

Förvaltnings AB Magnentus
Org nr 556325-4985

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017-05-01 - 2018-04-30

Styrelsen avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernresultaträkning	9
- koncernbalansräkning	10
- kassaflödesanalys för koncernen	13
- moderbolagets resultaträkning	14
- moderbolagets balansräkning	15
- kassaflödesanalys för moderbolaget	17
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	18

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Detta är Magnentus

Magnentus grundades 1988, och firar därför 30 år som framgångsrik fastighetsägare i år. Vi är idag ett fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter för företagande och boende i centrala Norrköping. Sedan 2015 driver vi även The Lamp Hotel med tillhörande restaurant och har precis öppnat The Lamp SPA, i anslutning till The Lamp Hotel och Restaurant. Samtliga dessa tre verksamheter bedrivs inom vårt eget fastighetsbestånd. Med 30 års erfarenhet av fastighetsförvaltning och förädling av både kommersiella och bostadsfastigheter, erbjuder vi trivsamma miljöer att bo och arbeta i.

Ägandet 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 88 000 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.

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 15(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 56 (47) 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 98 % (99). Fastighetsinnehavet omfattar totalt cirka 88 000 kvm som fördelas på 44 separata fastigheter, samlade under 18 olika fastighetsbeteckningar.

Fastighetsvärdet uppgår till cirka 2 200 Mkr (2 000), andelen bostäder utgör cirka 19% (18) av ytan, resterande utgörs av kommersiella ytor. 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De senaste åren har fortsatt kännetecknats av hög aktivitet i Magnentus, och 2017/18 var inget undantag. Inga förvärv av fastigheter har skett, men fortsatt hög aktivitet och fortsatt förädling av befintligt fastighetsbestånd. Bl.a har vi återtagit ca 2 000 kvm från Telia Sverige AB i kv Kronan 8 som tidigare har fungerat som ytor för teleteknik. Nu iordningställer vi samma ytor till fantastiska kontor som vi hyrt ut till Revide AB, Tele2 samt Norrebro (Söderberg & Partners).

I kv Gripen 9 har vi gjort stora satsningar främst i den del av fastigheten som ligger i hörnet Drottninggatan/Repslagaregatan. Här har ny ventilation, kyla, hiss och ett gym skapats för våra nya hyresgäster Psykologpartners samt Rosén & Partner AB. Vår stora satsning på att skapa ett SPA av internationell hög klass har fortsatt och kommer bidra till The Lamp Hotel & Restaurants fortsatta framgång.

Magnentus jobbar väldigt aktivt med att löpande se över våra hyresavtal, och i de fall vi bedömer att vi kommer ha framgång med en hyresjustering, tar vi en dialog med hyresgästen. Under 2018 och 2019 har vi omförhandlat och nyuthyrt befintliga och nya ytor till ett värde om ca 20 000 tkr. Detta kommer att bidra med fortsatt stigande fastighetsvärden samt ytterligare bidrag till ett redan starkt kassaflöde.

Östgöta Kök-gruppen fortsätter att satsa på M-Kvarteren och har öppnat upp Hej Take-Away, en ”bakficka” till restaurang hÄrlig Pasta som innehåller ett fräscht och nyttigt take-away koncept. I Magnentus Corner fortsätter Holistic att växa, och har tagit ytterligare ytor i anspråk. Denna fastighet är nu fullt uthyrd. 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 och dryck med hög kvalitet och service i dess absoluta närhet till sitt kontor.

Sammantaget uppgår årets investeringar i ombyggnation till ca 114 Mkr (219).

The Lamp Hotel fortsätter att framgångsrikt markera sin position på Sveriges hotellkarta. För andra året i rad har The Lamp utsetts till ett av Sveriges topp-10 hotell enligt TripAdvisors besökare. En händelse som vi är oerhört stolta över och ett bevis på att vi som ägare tillsammans med vår fantastiska personal arbetar åt rätt håll.

Koncernens resultat

Magnentus resultat efter skatt för 2017/18 uppgår till 9 128 tkr (226 442). Förra årets extremt starka resultat påverkades av försäljningen av kv Enen, som hade en resultatpåverkan om 217 908 tkr.

Magnentus-koncernen tillämpar sedan 2014/15 aktiveringar och komponentindelning enligt K3, och koncernens totala avskrivningar i fastighetsrörelsen hamnar detta räkenskapsår på 29 440 tkr (23 019). I årets rörelseresultat ingår The Lamp Hotel & Restaurant med 1 161 tkr (-1 635) varav avskrivningar 2 396 tkr (2 146). Sammantaget gör koncernen avskrivningar på 34 484 tkr (26 950).

Räntekostnaderna är fortsatt stabila och borgar för fortsatta investeringar i vårt fastighetsbestånd.

Koncernens hyresintäkter fortsätter att öka och hamnar detta räkenskapsår på 107 404 tkr (94 536). Sammantaget har hyresintäkterna främst påverkats av färdigställda projekt, genomförda hyresförhandlingar men även tidigare lyckade fastighetsförvärv. Magnentus bostadsbestånd är fullt uthyrt. 2016 års hyresförhandlingar för våra bostäder resulterade i en överenskommelse över 2 år och innebar en höjning för 2017 på 0,9 procent och ytterligare en genomsnittlig höjning på mellan 0,6 och 1,2 procent beroende på hur väl hyresvärdarna uppfyller kravet på förvaltningskvalitet. För Magnentus del innebar detta en ökning på 1,2 procent för 2018.

Vi upplever 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 98 % (98). Driftskostnaderna uppgår till 16 247 tkr (15 580) och ligger fortsatt stabilt i jämförelse med förra räkenskapsåret. Driftskostnaderna i procent av hyresintäkterna uppgår till 15,13% (16,48). En effektiv förvaltning, optimerad energiförbrukning och ett koncentrerat fastighetsinnehav bidrar till detta liksom det mildare klimatet.

Magnentus rörelseresultat före finansiella kostnader är 33 736 tkr (28 290) och är fortsatt stabilt. Resultatförbättringen, trots högre avskrivningar och en engångskostnad på 3 500 tkr för att lösa ut hyresgästen i Pub Wasa (kv Gripen 9), beror på att vår stora investering av nyproduktion i kv Tullhuset 8&10, Magnentus Tower, börjat ge hyresintäkter, ett bättre resultat för hotell- och restaurangrörelsen samt framgång i våra omförhandlingar av befintliga hyresavtal.

De finansiella kostnaderna var 25 094 tkr (22 866) varav kostnad för pantbrevsuttag 3 294 tkr (3 770).

Koncernens totala omsättning för 2018/19 beräknas bli ca 150 000 tkr varav hyresintäkterna beräknas bli ca 115 000 tkr. Moderbolagets hyresintäkter beräknas bli ca 33 000 tkr, och koncernens resultat efter skatt beräknas bli ca 26 000 tkr.

Värdeutveckling förvaltningsfastigheter

Vi värderar själva internt vårt fastighetsbestånd till 2 200 Mkr per bokslutsdagen och inkluderar man koncernens övriga investerade tillgångar dels utomlands och dels övriga investeringar så bedömer vi att den totala tillgångsmassan är ca 2 350 Mkr. Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas bl.a. avkastningskrav för den marknad Magnentus befinner sig på, fastigheternas specifika förutsättningar med avseende på bl.a. skick, karaktär och läge, analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling, analys av befintliga hyresgäster samt förutsättningar på kreditmarknaden. Vår medvetna koncentrationsstrategi med attraktiva fastigheter i populära lägen med en långsiktig värdetillväxt 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 konjunkturläge. Fastigheternas unika förutsättningar är avgörande för dess värde. I hyresintäkterna läggs stor vikt på läge, standard och skick.

Det har varit fortsatt hög efterfrågan på fastigheter som ett resultat av fortsatta rekordlåga räntor. Nivåerna är ansträngda, framförallt på bostadsfastigheter, och det var av den anledningen som vi under förra räkenskapsåret valde att avyttra kv Enen för ett underliggande fastighetsvärde på 275 Mkr. Detta motsvarar ett pris/kvm på drygt 30 tkr.

Finansiell ställning

Magnentus långfristiga skulder uppgår till 1 098 002 tkr (968 808). Lånen har säkerställts med pantbrev i koncernens fastigheter. Låneportföljen har ökat med anledning av de ombyggnadsprojekt som tidigare nämnts samt övriga investeringar som koncernen gjort. Belåningsgraden uppgår till 46,7 (45,1) procent av Magnentus egna bedömda totala värde. Av den totala låneportföljen har 75 procent en räntebindningstid överstigande tre år och av denna andel består låneportföljen av 80 procent med en räntebindningstid på mellan fem och tio år. Genomsnittsräntan på koncernens låneportfölj uppgår till 2,76 (2,93) procent per bokslutsdagen.

Magnentus använder räntederivat vilket är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga krediter med kort räntebindning och erhålla önskad ränteförfallstruktur. Det finns fördelar med sjunkande räntenivåer. Ny finansiering görs på lägre räntenivåer 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 90dgr Stibor, blir effekten för Magnentus att man betalar ränta i ”båda benen” då man istället för att normalt erhålla motsvarande ränta för 90dgr Stibor, nu får betala med motsvarande minusränta, samt den överenskomna räntan för själva swappen.

Möjligheter och risker

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

Verksamhet

Med verksamhetsrisker avses risker som är relaterade till vår kärnverksamhet, affärsutveckling och fastighetsförvaltning. När vi gör investeringar, gör vi det i bra lägen där efterfrågan är hög, vilket ger en god avkastning och bra värdetillväxt. Kassaflödet är starkt, under detta räkenskapsår 23 227 tkr, och i kombination med fastigheter i bra lägen med en hög uthyrningsgrad, bra hyresgäster och god kontraktsstruktur i vårt kommersiella bestånd, bedöms risken för framtida större vakanser som låg. Bostadshyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara.

Omvärld

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

Finansiering

Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose behovet av nytt kapital vilket är en nödvändig resurs för verksamheten. En trygg kapitaltillförsel är en förutsättning för att kunna utveckla verksamheten. Vi har ett gott och långsiktigt samarbete med våra banker som bygger på ömsesidigt förtroende och insyn. Magnentus arbetar uteslutande med traditionella lån och fastighetsinteckningar som säkerhet. Räntekostnaden är Magnentus enskilt största kostnadspost och förutsättningarna på ränte- och kapitalmarknaden är i ständig förändring. Totalt sett bedöms de finansiella riskerna, utifrån nuvarande marknadsläge, vara relativt begränsade. Vi ser dock en större försiktighet hos bankerna och vår egen bedömning är att 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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I kv Lokatten 14 har Magnentus stora satsning på The Lamp SPA färdigställt och är nu i drift. Den varma sommaren till trots, har besökarantalet och omsättning överträffat våra förväntningar, och kommer än mer att sätta The Lamp Hotel & Restaurant på kartan.

I kv Gripen 9 med adress Repslagaregatan 3 har byggnation pågått för fullt för att skapa attraktiva kontorslokaler efter att Länsstyrelsen beslutade att gå på de två tandläkares linje som överklagade vårt beviljade bygglov för att modernisera fasaden. Två, av totalt fyra vakanta kontorsplan, är uthyrda och diskussioner pågår med intressanta hyresgäster för de övriga två kontorsplanen.

Magnentus investering i en av världens mest unika samlingar av Louis Vuitton-koffertar är spännande. I samarbete med Nordic Exhibition & Events AB pågår arbetet med att ställa ut samlingen. Premiär för detta skedde i Amsterdam den 6 december 2017 och därefter har utställningen visats i Göteborg. Diskussioner pågår just nu med andra intressenter.

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.

Intresset att etablera Magnentus i Stockholm har funnits i några år. Priserna på bra belägna bostads- eller kontorsfastigheter i Stockholm är rekordhöga, och därför har koncernen köpt 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 bokförda värde på detta aktieinnehav 22 041 tkr med ett övervärde på ca 3 200 tkr.

Framtid

Magnentus mål är att uppnå en stabil värdetillväxt i det befintliga fastighetsbeståndet, förvärva fastigheter som passar väl in i bolagets profil eller tidigare närvaro av fastigheter samt fortsätta utveckla den del av innerstaden som vi redan har ett starkt fäste i. Ett attraktivt fastighetsbestånd som är koncentrerat till Norrköpings innerstad ger en stabil grund för framtida tillväxt.

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 detta en väldigt viktig del för oss att lyssna och anpassa 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 framtida kollegor. Vi tror att detta bygger kundnytta och inte bara skapar tak över huvudet, utan en konkurrensfördel som fler och fler inser nyttan av.

Engagerade medarbetare

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

Låt staden växa

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

Befolkningen i Sverige ökar och runt årsskiftet 2017/18 meddelade SCB att vi nu var drygt 10,1 miljoner invånare. Urbaniseringstrenden med stor inflyttning till storstadsregionerna fortsätter. I Norrköping pågår just nu ett extremt stort tyckande och ifrågasättande av i stort sätt varje byggnadsprojekt. Om ingenting får skapas, kommer aldrig en stad att utvecklas. Låt staden växa och utvecklas med växlande arkitektur, ett rikt kulturliv, trivsamma kontor och bostäder, ett framgångsrikt idrottsliv och en positiv attityd från dess invånare. Det är så en framgångsrik stad lockar intressanta företag och privatpersoner och på så sätt ett större skatteunderlag att fördela på ytterligare satsningar. Bakåtsträvare gör sig icke besvär!

Förändring av eget kapital

<u>Koncernen</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Annat eget kapital och årets resultat</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Eget kapital 2017-05-01	100	342 786	342 886
Utdelning enligt beslut på extra bolagsstämma		-6 900	-6 900
Årets resultat		9 128	9 128
Eget kapital 2018-04-30	<u>100</u>	<u>345 014</u>	<u>345 114</u>

<u>Moderbolaget</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Upp- skrivn.- fond</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2017-05-01	100	294	20	283 055	283 469
Förändring uppskrivningsfond		-4		4	
Utdelning enligt beslut på extra bolagsstämma				-6 900	-6 900
Årets resultat				1 688	1 688
Eget kapital 2018-04-30	<u>100</u>	<u>290</u>	<u>20</u>	<u>277 847</u>	<u>278 257</u>

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	276 158 633
Årets vinst	1 688 125
	<u>277 846 758</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	277 846 758
	<u>277 846 758</u>
	kronor

MAGNENTUS-KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2018-04-30	2017-04-30	2016-04-30	2015-04-30	2014-04-30
RESULTATRÄKNING					
Omsättning					
Hysesintäkter	107 404	94 536	90 184	85 275	75 356
Intäkter hotellrörelse	28 691	21 405	14 079	0	0
Övriga intäkter	220	389	413	452	1 566
Summa omsättning	136 315	116 330	104 676	85 727	76 922
Rörelseresultat					
Fastighetsförvaltningen	65 567	52 980	51 787	52 625	48 292
Hotellrörelsen	3 557	511	2 274	0	0
Avskrivningar byggnader	-29 440	-23 019	-19 947	-16 473	-5 506
Avskrivningar hotellrörelse	-2 396	-2 146	-1 660	0	0
Resultat värdepappershandel	0	0	-98	0	-36
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	348
Övriga rörelsekostnader	-3 552	-36	0	0	-32
Summa rörelseresultat	33 736	28 290	32 356	36 152	43 066
Finansnetto	-24 567	195 369	-18 138	-19 883	-20 020
Resultat efter finansnetto	9 169	223 659	14 218	16 269	23 046
Skatt	-41	2 783	-3 212	-3 480	-5 284
ÅRETS RESULTAT	9 128	226 442	11 006	12 789	17 762
BALANSRÄKNING					
Tillgångar					
Anläggningstillgångar	1 593 162	1 461 942	1 077 341	980 425	868 582
Omsättningstillgångar	38 494	20 034	18 459	12 535	12 985
Summa tillgångar	1 631 656	1 481 976	1 095 800	992 960	881 567
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	345 114	342 886	122 145	113 939	104 301
Avsättningar	80 651	80 429	60 668	57 644	54 142
Långfristiga skulder	1 098 002	968 808	828 190	700 673	642 174
Kortfristiga skulder	107 889	89 853	84 797	120 704	80 950
Summa eget kapital och skulder	1 631 656	1 481 976	1 095 800	992 960	881 567
BALANSOMSLUTNING	1 631 656	1 481 976	1 095 800	992 960	881 567

Koncernresultaträkning	Not	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Hysesintäkter		107 404	94 536
Intäkter hotellrörelse		28 691	21 405
Övriga intäkter		220	389
		<hr/>	<hr/>
		136 315	116 330
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-26 762	-27 472
Kostnader hotellrörelse	3, 4	-25 134	-20 894
Avskrivningar byggnader		-29 440	-23 019
Avskrivningar hotellrörelse		-2 396	-2 146
Administration	4, 5	-15 295	-14 473
Övriga rörelsekostnader		-3 552	-36
		<hr/>	<hr/>
Summa rörelsens kostnader		-102 579	-88 040
Rörelseresultat		33 736	28 290
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-	217 908
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	81	-26
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	400	125
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	228
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-25 094	-22 866
		<hr/>	<hr/>
Summa resultat från finansiella poster		-24 567	195 369
Resultat efter finansiella poster		9 169	223 659
Skatt på årets resultat	10	-41	2 783
		<hr/>	<hr/>
Årets vinst		<u>9 128</u>	<u>226 442</u>

Koncernbalansräkning	Not	2018-04-30	2017-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	11	213	298
Goodwill	12	1 572	2 358
		<hr/>	<hr/>
		1 785	2 656
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	13	1 325 849	1 212 533
Förbättringsutgifter på annans fastighet		16	18
Inventarier, verktyg och installationer	14	100 850	76 037
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	125 640	154 062
		<hr/>	<hr/>
		1 552 355	1 442 650
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	2 887	2 803
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	23 341	1 100
Värde av kapitalförsäkring	18	1 013	952
Bostadsrätter	19	11 781	11 781
		<hr/>	<hr/>
		39 022	16 636
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		1 593 162	1 461 942
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Värdepapper	20	27	43
Råvaror och förnödenheter		509	415
Färdiga varor och handelsvaror		1 010	253
		<hr/>	<hr/>
		1 546	711

Koncernbalansräkning	Not	2018-04-30	2017-04-30
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		687	3 557
Aktuella skattefordringar		4 502	4 468
Övriga kortfristiga fordringar		2 787	5 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 475	3 073
		<hr/>	<hr/>
		11 451	17 053
<u>Kassa och bank</u>		25 497	2 270
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		38 494	20 034
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		1 631 656	1 481 976
		<hr/>	<hr/>

Koncernbalansräkning	Not	2018-04-30	2017-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	21	100	100
Annat eget kapital		335 886	116 344
Årets vinst		9 128	226 442
Summa eget kapital		<u>345 114</u>	<u>342 886</u>
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	22	1 013	952
Uppskjutna skatter	23	79 638	79 477
Summa avsättningar		<u>80 651</u>	<u>80 429</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24 25	1 098 002	968 808
Summa långfristiga skulder		<u>1 098 002</u>	<u>968 808</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	19 232	12 938
Förskott från kunder		207	108
Leverantörsskulder		22 940	32 330
Checkräkningskredit	26	28 242	12 600
Aktuella skatteskulder		827	1 114
Övriga kortfristiga skulder		5 505	7 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	30 936	22 846
Summa kortfristiga skulder		<u>107 889</u>	<u>89 853</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>1 631 656</u>	<u>1 481 976</u>

Kassaflödesanalys för koncernen	Not	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl. värdepappersrörelse		33 736	28 290
Avskrivningar		34 484	26 950
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	28	113	220
Erhållen ränta		46	228
Erhållna utdelningar		365	-
Erlagd ränta		-24 983	-22 636
Betald inkomstskatt		-200	-151
		<hr/>	<hr/>
		43 561	32 901
Ökning/minskning varulager		-852	-60
Ökning/minskning kundfordringar		2 870	-1 743
Ökning/minskning övriga fordringar		2 766	1 270
Ökning/minskning leverantörsskulder		-9 390	5 985
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		5 682	26 223
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		44 637	64 576
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier		-29 038	-68 034
Investeringar i fastigheter		-114 332	-218 958
Investeringar i dotterbolag		-	-64 311
Sålda dotterbolag		-	241 742
Investeringar i intressebolag		-3	-2 776
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-22 302	-284
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		35	125
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-165 640	-112 496
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		151 130	53 579
Utbetald utdelning		-6 900	-5 700
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		144 230	47 879
Årets kassaflöde		23 227	-41
Likvida medel vid årets början		2 270	2 311
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		25 497	2 270

Moderbolagets resultaträkning	Not	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Hysesintäkter		31 512	38 965
Övriga intäkter		-	65
Fastighetskostnader			
Drift		-5 233	-6 330
Underhåll		-2 312	-4 250
Avskrivningar byggnader		-9 201	-8 542
Fastighetsskatt		-1 814	-1 881
Administration	4	-6 315	-6 267
Bruttoresultat		<u>6 637</u>	<u>11 760</u>
Central administration	5	-2 406	-2 288
Försäljning av fastigheter		-	-24 557
Övriga rörelseintäkter		-	1
Rörelseresultat		<u>4 231</u>	<u>-15 084</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	6 000	241 742
Resultat från andelar i intresseföretag	7	-3	-26
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	72	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	218
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-10 341	-8 413
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-4 227</u>	<u>233 521</u>
Resultat efter finansiella poster		4	218 437
Bokslutsdispositioner	29	-	-5 686
Skatt på årets resultat	10	1 684	6 049
Årets vinst		<u>1 688</u>	<u>218 800</u>

Moderbolagets balansräkning	Not	2018-04-30	2017-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	13	353 148	360 730
Inventarier, verktyg och installationer	14	94 676	68 557
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	96 169	30 468
		<hr/>	<hr/>
		543 993	459 755
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i dotterföretag	30	186 949	186 949
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	2 757	2 757
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	7 286	100
Värde av kapitalförsäkring	18	1 013	952
Bostadsrätt	19	11 781	11 781
		<hr/>	<hr/>
		209 786	202 539
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		753 779	662 294
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Värdepapper	20	25	41
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		65	309
Fordringar hos koncernföretag		27 663	28 811
Skattefordringar		1 539	1 539
Övriga kortfristiga fordringar		1 760	4 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 180	1 280
		<hr/>	<hr/>
		32 207	36 556
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>	26	21 175	320
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		53 407	36 917
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		807 186	699 211

Moderbolagets balansräkning	Not	2018-04-30	2017-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	21	100	100
Uppskrivningsfond	31	290	294
Reservfond		20	20
		—	—
		410	414
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst	32	276 159	64 255
Årets vinst		1 688	218 800
		—	—
		277 847	283 055
		—	—
Summa eget kapital		278 257	283 469
		—	—
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	22	1 013	952
Uppskjutna skatter	23	15 894	17 578
		—	—
Summa avsättningar		16 907	18 530
		—	—
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24 25	297 500	220 966
		—	—
Summa långfristiga skulder		297 500	220 966
		—	—
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	5 500	1 000
Leverantörsskulder		13 690	12 688
Checkräkningskredit	26	11 755	9 691
Skulder till koncernföretag		170 245	140 199
Övriga kortfristiga skulder		1 513	4 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	11 819	7 867
		—	—
Summa kortfristiga skulder		214 522	176 246
		—	—
Summa eget kapital och skulder		807 186	699 211
		—	—

Kassaflödesanalys för moderbolaget	Not	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl. värdepappersrörelse		4 231	-15 084
Avskrivningar		11 034	9 519
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	28	61	24 741
Erhållen ränta		45	218
Erhållna utdelningar		72	-
Erlagd ränta		-10 266	-8 518
		<u>5 177</u>	<u>10 876</u>
Ökning/minskning kundfordringar		244	14
Ökning/minskning fordringar		15 791	-202
Ökning/minskning leverantörsskulder		1 002	8 501
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		30 651	22 844
		<u>52 865</u>	<u>42 033</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier		-27 951	-65 760
Investeringar i fastigheter		-67 321	-55 349
Sålda fastigheter		-	27 519
Investeringar i dotterbolag		-	-84 327
Sålda dotterbolag		-	241 892
Investeringar i intressebolag		-3	-2 776
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-7 247	-284
		<u>-102 522</u>	<u>60 915</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		83 098	-102 288
Erhållet koncernbidrag		-	7 951
Utbetalt koncernbidrag		-5 686	-2 700
Utbetald utdelning		-6 900	-5 700
		<u>70 512</u>	<u>-102 737</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		20 855	211
Likvida medel vid årets början		320	109
		<u>21 175</u>	<u>320</u>
Likvida medel vid årets slut		21 175	320

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Förvaltnings AB Magnentus årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning

Förvaltnings AB Magnentus upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Utländska valutor

Monetära tillgångs- och skuldposter i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs.

Intäkter

Hysesintäkter

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

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Immateriella tillgångar

Goodwill skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Goodwill skrivs av över fem år. Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter skrivs av över fem år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stomme och grund	75-200 år
Stomkompletteringar	200 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Inre ytskikt/Hyresgästpassningar	18 år
Installationer (inkl el, rör, ventilation, hiss)	40 år
Byggnadsinventarier	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Förvaltnings AB Magnentus blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Derivatinstrument

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

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

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

Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Förvaltnings AB Magnentus om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Not 2 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>
Drift	-16 247	-15 580
Underhåll	-6 228	-8 196
Fastighetsskatt	-4 287	-3 696
	<hr/>	<hr/>
Summa fastighetskostnader	<u>-26 762</u>	<u>-27 472</u>

Not 3 Kostnader hotellrörelse

	Koncernen	
	2017-05-01	2016-05-01
	<u>-2018-04-30</u>	<u>-2017-04-30</u>
Posten "Kostnader hotellrörelse" avser kostnader hänförliga till dotterbolaget Magnentus Hotel, Restaurant & SPA AB enligt nedan:		
Råvaror och förnödenheter	-7 839	-5 406
Övriga externa kostnader	-3 788	-4 928
Personalkostnader	-13 507	-10 560
Summa kostnader hotellrörelse	<u>-25 134</u>	<u>-20 894</u>

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

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-05-01	2016-05-01	2017-05-01	2016-05-01
	<u>-2018-04-30</u>	<u>-2017-04-30</u>	<u>-2018-04-30</u>	<u>-2017-04-30</u>
Medelantalet anställda				
Kvinnor	38	33	4	4
Män	18	14	3	3
Totalt	<u>56</u>	<u>47</u>	<u>7</u>	<u>7</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	612	612	228	228
Löner och ersättningar till övriga anställda	14 763	12 529	2 478	2 483
Summa löner och ersättningar	<u>15 375</u>	<u>13 141</u>	<u>2 706</u>	<u>2 711</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 110	4 317	839	914
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	208	222	42	44
Pensionskostnader för övriga anställda	703	689	248	489
Totalt	<u>21 396</u>	<u>18 369</u>	<u>3 835</u>	<u>4 158</u>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Män	1	1	1	1
	-	-	-	-
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Män	1	1	1	1
	-	-	-	-
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

Not 5 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	120	100	43	39
Skatterådgivning	80	75	40	35
Övriga tjänster	50	220	25	125
	-	-	-	-
Summa	<u>250</u>	<u>395</u>	<u>108</u>	<u>199</u>

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>
Utdelningar	-	-	6 000	-
Realisationsresultat vid försäljningar	-	217 908	-	241 742
	-	-	-	-
Summa	<u>0</u>	<u>217 908</u>	<u>6 000</u>	<u>241 742</u>

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>
Resultatandel intresseföretag	581	-	-	-
Avskrivning av goodwill hänförlig till intresseföretag	-497	-	-	-
Nedskrivningar	-3	-26	-3	-26
Summa	<u>81</u>	<u>-26</u>	<u>-3</u>	<u>-26</u>

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>
Utdelningar	365	-	72	-
Realisationsresultat vid försäljningar	35	125	-	-
Summa	<u>400</u>	<u>125</u>	<u>72</u>	<u>0</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>
Räntekostnader	7 917	6 390	2 078	2 086
Effekt av ränteswap	13 323	12 704	5 737	6 044
Pantbrevskostnader	3 294	3 770	1 984	281
Kursdifferenser	504	-45	504	-45
Nedskrivningar	16	-	16	-
Övriga finansiella kostnader	40	47	22	47
Summa	<u>25 094</u>	<u>22 866</u>	<u>10 341</u>	<u>8 413</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>
Aktuell skatt	-69	-	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	190	-4	-	-
Uppskjuten skatt	-162	2 787	1 684	6 049
	<u>-41</u>	<u>2 783</u>	<u>1 684</u>	<u>6 049</u>
Skatt på årets resultat				
Redovisat resultat före skatt	9 169	223 659	4	212 750
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-2 017	-49 205	-1	-46 805
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-238	-610	-81	-588
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	18	1	1 320	-
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst	8	52 534	-	53 607
Skatteeffekt av ej avdragsgill realisationsförlust	-	-	-	-165
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	-4	-	-
Effekt av förväntad förändring av skattesats	2 188	-	446	-
Övrigt	-	67	-	-
	<u>-41</u>	<u>2 783</u>	<u>1 684</u>	<u>6 049</u>
Redovisad skattekostnad				

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

	Koncernen	
	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	425	425
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	425	425
Ingående avskrivningar	-127	-42
Årets avskrivningar	-85	-85
	<u>-212</u>	<u>-127</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Utgående restvärde enligt plan	<u>213</u>	<u>298</u>

Not 12 Goodwill

	Koncernen	
	2017-05-01	2016-05-01
	<u>-2018-04-30</u>	<u>-2017-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 930	3 930
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 930	3 930
Ingående avskrivningar	-1 572	-786
Årets avskrivningar	-786	-786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 358	-1 572
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 572</u>	<u>2 358</u>

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden byggnader, mark och markanläggning	1 032 827	870 078	343 515	353 744
Årets förändringar				
-Inköp	-	33 337	-	3 337
-Aktiverade förbättringsutgifter	3 086	29 886	1 117	13 157
-Försäljningar och utrangeringar	-	-43 630	-	-36 232
-Omföring från pågående nyanläggningar	112 467	70 926	-	9 509
-Genom förvärv av dotterföretag	-	72 230	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader, mark och markanläggning	<u>1 148 380</u>	<u>1 032 827</u>	<u>344 632</u>	<u>343 515</u>
Ingående avskrivningar byggnader och markanläggning	-69 242	-56 408	-23 085	-18 922
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	-	5 954	-	2 813
-Avskrivningar	-21 559	-18 349	-7 251	-6 976
-Genom förvärv av dotterbolag	-	-439	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader och markanläggning	<u>-90 801</u>	<u>-69 242</u>	<u>-30 336</u>	<u>-23 085</u>

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>
Ingående uppskrivningar	203 648	117 195	17 944	36 529
Årets förändringar				
-Årets uppskrivningar	-	100 571	-	-
-Försäljningar och utrangeringar	-	-13 480	-	-18 422
-Avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 229	-638	-103	-163
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	201 419	203 648	17 841	17 944
Ingående anskaffningsvärden				
byggnadsinventarier	68 745	55 687	27 339	18 257
Årets förändringar				
-Aktiverade förbättringsutgifter	873	12 794	503	9 319
-Försäljningar och utrangeringar	-	-344	-	-345
-Omföring från pågående nyanläggningar	26 330	608	-	108
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				
byggnadsinventarier	95 948	68 745	27 842	27 339
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-23 445	-19 522	-4 983	-3 689
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	-	109	-	109
-Avskrivningar	-5 652	-4 032	-1 848	-1 403
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade avskrivningar				
byggnadsinventarier	-29 097	-23 445	-6 831	-4 983
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 325 849</u>	<u>1 212 533</u>	<u>353 148</u>	<u>360 730</u>
<u>Sammandrag:</u>				
Bokfört värde byggnader inkl. uppskrivning	1 152 446	1 060 518	307 271	313 449
Bokfört värde mark och markanläggning	106 552	106 715	24 865	24 925
Bokfört värde byggnadsinventarier	66 851	45 300	21 012	22 356
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>1 325 849</u>	<u>1 212 533</u>	<u>353 148</u>	<u>360 730</u>

Koncernens fastigheter har internt värderats till ett totalt fastighetsvärde uppgick till ca 2 200 Mkr. I denna värdering ingår inte koncernens investerade tillgångar utomlands. En intern värdering av även dessa tillgångar indikerar ett värde på ca 75 Mkr per balansdagen.

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

FASTIGHETSINNEHAV KONCERNEN

Fastighetsbeståndet omfattar per bokslutsdagen 2018-04-30 ca 88 000 kvm uthyrningsbar yta. Fastighetsförvaltningen och en nära samverkan med våra hyresgäster har alltid varit en viktig del av vår verksamhet.

Förvaltningsfastigheter (2018-04-30)

Fastighetsbeteckning	Byggn.år/ Ombyggn.år	Uthyrningsyta (kvm)				Taxeringsvärde Byggn/mark (tkr)
		Bostäder	Kontor/ Butiker	P-hus	Totalt	
Fiskeby Herrgård	1700-talet	610	0	0	610	1 570/315
Gripen 9 Drottninggatan 40, 42, 44 A+B, 46 Skolgatan 6, 8 Repslagaregatan 1, 3 G:a Rådstugugatan 31, 33	1827,1891,1910,1952,1984/1990-1992	3 123	6 220	550	9 893	63 644/24 071
Gubben 7 Saltängsgatan 15	1763/1991 1996	413	1 350	0	1 763	8 019/3 019
Haut de Cagnes Frankrike	1700-talet 2008	200	0	0	200	-/-
Kronan 8 Drottninggatan 26, 28, 30 Knäppingsborgsgatan 5 Gamla Rådstugugatan 19-21	1862/1888 1912/1936/1955	0	11 623	0	11 623	34 600/13 031
Lammet 1 Norra Promenaden 100	1902/2006	0	4 092	0	4 092	22 600/3 193
Liljan 14 Nygatan 109	1930/1988	1 138	0	0	1 138	8 800/2 846
Lokatten 14 Trädgårdsgatan 6A-B,8 Drottninggatan 11, 15, 17 Hospitalsgatan 5	1700-talet/1896 1984/2010	0	6 052	0	6 052	32 217/11 100
Pelikanen 24 Drottninggatan 19-21	1881/1982	0	1 391	0	1 391	6 000/2 811
Pelikanen 25 Hospitalsgatan 6-8	1916/1928	0	2 818	5 000	7 818	16 800/5 853
Renströmmen 1 Saltängsgatan 9 Slottsgatan 91 A-D	1904/1984	4 672	0	0	4 672	34 000/11 200
Renströmmen 7 Drottninggatan 1-3 Saltängsgatan 1-3	1760/1996 1913	2 180	1 433	0	3 613	22 800/12 484
Saltängen 1:6 Rodgagatan 17	1928/2004	0	2 000	0	2 000	0/0
Skeppet 10 Hospitalsgatan 30 Generalsgatan 12-14	1977/2013	0	9 484	1 756	11 240	41 000/14 800
Skeppet 13 Hospitalsgatan 26-28 Kristinagatan 7-9	1900/1980/2000	977	2 595	0	3 572	21 000/7 090
Tullhuset 2 Drottninggatan 18	1896/1984	3 641	1 810	0	5 451	36 050/17 792
Tullhuset 8/10 Drottninggatan 24 Hospitalsgatan 1	1981/2003/2016	0	7 336	550	7 886	6 600/5 744
Upplaget 4	1989	0	445	0	445	1 467/468
Vett & Vapen 2 Slottsgatan 105 Hotellgatan 5	1852/2001 2006	0	4 515	0	4 515	21 800/7 293
Summa		16 954	63 164	7 856	87 974	378 967/143 110 522 077

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	86 834	17 760	72 283	6 523
-Inköp	29 038	68 034	27 951	65 760
-Försäljningar och utranteringar	-2 414	-	-533	-
-Genom förvärv av dotterföretag	-	1 040	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 458	86 834	99 701	72 283
Ingående avskrivningar	-10 797	-7 230	-3 726	-2 749
Årets förändringar				
-Försäljningar och utranteringar	2 361	-	533	-
-Årets avskrivningar	-4 172	-3 058	-1 832	-977
-Genom förvärv av dotterföretag	-	-509	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 608	-10 797	-5 025	-3 726
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>100 850</u>	<u>76 037</u>	<u>94 676</u>	<u>68 557</u>

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>
Ingående nedlagda kostnader	154 062	82 652	30 468	10 549
Under året nedlagda kostnader	110 375	142 944	65 701	29 535
Under året genomförda omfördelningar	-138 797	-71 534	-	-9 616
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>125 640</u>	<u>154 062</u>	<u>96 169</u>	<u>30 468</u>

Not 16 Andelar i intresseföretag

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>	<u>Rösträtts- andel(%)</u>
Förvaltnings AB Magnentus & Co HB	916693-4480	Norrköping	50	50
Magnentus Invest HB	916695-9313	Norrköping	50	50
Netgallerian Sweden AB	556680-5767	Norrköping	31	31
Nordic Exhibitions & Events AB	559068-3727	Norrköping	25	25

	<u>Antal andelar</u>	<u>Redovisat värde i koncernen</u>	<u>Redovisat värde i moderbolaget</u>
Förvaltnings AB Magnentus & Co HB	1	7	7
Magnentus Invest HB	1	46	-
Netgallerian Sweden AB	620 000	-	-
Nordic Exhibitions & Events AB	12 500	2 834	2 750
Summa		<u>2 887</u>	<u>2 757</u>

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 453	703	3 407	657
Årets förändringar				
-Kapitaltillskott	-	250	-	250
-Resultatandel intresseföretag	581	-	-	-
-Tillkommande värdepapper	-	13	-	2 500
-Goodwill hänförlig till intresseföretag	-	2 487	-	-
-Avskrivning av goodwill hänförlig till intresseföretag	-497	-	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>3 537</u>	<u>3 453</u>	<u>3 407</u>	<u>3 407</u>
Ingående nedskrivningar	-650	-650	-650	-650
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-650</u>	<u>-650</u>	<u>-650</u>	<u>-650</u>
Utgående redovisat värde, totalt	<u>2 887</u>	<u>2 803</u>	<u>2 757</u>	<u>2 757</u>

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 100	1 000	100	-
Årets förändringar				
-Tillkommande värdepapper	22 241	100	7 186	100
	<u>23 341</u>	<u>1 100</u>	<u>7 286</u>	<u>100</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 341	1 100	7 286	100
	<u>23 341</u>	<u>1 100</u>	<u>7 286</u>	<u>100</u>
Utgående redovisat värde, totalt	23 341	1 100	7 286	100

Not 18 Värde av kapitalförsäkring

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Ingående anskaffningsvärden	952	768	952	768
Inköp av andelar	61	184	61	184
	<u>1 013</u>	<u>952</u>	<u>1 013</u>	<u>952</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 013	952	1 013	952

Not 19 Bostadsrätter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Ingående anskaffningsvärden	11 781	11 781	11 781	11 781
	<u>11 781</u>	<u>11 781</u>	<u>11 781</u>	<u>11 781</u>
Utgående redovisat värde	11 781	11 781	11 781	11 781

Not 20 Värdepapper

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>
Noterade aktier och andelar				
Bokfört värde	<u>27</u>	<u>43</u>	<u>25</u>	<u>41</u>
Börsvärde	27	43	25	41

Not 21 Aktiekapital

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

Not 22 Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>	2017-05-01 <u>-2018-04-30</u>	2016-05-01 <u>-2017-04-30</u>
Avsättningar utanför tryggandelagens regelverk	<u>1 013</u>	<u>952</u>	<u>1 013</u>	<u>952</u>
Summa	<u>1 013</u>	<u>952</u>	<u>1 013</u>	<u>952</u>

Not 23 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade och skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder avseende nedanstående poster. I moderbolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>
<u>Uppskjutna skatteskulder</u>				
Byggnader:				
- uppskrivning	43 143	44 803	3 818	3 948
- skattemässiga överavskrivningar	6 354	6 720	-	238
- skattemässiga direktavdrag	59 628	60 660	27 016	27 528
Obeskattade reserver	1 889	1 942	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	<u>111 014</u>	<u>114 125</u>	<u>30 834</u>	<u>31 714</u>
<u>Uppskjutna skattefordringar</u>				
-Underskottsavdrag	-29 922	-34 438	-14 257	-13 926
-Avsättning för pensioner	-217	-210	-217	-210
Byggnader:				
-skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-1 237	-	-466	-
Uppskjutna skatteskulder netto	<u>79 638</u>	<u>79 477</u>	<u>15 894</u>	<u>17 578</u>

Not 24 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-05-01	2016-05-01	2017-05-01	2016-05-01
	<u>-2018-04-30</u>	<u>-2017-04-30</u>	<u>-2018-04-30</u>	<u>-2017-04-30</u>
Kontrakt med negativa verkliga värden:				
Ränteswapar	<u>-53 912</u>	<u>-62 211</u>	<u>-18 594</u>	<u>-22 939</u>

Not 25 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:				
Skulder till kreditinstitut				
Långfristiga skulder	1 098 002	968 808	297 500	220 966
Kortfristiga skulder	19 232	12 938	5 500	1 000
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Summa skulder till kreditinstitut	<u>1 117 234</u>	<u>981 746</u>	<u>303 000</u>	<u>221 966</u>
Förfallotider				
Inom ett år	19 232	12 938	5 500	1 000
Inom två till fem år	76 929	51 752	22 000	4 000
Senare än fem år	1 021 073	917 056	275 500	216 966
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>1 117 234</u>	<u>981 746</u>	<u>303 000</u>	<u>221 966</u>

Not 26 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	<u>70 000</u>	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>	<u>40 000</u>

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>
Förutbetalda hyresintäkter	15 446	13 079	4 213	4 184
Fastighetsskatt	3 031	3 255	1 213	1 440
Upplupna räntekostnader	2 213	2 118	838	779
Upplupna fastighetskostnader	7 099	1 633	4 866	828
Upplupna löner	459	464	-	-
Upplupna semesterlöner	1 380	950	284	196
Upplupna sociala avgifter	839	691	217	193
Övriga poster	469	656	188	247
Summa	<u>30 936</u>	<u>22 846</u>	<u>11 819</u>	<u>7 867</u>

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-05-01</u> <u>-2018-04-30</u>	<u>2016-05-01</u> <u>-2017-04-30</u>	<u>2017-05-01</u> <u>-2018-04-30</u>	<u>2016-05-01</u> <u>-2017-04-30</u>
Förlust vid försäljning/utrangering av fastigheter	-	36	-	24 557
Avyttring av inventarier	52	-	-	-
Avsättning till pensioner	61	184	61	184
Summa	<u>113</u>	<u>220</u>	<u>61</u>	<u>24 741</u>

Not 29 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	<u>2017-05-01</u> <u>-2018-04-30</u>	<u>2016-05-01</u> <u>-2017-04-30</u>
Lämnade koncernbidrag	-	-5 686
Summa	<u>0</u>	<u>-5 686</u>

Not 30 Andelar i dotterföretag

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>			
Magnentus Capital AB	556338-9310	Norrköping			
Magnentus Building AB	556742-6613	Norrköping			
Magnentus Hotel, Restaurant & SPA AB	556451-3264	Norrköping			
Magnentus Centrumkvarter AB	559010-3411	Norrköping			
	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 2018-04-30</u>	<u>Eget kapital 2018-04-30</u>
Magnentus Capital AB	100	100	150 000	71 219	69 143
Magnentus Building AB	100	100	100 000	26 554	28 769
Magnentus Hotel, Restaurant & SPA AB	100	100	1 000	5 000	5 237
Magnentus Centrumkvarter AB	100	100	500	84 176	5 906
Summa				<u>186 949</u>	<u>109 055</u>
				<u>Moderbolaget 2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden				186 949	102 772
-Inköp av andelar				-	84 177
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde				<u>186 949</u>	<u>186 949</u>
Utgående redovisat värde				<u>186 949</u>	<u>186 949</u>

Not 31 Uppskrivningsfond

	<u>2017-05-01 -2018-04-30</u>	<u>2016-05-01 -2017-04-30</u>
Ingående saldo	294	14 714
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-4	-4
Övrig överföring till fritt eget kapital	-	-14 416
Utgående saldo	<u>290</u>	<u>294</u>

Not 32 Förslag till disposition av resultatet

	Moderbolaget	
	2017-05-01	
	<u>-2018-04-30</u>	
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	276 158 633	
Årets vinst	1 688 125	
		<u>277 846 758</u>
	kronor	
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs		277 846 758
		<u>277 846 758</u>
	kronor	

Not 33 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>
För egna skulder				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	1 176 690	1 010 334	344 780	243 780
Värdepapper	14 857	-	-	-
Aktier i dotterföretag	170 829	241 014	97 772	181 949
	<u>1 362 376</u>	<u>1 251 348</u>	<u>442 552</u>	<u>425 729</u>
Summa ställda säkerheter				

Not 34 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>	<u>2018-04-30</u>	<u>2017-04-30</u>
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	290	290	101	101
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	-	-	830 721	762 691
Summa eventualförpliktelser	<u>290</u>	<u>290</u>	<u>830 822</u>	<u>762 792</u>

Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I kv Lokatten 14 har Magnentus stora satsning på The Lamp SPA färdigställt och är nu i drift. Den varma sommaren till trots, har besökarantalet och omsättning överträffat våra förväntningar, och kommer än mer att sätta The Lamp Hotel & Restaurant på kartan.

I kv Gripen 9 med adress Repslagaregatan 3 har byggnation pågått för fullt för att skapa attraktiva kontorslokaler efter att Länsstyrelsen beslutade att gå på de två tandläkares linje som överklagade vårt beviljade bygglov för att modernisera fasaden. Två, av totalt fyra vakanta kontorsplan, är uthyrda och diskussioner pågår med intressanta hyresgäster för de övriga två kontorsplanen.

Magnentus investering i en av världens mest unika samlingar av Louis Vuitton-koffertar är spännande. I samarbete med Nordic Exhibition & Events AB pågår arbetet med att ställa ut samlingen. Premiär för detta skedde i Amsterdam den 6 december 2017 och därefter har utställningen visats i Göteborg. Diskussioner pågår just nu med andra intressenter.

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.

Intresset att etablera Magnentus i Stockholm har funnits i några år. Priserna på bra belägna bostads- eller kontorsfastigheter i Stockholm är rekordhöga, och därför har koncernen köpt 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 bokförda värde på detta aktieinnehav 22 041 tkr med ett övervärde på ca 3 200 tkr.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2018-10-31 för fastställelse.

Norrköping 2018-10-31

Magnus Malm

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-10-31.

Robert Söderlund
Auktoriserad revisor