår till cirka 2 800 Mkr (2 800), andelen bostäder utgör cirka 17 procent (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

Detta räkenskapsår betraktar vi mer av 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. Inga ytterligare förvärv är genomförda, men vi fortsätter med vår förädling av befintligt fastighetsbestånd.

Magentus jobbar väldigt aktivt med att löpande se över våra hyresavtal, och i de fall vi bedömer att vi kommer ha framgång med en hyresjustering, tar vi en dialog med hyresgästen. Detta bidrar med fortsatt stigande fastighetsvärden samt ytterligare bidrag till ett redan starkt kassaflöde.

Under räkenskapsåret har koncernen framgångsrikt byggt upp en värdepappersportfölj med främst finansiella placeringar på börsen. Trots pandemin och en brant fallande börs i inledningen av räkenskapsåret, kom en remarkabel återhämtning av sällan skådat slag. Magentus redovisar ett resultat på cirka 57,1 Mkr (13,4) i sin helhet för kapitalförvaltningen detta räkenskapsår.

Genom att medvetet satsa på kvalitet och långsiktighet har M-Kvarteren blivit ett naturligt förstahandsval för de företag som söker kontor i trivsamma, centralt belägna lokaler med ett stort serviceutbud runt om i våra kvarter. Helt enkelt ett självklart val för de som söker mat, dryck och genuina butiker med hög kvalitet och service i dess absoluta närhet till sitt kontor.

Sammantaget uppgår årets investeringar i ombyggnation till cirka 41 Mkr (114).

Verksamheten i vårt dotterbolag Magentus Hotel, Restaurant & SPA AB där vårt boutique-hotel The Lamp Hotel, Restaurant & SPA ingår, blev som alla säkert förstår, extremt hårt drabbade över en natt. Hotell- och restaurangbranschen har tagit ordentligt med stryk under denna pandemi, och mot bakgrund av detta är det imponerande att vi gör en liten vinst på sista raden, och ett ytterligare förbättrat ebitda-resultat.

Koncernens resultat

Magentus resultat efter skatt för 2020/21 uppgår till 56 514 tkr (23 333). Magentus-koncernens avskrivningar i fastighetsrörelsen hamnar detta räkenskapsår på 44 770 tkr (37 158). I årets resultat ingår The Lamp Hotel, Restaurant & SPA med 457 tkr (-420) varav avskrivningar 989 tkr (2 492). Sammantaget gör koncernen avskrivningar på 51 222 tkr (42 867).

Räntekostnaderna är fortsatt stabila med en dragning nedåt och borgar för fortsatta investeringar i vårt fastighetsbestånd.

Koncernens hyresintäkter fortsätter att öka och hamnar detta räkenskapsår på 136 972 tkr (133 243). Sammantaget har hyresintäkterna



41 Mkr

Sammantaget uppgår årets investeringar i ombyggnation till cirka 41 Mkr (114).

främst påverkats av färdigställda projekt och genomförda hyresförhandlingar men även tidigare lyckade fastighetsförvärv. Magnentus bostadsbestånd är fullt uthyrt. 2021 års hyresförhandlingar för våra bostäder resulterade i en överenskommelse som innebar en höjning på 1,58 procent från och med den 1 februari (1,6).

Vi upplever, trots pandemin, en stabil efterfrågan på lokaler och då främst i centrala lägen där våra kommersiella fastigheter är belägna. Hyresnivåerna är stabila och vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår per bokslutsdatum till 95,2 procent (98,3). Driftskostnaderna uppgår till 20 714 tkr (21 152) och ligger fortsatt stabilt i jämförelse med förra räkenskapsåret. Driftskostnaderna i procent av hyresintäkterna uppgår till 15,12 procent (15,87). En effektiv förvaltning, optimerad energiförbrukning och ett koncentrerat

fastighetsinnehav bidrar till detta liksom det mildare klimatet.

Magnentus rörelseresultat före finansiella kostnader uppgår till 87 198 tkr (33 366) 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 var 27 209 tkr (27 204) varav kostnad för pantbrevsuttag 0 tkr (831).

Koncernens totala omsättning för 2021/22 beräknas bli cirka 175 000 tkr varav hyresintäkterna beräknas bli cirka 133 000 tkr. Moderbolagets hyresintäkter beräknas bli cirka 40 000 tkr, och koncernens resultat efter skatt beräknas bli cirka 50 000 tkr inklusive våra resultat på värdepappersförvaltningen.

Värdeutveckling förvaltningsfastigheter

Våra 45 fastigheter värderas internt till 2 800 Mkr per bokslutsdagen och inklu-

deras koncernens övriga investerade tillgångar, dels utomlands och dels övriga investeringar, så bedömer vi att den totala tillgångsmassan är cirka 3 000 Mkr. 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. 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 för-svarbart totalt fastighetsvärde på 2 800 Mkr inte är i överkant. Vår medvetna koncentrationsstrategi med attraktiva fastigheter i populära lägen med en långsiktig värdetill-växt bedöms också bidra.

Våra fastigheter finns samlade mitt i centrala Norrköping och uppvisar god värdetillväxt. I våra förvaltningsfastigheter



ingår dels fastigheter i löpande förvaltning, dels projektfastigheter för eget innehav och dels centralt belägna tomter att bygga på. Vi har en övervägande del kommersiella fastigheter men hela vårt fastighetsbestånd finns i attraktiva lägen med hög standard och kommer stå sig väl värdemässigt oavsett konjunkturen. Fastigheternas unika förutsättningar är avgörande för dess värde. I hyresintäkterna läggs stor vikt på läge, standard och skick.

Det är fortsatt hög efterfrågan på fastigheter som ett resultat av fortsatta rekordlåga räntor.

Finansiell ställning

Magentus långfristiga skulder uppgår per bokslutsdagen till 1 350 174 tkr (1 353 500). Lånen har säkerställts med pantbrev i koncernens fastigheter. Belåningsgraden uppgår till 46,1 procent (46,3) av Magentus egna bedömda totala värde. Av den totala låneportföljen har 75 procent en räntebindingstid överstigande tre år och av denna andel består låneportföljen av 80 procent med en räntebindingstid på mellan fem och tio år. Genomsnittsräntan på koncernens låneportfölj uppgår till 2 procent (2) per bokslutsdagen.

Magentus använder räntederivat vilket är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga krediter med kort räntebinding och erhålla önskad ränteförfallostruktur. Det finns fördelar med sjunkande räntekurvor. Ny finansiering görs på lägre räntekurvor som stärker förvaltningsresultatet. Sjunkande räntor kan påverka fastigheternas värde positivt i de fall de också leder till sänkta avkastningskrav. Så länge Sverige dock har minusräntor på 90 dgr Stibor, blir effekten för Magentus att man betalar ränta i "båda benen" då man istället för att normalt erhålla motsvarande ränta för 90 dgr Stibor, nu får betala med motsvarande minusränta, samt den överenskomna räntan för själva swappen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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



Verksamhet

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

Omvärld

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

Med den pandemi, Corona, världen just nu brottas med och letar lösningar på, har självklart omvärldsriskerna ökat något för både människor och företag på vår planet. Vi bevakar noga utvecklingen, men det har i skrivande stund inte påverkat vår fastighetsverksamhet i någon större utsträckning. Däremot är verksamheten i dotterbolaget Magentus Hotel, Restaurant & SPA AB drabbad.

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 ömsidigt förtroende och insyn. Magentus arbetar uteslutande med traditionella lån och fastighetsinteckningar som säkerhet. Räntekostnaden är Magentus 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.

Framtid

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

Lyssna till omvärlden

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

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

Engagerade medarbetare

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



Utsikten från Magnentus Towers övre våningsplan ger hänförande vyer över Norrköping.

Låt staden växa

Magnentus är med och utvecklar Norrköping för framtiden. Idag råder bostadsbrist påstår 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.

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. Bakåtsträvarer gör sig icke besvär!

Personal med engagemang, ansvar och en vilja att se hyresgästen är oerhört viktigt och en stor del av fortsatt framgång.



Förändring av eget kapital

KONCERNEN	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	367 291 499	367 391 499
Utdelning		-8 535 000	-8 535 000
Årets resultat		56 513 644	56 513 644
Belopp vid årets utgång	100 000	415 270 143	415 370 143

MODERBOLAGET	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	284 985	20 000	260 156 332	8 680 138	269 241 455
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				8 680 138	-8 680 138	0
Utdelning, extra stämma				-8 535 000		-8 535 000
Uppskrivningsfond Gubben 7		-3 833		3 833		0
Årets resultat					44 049 678	44 049 678
Belopp vid årets utgång	100 000	281 152	20 000	260 305 303	44 049 678	304 756 133

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	260 305 302
Årets vinst	44 049 678
	304 354 980
Disponeras så att i ny räkning överföres	304 354 980

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

Resultaträkning

Belopp i SEK

	Not	2020/21	2019/20
Hysesintäkter		136 972 199	133 243 103
Intäkter hotellrörelse		32 447 724	38 161 721
Försäljning värdepapper		228 755 708	646 941 968
Övriga rörelseintäkter		173 709	387 406
		398 349 340	818 734 198
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-32 796 753	-33 444 503
Kostnader hotellrörelse	3, 4	-28 201 313	-31 596 958
Avskrivningar byggnader		-44 769 661	-37 157 734
Avskrivningar hotellrörelse		-988 726	-2 492 444
Administration	4, 5	-19 535 559	-19 969 094
Inköp värdepapper		-184 859 272	-660 707 720
		-311 151 283	-785 368 453
Rörelseresultat		87 198 057	33 365 745
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	-566 662	-56 367
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	13 219 708	27 189 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 243	238 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-27 208 635	-27 203 804
		-14 554 346	167 961
Resultat efter finansiella poster		72 643 710	33 533 706
Skatt på årets resultat	9	-16 130 066	-10 200 273
Årets resultat		56 513 644	23 333 433

Balansräkning

Belopp i SEK

TILLGÅNGAR	Not	2020/21	2019/20
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	10	481 723	728 699
Goodwill	11	0	0
		481 723	728 699
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 652 907 370	1 582 715 574
Förbättringsutgifter på annans fastighet	13	10 541	12 113
Inventarier, verktyg och installationer	14	108 368 859	107 942 344
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	33 894 270	118 939 504
		1 795 181 040	1 809 609 535
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16, 17	2 031 538	2 091 953
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	85 460 212	16 973 225
Bostadsrätter	19	40 281 438	40 281 438
		127 773 188	59 346 616
Summa anläggningstillgångar		1 923 435 951	1 869 684 850
Omsättningstillgångar			
Varulager med mera			
Värdepapper	20	164 299 020	50 912 898
Råvaror och förnödenheter		1 012 715	1 163 841
Färdiga varor och handelsvaror		265 647	565 986
		165 577 382	52 642 725
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		951 918	1 408 307
Aktuella skattefordringar		4 259 650	4 107 472
Övriga fordringar		390 728	605 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 203 006	6 259 935
		11 805 302	12 380 714
Kassa och bank		2 816 642	20 958 244
		2 816 642	20 958 244
Summa omsättningstillgångar		180 199 326	85 981 683
SUMMA TILLGÅNGAR		2 103 635 277	1 955 666 533

Balansräkning forts.

Belopp i SEK

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020/21	2019/20
Eget kapital			
Aktiekapital	21	100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		415 270 144	367 291 501
Summa eget kapital		415 370 144	367 391 501
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	109 251 521	94 899 239
		109 251 521	94 899 239
Långfristiga skulder	23, 24		
Skulder till kreditinstitut		1 350 173 691	1 353 499 530
		1 350 173 691	1 353 499 530
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	25	143 917 615	46 465 972
Skulder till kreditinstitut		33 363 000	34 247 000
Förskott från kunder		1 473 114	1 263 789
Leverantörsskulder		9 862 060	7 892 993
Aktuella skatteskulder		80 327	509 596
Övriga skulder		6 482 587	14 638 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	33 661 218	34 858 436
		228 839 921	139 876 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 103 635 277	1 955 666 533

Kassaflödesanalys

Belopp i SEK

	Not	2020/21	2019/20
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		87 198 057	33 365 745
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	27	51 066 202	45 142 540
Betald skatt		-2 359 231	600 228
Erhållen ränta		1 243	238 949
Erhållna utdelningar		7 519 311	2 742 340
Erlagd ränta		-27 277 665	-26 769 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		116 147 917	55 320 122
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-112 934 657	40 349 587
Förändring kundfordringar		456 389	330 730
Förändring av kortfristiga fordringar		271 202	78 542
Förändring leverantörsskulder		1 969 067	-8 931 978
Förändring av kortfristiga skulder		-9 074 756	-8 829 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 164 838	78 317 303
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-36 888 497	-114 443 532
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		497 766	12 976
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-63 292 837	92 314 796
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-99 683 568	-22 115 760
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		93 241 804	-32 802 680
Utbetald utdelning		-8 535 000	-9 870 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		84 706 804	-42 672 680
Årets kassaflöde		-18 141 602	13 528 862
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		20 958 244	7 429 382
Likvida medel vid årets slut		2 816 642	20 958 244

Resultaträkning

Belopp i SEK

	Not	2020/21	2019/20
Hysesintäkter		36 621 286	37 960 023
Försäljning värdepapper		228 755 708	646 941 968
Övriga intäkter		171 176	356 763
		265 548 170	685 258 754
Rörelsens kostnader			
Drift		-6 825 717	-7 052 711
Underhåll		-1 372 375	-1 636 218
Avskrivningar byggnader		-16 235 869	-13 612 937
Fastighetsskatt		-2 400 248	-2 812 391
Administration	4	-12 205 283	-12 008 989
Inköp värdepapper		-184 859 272	-660 707 720
Central administration	5	-107 052	-92 618
		-224 005 816	-697 923 584
Rörelseresultat		41 542 354	-12 664 830
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	5 279 748	1 840 507
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28	537 420	649 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-7 419 544	-7 718 272
		-1 602 376	-5 228 364
Resultat efter finansiella poster		39 939 978	-17 893 194
Bokslutsdispositioner	29	15 790 000	30 700 000
Resultat före skatt		55 729 978	12 806 806
Skatt på årets resultat	9	-11 680 300	-4 126 668
Årets resultat		44 049 678	8 680 138

Balansräkning

Belopp i SEK

TILLGÅNGAR	Not	2020/21	2019/20
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	10	240 183	333 157
		240 183	333 157
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	492 343 068	494 810 560
Inventarier, verktyg och installationer	14	99 279 646	102 013 996
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	7 006 175	8 448 248
		598 628 889	605 272 804
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	30, 31	195 579 261	195 579 261
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16, 17	3 013 100	2 506 851
Bostadsrätt	19	28 281 438	28 281 438
		226 873 799	226 367 550
Summa anläggningstillgångar		825 742 871	831 973 511
Omsättningstillgångar			
Varulager med mera			
Värdepapper	20	164 299 020	50 912 898
		164 299 020	50 912 898
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		279 920	594 936
Fordringar hos koncernföretag		34 512 943	36 499 546
Aktuella skattefordringar		1 641 877	1 052 268
Övriga fordringar		34 056	506 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 717 388	1 782 679
		38 186 184	40 435 533
Kassa och bank		234 688	179 070
Summa omsättningstillgångar		202 719 892	91 527 501
SUMMA TILLGÅNGAR		1 028 462 763	923 501 012

Balansräkning

forts.

Belopp i SEK

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020/21	2019/20
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	100 000	100 000
Uppskrivningsfond	32	281 152	284 985
Reservfond		20 000	20 000
		401 152	404 985
Fritt eget kapital	33		
Balanserad vinst		260 305 302	260 156 332
Årets resultat		44 049 678	8 680 138
		304 354 980	268 836 470
Summa eget kapital		304 756 132	269 241 455
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	31 203 776	19 523 476
Summa avsättningar		31 203 776	19 523 476
Långfristiga skulder	23, 24		
Skulder till kreditinstitut		308 290 000	310 720 000
Summa långfristiga skulder		308 290 000	310 720 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	25	93 684 291	44 486 889
Skulder till kreditinstitut		7 380 000	7 180 000
Leverantörsskulder		2 226 357	2 670 046
Skulder till koncernföretag		269 520 917	250 050 554
Övriga skulder		2 042 490	10 234 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	9 358 800	9 393 887
Summa kortfristiga skulder		384 212 855	324 016 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 028 462 763	923 501 012

Kassaflödesanalys

Belopp i SEK

	Not	2020/21	2019/20
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		41 542 354	-12 664 830
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	20 603 745	18 147 550
Erhållen ränta		537 420	649 401
Erhållna utdelningar		5 279 748	1 840 507
Erlagd ränta		-7 507 169	-7 578 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		60 456 098	394 260
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		-98 691 704	40 254 335
Förändring av kundfordringar		230 135	-187 167
Förändring av kortfristiga fordringar		2 523 942	-16 247 241
Förändring av leverantörsskulder		-443 688	-2 219 551
Förändring av kortfristiga skulder		11 415 566	42 650 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-24 509 651	64 645 421
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-14 067 133	-31 235 913
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		200 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 867 133	-31 235 913
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		46 967 402	-23 532 394
Utbetald utdelning		-8 535 000	-9 870 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		38 432 402	-33 402 394
Årets kassaflöde		55 618	7 114
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		179 070	171 956
Likvida medel vid årets slut		234 688	179 070

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 förvärvs-analys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvs-analysen 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 koncernredovis-ningen 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 anskaff-ningsvärde 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	75-200 år
Stomkompletteringar	200 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Installationer (inkl el, rör, ventilation, hiss)	30-40 år
Inre ytskikt/Hyresgästpassningar	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 kostnads-förs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

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

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltill-skott 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, så kallade ränteswappar, för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkrings-redovisning. 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 bedöm-ning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivat-instrument 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 ränteföränd-ringar. Genom säkringen erhåller Förvaltninga 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 derivatinstru-ment. Ränteinstrument redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Upplupna intäkter och kostnader hänförliga till derivat-transaktioner 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 säkringsrela-tionen fortlever i enlighet med företagets dokumenterade strategi för riskhantering.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättnings-tillgångar 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 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 lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

Avsättningar

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

NOT 2 Fastighetskostnader

KONCERNEN	2020/21	2019/20
Drift	-20 714 422	-21 152 336
Underhåll	-4 652 131	-4 108 255
Fastighetsskatt	-7 430 200	-8 183 912
Summa	-32 796 753	-33 444 503

NOT 3 Kostnader hotellrörelse

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

KONCERNEN	2020/21	2019/20
Råvaror och förnödenheter	-8 244 488	-9 301 567
Övriga externa kostnader	-4 125 233	-4 823 844
Personalkostnader	-15 831 592	-17 471 547
	-28 201 313	-31 596 958

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

NOT 4 Anställda och personalkostnader

KONCERNEN		
Medelantalet anställda	2020/21	2019/20
Kvinnor	26	28
Män	22	29
	48	57
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	644 000	612 000
Övriga anställda	16 856 908	18 441 936
	17 500 908	19 053 936
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	208 785	208 654
Pensionskostnader för övriga anställda	660 528	788 730
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 239 670	5 846 254
	6 108 983	6 843 638
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader		
	23 609 891	25 897 574
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
MODERBOLAGET		
Medelantalet anställda	2020/21	2019/20
Kvinnor	3	3
Män	3	3
	6	6
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	260 000	228 000
Övriga anställda	2 808 614	2 891 236
	3 068 614	3 119 236
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	42 000	42 000
Pensionskostnader för övriga anställda	177 929	180 559
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	949 096	962 711
	1 169 025	1 185 270
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader		
	4 237 639	4 304 506
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Magentus 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.



Noter

NOT 5 Arvode till revisorer

KONCERNEN	2020/21	2019/20
PwC		
Revisionsuppdrag	120 000	120 000
Skatterådgivning	80 000	80 000
Övriga tjänster	50 000	50 000
	250 000	250 000

MODERBOLAGET	2020/21	2019/20
PwC		
Revisionsuppdrag	43 000	43 000
Skatterådgivning	40 000	40 000
Övriga tjänster	25 000	25 000
	108 000	108 000

NOT 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

KONCERNEN	2020/21	2019/20
Resultatandel intresseföretag	-69 162	441 133
Avskrivning goodwill hänförlig till intresseföretag	-497 500	-497 500
	-566 662	-56 367

NOT 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

KONCERNEN	2020/21	2019/20
Erhållna utdelningar	7 519 311	2 742 340
Nedskrivningar	1 870 552	-1 870 552
Realisationsresultat vid försäljningar	3 829 845	26 317 396
	13 219 708	27 189 184

MODERBOLAGET	2020/21	2019/20
Erhållna utdelningar	5 279 748	1 840 507
	5 279 748	1 840 507

NOT 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

KONCERNEN	2020/21	2019/20
Räntekostnader	-16 936 304	-15 239 346
Effekt av ränteswap	-10 225 495	-11 136 006
Pantbrevskostnader	0	-830 675
Kursdifferenser	-46 836	2 223
	-27 208 635	-27 203 804

MODERBOLAGET	2020/21	2019/20
Räntekostnader	-4 214 911	-4 072 805
Effekt av ränteswap	-3 157 797	-3 446 115
Pantbrevskostnader	0	-201 575
Kursdifferenser	-46 836	2 223
	-7 419 544	-7 718 272

NOT 9 Skatt på årets resultat

KONCERNEN	2020/21	2019/20
Aktuell skatt	-1 806 447	-26 373
Justering avseende tidigare år	28 663	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-14 352 282	-10 173 900
Totalt redovisad skatt	-16 130 066	-10 200 273

Avstämning av effektiv skatt	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		72 643 710		33 533 706
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-15 545 754	21,40	-7 176 213
Ej avdragsgilla kostnader		-1 327 347		-3 230 340
Effekt av förväntad förändring av skattesats		743 035		206 280
Redovisad effektiv skatt		-16 130 066		-10 200 273

MODERBOLAGET	2020/21	2019/20
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-11 680 300	-4 126 668
Totalt redovisad skatt	-11 680 300	-4 126 668

Avstämning av effektiv skatt	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		55 729 978		12 806 806
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-11 926 215	21,40	-2 740 656
Ej avdragsgilla kostnader		-207 688		-1 545 214
Effekt av förväntad förändring av skattesats		453 603		159 202
Redovisad effektiv skatt		-11 680 300		-4 126 668

NOT 10 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

KONCERNEN	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 447 503	1 447 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 447 503	1 447 503
Ingående avskrivningar	-718 804	-429 303
Årets avskrivningar	-246 976	-289 501
Utgående ackumulerade avskrivningar	-965 780	-718 804
Utgående redovisat värde	481 723	728 699
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	464 870	464 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	464 870	464 870
Ingående avskrivningar	-131 713	-38 739
Årets avskrivningar	-92 974	-92 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-224 687	-131 713
Utgående redovisat värde	240 183	333 157

NOT 11 Goodwill

KONCERNEN	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 930 195	3 930 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 930 195	3 930 195
Ingående avskrivningar	-3 930 195	-3 144 155
Årets avskrivningar	0	-786 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 930 195	-3 930 195
Utgående redovisat värde	0	0

NOT 12 Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 561 153 622	1 434 819 866
Aktiverade förbättringsutgifter	0	423 444
Omföring från pågående nyanläggning	114 961 457	125 910 312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 676 115 079	1 561 153 622
Ingående avskrivningar	-186 166 975	-151 374 974
Årets avskrivningar	-42 403 927	-34 792 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-228 570 902	-186 166 975
Ingående uppskrivningar	207 728 927	210 094 661
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 365 734	-2 365 734
Utgående ackumulerade uppskrivningar	205 363 193	207 728 927
Utgående redovisat värde	1 652 907 370	1 582 715 574
Bokfört värde byggnader inkl uppskrivning	1 445 149 256	1 381 676 478
Bokfört värde mark	117 823 285	117 823 285
Bokfört värde markanläggningar	5 228 841	4 023 404
Bokfört värde byggnadsinventarier	83 868 192	78 711 251
Bokfört värde markinventarier	837 796	481 156
	1 652 907 370	1 582 715 574
MODERBOLAGET	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	539 882 049	460 246 092
Aktiverade förbättringsutgifter	0	69 925
Omföring från pågående nyanläggning	13 675 403	79 566 032
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	553 557 452	539 882 049
Ingående avskrivningar	-62 707 235	-49 290 092
Årets avskrivningar	-16 040 075	-13 417 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 747 310	-62 707 235
Ingående uppskrivningar	17 635 746	17 738 566
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-102 820	-102 820
Utgående ackumulerade uppskrivningar	17 532 926	17 635 746
Utgående redovisat värde	492 343 068	494 810 560
Bokfört värde byggnader inkl uppskrivning	425 250 438	430 877 712
Bokfört värde mark	23 989 922	23 989 922
Bokfört värde markanläggningar	3 074 210	3 273 472
Bokfört värde byggnadsinventarier	40 028 498	36 669 454
	492 343 068	494 810 560

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 cirka 100 Mkr per balansdagen.

Noter

NOT 12 forts.

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 förut- sättningar på kreditmarknaden. Vår medvetna koncentrationsstrategi med attraktiva fastigheter i populära lägen med en långsiktig värdetill- växt bedöms också bidra.

NOT 13 Förbättringsutgifter på annans fastighet

KONCERNEN	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	43 722	43 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 722	43 722
Ingående avskrivningar	-31 609	-29 615
Årets avskrivningar	-1 572	-1 994
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 181	-31 609
Utgående redovisat värde	10 541	12 113

NOT 14 Inventarier, verktyg och installationer

KONCERNEN	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	133 202 341	126 609 704
Inköp	5 686 950	4 270 309
Försäljningar/utrangeringar	-1 393 056	-263 019
Omklassificeringar	1 285 324	2 585 347
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 781 559	133 202 341
Ingående avskrivningar	-25 259 997	-18 602 770
Försäljningar/utrangeringar	1 051 268	250 043
Årets avskrivningar	-6 203 971	-6 907 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 412 700	-25 259 997
Utgående redovisat värde	108 368 859	107 942 344
MODERBOLAGET	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	115 848 549	111 945 531
Inköp	548 449	1 427 009
Försäljningar/utrangeringar	-534 224	0
Omklassificeringar	1 285 323	2 476 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 148 097	115 848 549
Ingående avskrivningar	-13 834 553	-9 299 940
Försäljningar/utrangeringar	490 202	0
Årets avskrivningar	-4 524 100	-4 534 613
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 868 451	-13 834 553
Utgående redovisat värde	99 279 646	102 013 996

NOT 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

KONCERNEN	2021-04-30	2020-04-30
Ingående nedlagda kostnader	118 939 504	137 685 384
Under året nedlagda kostnader	35 151 429	109 749 779
Under året genomförda omfördelningar	-120 196 663	-128 495 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 894 270	118 939 504
Utgående redovisat värde	33 894 270	118 939 504
MODERBOLAGET	2021-04-30	2020-04-30
Ingående avskrivningar	8 448 248	60 751 310
Under året nedlagda kostnader	13 518 684	29 738 979
Under året genomförda omfördelningar	-14 960 757	-82 042 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 006 175	8 448 248
Utgående redovisat värde	7 006 175	8 448 248

NOT 16 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

KONCERNEN	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	2 741 952	3 048 317
Inköp	506 250	0
Försäljningar/utrangeringar	-650 000	0
Resultatandel intresseföretag	-69 164	441 135
Återbetalning aktieägartillskott	0	-250 000
Avskrivning goodwill hänförlig till intresseföretag	-497 500	-497 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 031 538	2 741 952
Ingående nedskrivningar	-649 999	-649 999
Försäljningar	649 999	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-649 999
Utgående redovisat värde	2 031 538	2 091 953
MODERBOLAGET	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 156 850	3 406 850
Inköp	506 250	0
Försäljningar	-650 000	0
Återbetalning aktieägartillskott	0	-250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 013 100	3 156 850
Ingående nedskrivningar	-649 999	-649 999
Försäljningar	649 999	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-649 999
Utgående redovisat värde	3 013 100	2 506 851

NOT 17 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

KONCERNEN	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Förvaltnings AB Magnentus & Co HB	916693-4480	Norrköping	50	50	1	6 850
Nordic Exhibitions & Events AB	559068-3727	Norrköping	25	25	12 500	1 472 163
Magnentus Invest HB	916695-9313	Norrköping	50	50	1	46 275
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	559245-8060	Norrköping	25	25	625	506 250
						2 031 538

MODERBOLAGET	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Förvaltnings AB Magnentus & Co HB	916693-4480	Norrköping	50	50	1	6 850
Nordic Exhibitions & Events AB	559068-3727	Norrköping	25	25	12 500	2 500 000
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	559245-8060	Norrköping	25	25	625	506 250
						3 013 100

NOT 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

KONCERNEN	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	18 843 777	84 591 179
Inköp	112 756 894	76 920 246
Försäljningar	-46 140 459	-142 667 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 460 212	18 843 777
Ingående nedskrivningar	-1 870 552	0
Återförda nedskrivningar	1 870 552	0
Årets nedskrivningar	0	-1 870 552
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-1 870 552
Utgående redovisat värde	85 460 212	16 973 225

NOT 19 Bostadsrätt

KONCERNEN	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	40 281 438	40 281 438
Utgående redovisat värde	40 281 438	40 281 438
Utgående redovisat värde	40 281 438	40 281 438
MODERBOLAGET	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	28 281 438	28 281 438
Utgående redovisat värde	28 281 438	28 281 438

NOT 20 Värdepapper

KONCERNEN	2021-04-30	2020-04-30
Bokfört värde / anskaffningsvärde (marknadsvärde fg år)	164 299 020	50 912 898
	164 299 020	50 912 898
MODERBOLAGET	2021-04-30	2020-04-30
Bokfört värde / anskaffningsvärde (marknadsvärde fg år)	164 299 020	50 912 898
	164 299 020	50 912 898

NOT 21 Antal aktier och kvotvärde

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

NOT 22 Uppskjuten skatt

KONCERNEN				
Temporära skillnader 2021-04-30	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld		Netto
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
	-40 928 841	150 180 362		109 251 521
Temporära skillnader 2020-04-30	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld		Netto
Skattemässiga direktavdrag byggnader		83 482 747		83 482 747
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-3 915 381	6 159 735		2 244 354
Skattemässiga underskottsavdrag	-40 281 894			-40 281 894
Uppskrivning		49 454 032		49 454 032
	-44 197 275	139 096 514		94 899 239
Förändring av uppskjuten skatt	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga direktavdrag byggnader	83 482 747	11 246 832		94 729 579
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	2 244 355	-2 702 545		-458 190
Skattemässiga underskottsavdrag	-40 281 895	5 461 209		-34 820 686
Uppskrivning	44 338 699	-499 369	-1	43 839 329
Obeskattade reserver	5 115 333	846 156		5 961 489
	94 899 239	14 352 283	-1	109 251 521
MODERBOLAGET				
Temporära skillnader 2021-04-30	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld		Netto
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
	-17 828 967	49 032 743		31 203 776
Temporära skillnader 2020-04-30	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld		Netto
Skattemässiga direktavdrag byggnader		44 054 294		44 054 294
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-2 507 402			-2 507 402
Skattemässiga underskottsavdrag	-25 656 380			-25 656 380
Uppskrivning		3 632 964		3 632 964
	-28 163 782	47 687 258		19 523 476
Förändring av uppskjuten skatt	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.		Belopp vid årets utgång
Skattemässiga direktavdrag byggnader	44 054 294	1 366 666		45 420 960
Skattemässiga överavskrivningar byggnader	-2 507 402	-1 518 678		-4 026 080
Skattemässiga underskottsavdrag	-25 656 380	11 853 493		-13 802 887
Uppskrivning	3 632 964	-21 181		3 611 783
	19 523 476	11 680 300		31 203 776

NOT 23 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

KONCERNEN	2021-04-30	2020-04-30
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswapar	-40 624 814	-55 692 448
	-40 624 814	-55 692 448
MODERBOLAGET	2021-04-30	2020-04-30
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswapar	-12 672 708	-17 030 390
	-12 672 708	-17 030 390

NOT 24 Långfristiga skulder

KONCERNEN	2021-04-30	2020-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 216 721 691	1 216 511 530
	1 216 721 691	1 216 511 530
MODERBOLAGET	2021-04-30	2020-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	278 770 000	282 000 000
	278 770 000	282 000 000

NOT 25 Checkräkningskredit

KONCERNEN	2021-04-30	2020-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	225 000 000	220 000 000
MODERBOLAGET	2021-04-30	2020-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	165 000 000	160 000 000

NOT 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN	2021-04-30	2020-04-30
Upplupna personalrelaterade kostnader	2 606 679	2 591 737
Upplupna räntekostnader	3 031 835	3 100 865
Fastighetsskatt	6 431 638	6 427 023
Förutbetalda hyresintäkter	18 490 574	17 939 753
Upplupna fastighetskostnader	1 156 054	2 260 896
Övriga poster	1 335 973	1 954 542
Förutbetalda p-intäkter	608 465	583 620
	33 661 218	34 858 436
MODERBOLAGET	2021-04-30	2020-04-30
Upplupna personalrelaterade kostnader	225 957	237 548
Upplupna räntekostnader	828 643	916 269
Fastighetsskatt	2 059 946	2 059 771
Förutbetalda hyresintäkter	4 942 672	4 809 531
Upplupna fastighetskostnader	946 582	1 156 885
Övriga poster	355 000	213 883
	9 358 800	9 393 887

NOT 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

KONCERNEN	2021-04-30	2020-04-30
Avskrivningar	51 222 426	45 142 540
Kursvinst	-246	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-155 978	0
	51 066 202	45 142 540
MODERBOLAGET	2021-04-30	2020-04-30
Avskrivningar	20 759 969	18 147 550
Kursvinst	-246	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-155 978	0
	20 603 745	18 147 550

NOT 28 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

MODERBOLAGET	2020/21	2019/20
Ränteintäkter från koncernföretag	536 177	546 312
Övriga ränteintäkter	1 243	57 759
Resultat vid försäljningar	0	45 330
	537 420	649 401

NOT 29 Bokslutsdispositioner

MODERBOLAGET	2020/21	2019/20
Mottagna koncernbidrag	15 790 000	30 700 000
	15 790 000	30 700 000

Noter

NOT 30 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET	2020/21	2019/20
Ingående anskaffningsvärden	195 579 261	195 579 261
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 579 261	195 579 261
Utgående redovisat värde	195 579 261	195 579 261

NOT 31 Specifikation andelar i koncernföretag

KONCERNEN	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
Magnentus Capital AB	556338-9310	Norrköping	100%	100%	150 000	71 218 533	83 742 778	8 385 360
Magnentus Building AB	556742-6613	Norrköping	100%	100%	100 000	26 553 783	33 714 857	333 266
Magnentus Centrumkvarter AB	559010-3411	Norrköping	100%	100%	500	84 176 728	13 583 233	1 561 059
Magnentus Hotel, Restaurang & SPA AB	556451-3264	Norrköping	100%	100%	1 000	5 000 000	5 119 577	457 050
Magnentus Parkering AB	559198-3894	Norrköping	100%	100%	500	8 630 217	2 084 343	938 367
195 579 261								

NOT 32 Uppskrivningsfond

MODERBOLAGET	2021-04-30	2020-04-30
Belopp vid årets ingång	284 985	286 614
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-3 833	-1 629
Belopp vid årets utgång	281 152	284 985

NOT 33 Disposition av vinst

MODERBOLAGET	2021-04-30
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	260 305 302
årets vinst	44 049 678
	304 354 980
disponeras så att i ny räkning överföres	304 354 980

NOT 34 Ställda säkerheter

KONCERNEN	2021-04-30	2020-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 424 425 364	1 424 425 364
Aktier i dotterbolag	204 219 809	192 740 539
Värdepapper	74 574 823	7 303 450
Bostadsrätt	12 000 000	12 000 000
	1 715 219 996	1 636 469 353
MODERBOLAGET	2021-04-30	2020-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	366 670 364	366 670 364
Aktier i dotterbolag	97 772 316	97 772 316
	464 442 680	464 442 680

NOT 35 Eventualförpliktelser

KONCERNEN	2021-04-30	2020-04-30
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	290 000	290 000
	290 000	290 000
MODERBOLAGET	2021-04-30	2020-04-30
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	101 000	101 000
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	889 736 476	890 689 315
	889 837 476	890 790 315

NOT 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Moderbolaget

Mycket fokus ligger just nu på att försöka förstå konsekvenserna av Coronapandemin och dess påverkan på vår verksamhet i Magnentus-koncernen. 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 trivsam 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.

Hotell- och restaurangbranschen står däremot inför en del utmaningar. Affärsresandet kommer troligtvis att påverkas i hög utsträckning så tillvida att man inte längre kommer resa på samma sätt för att träffa människor. Digitala möten kommer ersätta många fysiska möten där människor sitter långt ifrån varandra, eller till och med i olika länder och världsdelar. Detta innebär att affärsresenärerna kommer minska i antal. Som tendensen är just i skrivande stund, så vill svenska folket tillbringa mer tid på hemmaplan, och detta kompenserar i stor utsträckning tappet av affärsresandet. Dessutom känns landsortsstäder mer attraktiva att besöka än Stockholm, Göteborg och Malmö just nu. Även här får framtiden utvisa om vi ser ett helt nytt beteendemönster, eller om återgången till det gamla normala kommer ske. I vart fall står sig The Lamp Hotel, Restaurant & SPA starkt och är redo att anta utmaningen med att anpassa sig efter efterfrågan och på vilket sätt människor vill bo, mötas och uppleva. Under perioder med lugnare bokningsläge har vi

passat på att renovera upp vårt hotell, uppdaterat hotellrummen med högre standard, bytt sängarna mot Carpe Diem-sängar etc, för att mer få känslan av en röd tråd mot vårt spa.

Magnentus investering i en av världens mest unika samlingar av Louis Vuitton koffertar är spännande, och just nu är vi i slutförhandlingar om att ställa ut i Asien.

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.

Magnentus har etablerat ett kontor i centrala Stockholm i syfte att komma in på Stockholmsmarknaden. Priserna på bra belägna bostads- eller kontorsfastigheter i Stockholm är rekordhöga, och därför har koncernen fortsatt köpa aktier i ett intressant, duktigt och långsiktigt fastighetsbolag noterat på Stockholms Fondbörs. På så sätt har vi indirekt en fot inne på Stockholmsmarknaden. Vi bevakar ständigt möjligheten att göra vårt första fastighetsförvärv här, men under tiden är detta aktieinnehav strategiskt och utgör idag ett väsentligt värde i Magnentus. Per bokslutsdagen var Magnentus totala investerade tillgångar på börsen cirka 250 Mkr, och dessa har kommit att bli betydande finansiella placeringar för koncernen. Under innevarande år har dessa investeringar fortsatt vara väldigt positiva.

Norrköping den 9 augusti 2021

Magnus Malm

Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 augusti 2021

Robert Söderlund

Auktoriserad revisor

2021

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 2020 till 30 april 2021.

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 2021 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2020 till 30 april 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Norrköping den 9 augusti 2021

Robert Söderlund
Auktoriserad revisor







Drottninggatan 26
602 24 Norrköping
011-23 72 20
info@magnentus.se
magnentus.se


MAGNENTUS