

BOLAGSVERKET
2010-11-30

K

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

räkenskapsåret

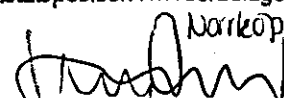
2009-05-01--2010-04-30

Förvaltnings AB Magnentus
Org nr 556325-4985

Innehåll	Sida
- 2009/10 i sammandrag	2
- MAGNENTUS verksamhet nu och i framtiden	3-5
- MAGNENTUS-koncernen i sammandrag	6
- Förvaltningsberättelse	7
- Koncernresultaträkning	8
- Koncernbalansräkning	9-10
- Kassaflödesanalys för koncernen	11
- Moderbolagets resultaträkning	12
- Moderbolagets balansräkning	13-14
- Kassaflödesanalys för moderbolaget	15
- Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	16-30
- Koncernens fastighetsinnehav	23

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en
med denna kopia likalydande resultat- och balansräkning
samt koncernresultat- och koncernbalansräkning
faststälts på årsstämma den 31 okt. 2010.....
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till
vinstdisposition i moderbolaget.

Norrköping den 3/10 2010

 Magnus Malm/

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

räkenskapsåret
2009-05-01--2010-04-30

Förvaltnings AB Magnentus
Org nr 556325-4985

Innehåll	Sida
- 2009/10 i sammandrag	2
- MAGNENTUS verksamhet nu och i framtiden	3-5
- MAGNENTUS-koncernen i sammandrag	6
- Förvaltningsberättelse	7
- Koncernresultaträkning	8
- Koncernbalansräkning	9-10
- Kassaflödesanalys för koncernen	11
- Moderbolagets resultaträkning	12
- Moderbolagets balansräkning	13-14
- Kassaflödesanalys för moderbolaget	15
- Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	16-30
- Koncernens fastighetsinnehav	23

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

1/1

FÖRVALTNINGS AB MAGNENTUS

Vision och affärsidé

MAGNENTUS skall alltid upplevas som Norrköpings mest attraktiva fastighetsbolag av både bostads- och kontorshyresgäster och vår affärsidé är att äga och förvalta fastigheter med arkitektoniska och byggnadstekniska kvaliteter i attraktiva lägen med koncentration till Norrköping.

2009/10 I KORTHET

Omsättning och resultat

Omsättningen ökade till 50 450 tkr (+1 505), en ökning med 21,6 procent och resultat efter finansnetto ökade till 17 193 tkr (10 481), en ökning med hela 64 procent. MAGNENTUS-koncernen redovisar ett rekordresultat både vad gäller omsättning och resultat tack vare en konsekvent satsning på förvärv av centralt belägna, starka varumärkesbyggande profillasigheter i Norrköpings innerstad.

Finans

Under hela detta räkenskapsår har räntenivån varit den lägsta Sverige någonsin har upplevt. MAGNENTUS-koncernens räntekostnader påverkas av det allmänna ränteläget samt den räntemarginal, kreditspread, som koncernen betalar. 2009 präglades av finanskrisen, och världens länder kämpade mot en av de värsta lågkonjunkturer världen skådat. Detta fick flertalet av riks- och centralbankerna att sänka räntorna till rekordlåga nivåer, vilket givetvis gynnar branscher där den största utgiftsposten är just räntan. Koncernen har fortsatt arbeta med så kallade räntesvappar, men har valt att inte utöka dessa, utan omfattar totalt 150 000 tkr. Med facit i hand skedde denna räntebindning till höga räntor i jämförelse med de extremt låga nivåer vi nu sett, men trots denna relativt dyra upplåning och att koncernens räntespreddar höjts ytterligare, kan MAGNENTUS-koncernen redovisa ännu ett rekordresultat.

Vakansgrad

Vakansgraden är fortsatt i det närmaste obefintlig och uppstår endast i samband med eventuell renovering vid hyresgästbyte.

Underhåll

MAGNENTUS har under detta räkenskapsår satsat 8 109 tkr (4 766) på underhåll, en ökning med ca 70 procent, delvis beroende på de skador den hårda vintern orsakade fastigheterna och delvis för att fortsätta hålla standard och trivselnivåer i samtliga fastigheter på en fortsatt mycket hög nivå.

Fastighetsförvärv/försäljningar

MAGNENTUS-koncernen har även under detta räkenskapsår varit aktiva på förvärvssidan. Under hösten 2009 förvärvades kv Pelikanen 24 och 25 via bolag motsvarande en köpeskilling om 12 500 tkr, två centralt belägna kommersiella fastigheter som innehåller kontor och butiker. 1 februari 2010 förvärvades kv Lokatten 14, även denna fastighetsaffär gjordes via bolag motsvarande en köpeskilling om 33 500 tkr. Kvarteret består av bostäder, kontor och butiker. Båda dessa förvärv kompletterar MAGNENTUS tidigare fastighetsinnehav på ett utmärkt sätt både vad gäller läge och stil. Under innevarande räkenskapsår kommer stora investeringar att göras i dessa kvarter då MAGNENTUS för närvarande bl.a håller på att uppföra ett P-hus med plats för drygt 100 st bilar, konferens och relax i kv Pelikanen 25 samt bl.a bygget av ett boutique-hotell i kv Lokatten 14. Utöver detta har Förvaltnings AB Magnentus under innevarande räkenskapsår, förvärvat resterande aktier, 49,9 procent i dotterbolaget Magnentus Capital AB för 70 000 tkr, så att detta numer är ett helägt dotterbolag.

Värdepappersförvaltning

MAGNENTUS-koncernens värdepappershandel visar ett positivt resultat om 3 715 tkr (1 134), mycket tack vare lyckosamma valutaaffärer i främst EUR.

m

KONCERNENS VERKSAMHET

Koncernstruktur

I koncernen ingår det under året anskaffade helägda dotterbolaget MAGNENTUS Profilfastigheter AB, org.nr 556788-3185, samt dotterbolaget MAGNENTUS Capital AB, org.nr 556338-9310, som ägs till 50,1 procent. MAGNENTUS Fastigheter AB, org.nr 556781-7118, har under räkenskapsåret fusionerats upp i moderbolaget.

Fastighetsbestånd

MAGNENTUS fastighetsbestånd i Sverige, efter nämnda förvärv, omfattar cirka 55 000 kvm uthyrningsbar yta, fördelat på sju ton fastigheter, varav fjorton i centrala staden, dvs innanför promenaderna samt Fiskeby Herrgård strax utanför. Av dessa fastigheter utgör åtta bostadsfastigheter med visst kommersiellt inslag samt sju fastigheter där den övervägande uthyrningsbara ytan består av kommersiella lokaler. Dessutom äger MAGNENTUS en fastighet i Frankrike samt en bostadsrätt i Miami, USA.

Fastighetsbeståndet, som redovisas på sidan 23, har mycket attraktiva lägen i Norrköping, en hög standard samt mycket bra lägenhets- och hyresgästsammansättning.

Genomsnittsytan för MAGNENTUS bostäder uppgår till cirka 60 kvm.

Fastighetsförvaltning

Förvaltning av bostadsfastigheter skiljer sig från förvaltning av kommersiella fastigheter genom att antalet hyresgäster är betydligt fler i förhållande till uthyrbar yta. MAGNENTUS har egen personal för förvaltning och fastighetsskötsel. Genom det koncentrerade innehavet kan fastighetsförvaltningen drivas med hög servicenivå och effektivitet.

Marknadsvärde

De fastighetsaffärer som gjorts i Norrköping indikerar på stigande priser vad gäller bostadsfastigheter. Priser på kommersiella fastigheter är i stort oförändrade. Stora lokala aktörer som Fastighets AB Lundbergs och Ståhls Fastigheter har varit stora investerare både vad gäller förvärv och byggnation. En extern värdering av MAGNENTUS-koncernens fastighetsbestånd gjord i juni 2010, visar på ett totalt fastighetsvärde om ca 700 000 tkr. Denna värdering innefattar hela MAGNENTUS-koncernens fastighetsbestånd, dock innan flertalet av de hyresgäst- och fastighetsanpassningar som för närvarande pågår gjorts. Om en extern försäljning av hela MAGNENTUS fastighetsbestånd skulle företas, torde ett korrekt marknadsvärde ligga i intervallet 750 000-800 000 tkr.

Räntans inverkan

Som fastighetsägare har den räntenivå som varit under detta räkenskapsår varit som en dröm. Drömmar brukar dessvärre innebära ett uppvaknande, och ett uppvaknande är just vad som håller på att ske i Sverige. Visserligen är det fortfarande från extremt låga nivåer, men det innebär ändå att räntan har fördubblats på kort tid. Sveriges Riksbank har att brottas med en starkt svensk ekonomi, faktum är att Sverige har en av Europas starkaste, mot de ekonomiska problem flertalet av resterande länder har i världen. Detta talar för att vi ändå kommer få se räntenivåer som är under det vi i Sverige brukar betrakta som normala.

Förädling av MAGNENTUS fastighetsbestånd

MAGNENTUS är för närvarande inne i en intensiv förädlingsfas av de fastigheter som förvärvats de sista två åren. MAGNENTUS har haft stor framgång med uthyrningen av de vakanta lokaler och butiker som fanns vid förvärvstillfället, varför stora investeringar just nu görs för att hyresgästpassa dessa. Denna investeringstakt kommer att kvarstå hela innevarande räkenskapsår, och en bit in på nästkommande räkenskapsår. Den del av Norrköpings innerstad som MAGNENTUS senaste fastighetsförvärv ligger i, kallas Gamla Stan. Denna stadsdel kommer efter nämnda investeringar, till stora delar att omvandlas till en modern stadsdel med stora innehåll av design, logistik och teknikorienterade företag. MAGNENTUS kommer också skapa ett så kallat Boutique-hotell samt ett P-hus med plats för ett hundratal bilar. Redan under detta samt innevarande räkenskapsår, har cirka 300 människor fått denna stadsdel som sin nya utbildnings- eller arbetsplats.

Fastighetsmarknaden i Norrköping

Återigen har de fastighetstransaktioner som gjorts i Norrköping det senaste året, nästan uteslutande gjorts av starka lokala aktörer. När fastighetsmarknaden viker, är det än viktigare att man finns lokalt med ett stort engagemang och en kort beslutsväg vad gäller beslut av investeringar vid bostads eller lokalanpassningar. Att tro att man framgångsrikt kan sitta i Köpenhamn, Oslo eller ens i Stockholm och hyra ut tomma bostäder eller lokaler i Norrköping, har återigen visat sig vara en felaktig strategi. I en nedåtgående marknad med avsaknaden av lokalt tillgänglig personal där flera fastighetsägare konkurrerar om samma attraktiva hyresgäst, har dessa aktörer svårt att hävda sig mot en starkt förankrad lokal aktör. Att finnas lokalt och ha ett stort engagemang har alltid varit en naturlig del av MAGNENTUS verksamhet.

Hyresmarknad i Norrköping

-bostäder

Med fokus på bostadshyresgästen utgör kundrelationen den mest kritiska framgångsfaktorn i kombination med attraktiva fastigheter i trevliga bostadsområden. En kortvarig hyresrelation är oftast olönsam då det är kostsamt att byta hyresgäst. Genom nöjda hyresgäster strävar MAGNENTUS efter att skapa långvariga relationer. Hyresmarknaden i Norrköping präglas fortsatt av hög efterfrågan i stadens attraktiva bostadsområden, men vi anser att det idag inte enbart räcker med att äga fastigheten. MAGNENTUS har länge strävat efter att få våra hyresgäster att trivas med sitt boende genom att konsekvent investera i trevligare trapphus, tvättstugor etc. Detta i kombination med ett högt tillmötesgående vad gäller hyresgästens möjlighet att själv påverka val av färger etc vid en inflyttning, har gjort att en boendesökande ser MAGNENTUS som ett förstahandsval när tiden är inne för att förändra sitt boende.

-lokaler

Den enskilda fastigheten och lokalen i ett attraktivt läge utgör produkten för våra lokalhyresgäster, och för att vara framgångsrik måste MAGNENTUS kunna erbjuda dessa tre kriterier i en marknad som fortsatt präglas av ett visst överutbud. Utgångspunkten är att inte bara kunna erbjuda en lokal utan en trevlig, spännande och attraktiv arbetsplats i en fastighet där både företaget och dess personal kan profilera sig och sin verksamhet. Fastigheter som Postettan, Druvan, Storan, Telegrafan, Ribbingska huset, Nermanska huset och Pihlska skolan utgör exempel på dessa egenskaper som MAGNENTUS valt att investera i, och vi har en övrefterfrågan på lokaler till just dessa profilfastigheter och i dess områden. För att ytterligare profilera MAGNENTUS fastigheter, har koncernen valt att fasadbelysa flertalet av fastigheterna sedan ett antal år tillbaka.

MAGNENTUS i framtiden

För att MAGNENTUS skall upplevas som Norrköpings mest attraktiva fastighetsbolag och en naturlig hyresvärd att ringa vid bostads- eller lokalbehov, kommer ansträngningarna än mer fokuseras på att förvärva attraktiva fastigheter i rätt läge, anpassa och renovera dessa efter fastigheten och hyresgästens behov samt än mer erbjuda hyresgästerna hög service och kvalitet. MAGNENTUS vill kunna erbjuda fastigheter där hyresgästen känner sig identifierad med fastigheten och dess läge, charm och attraktionskraft. Postettan, Storan, Druvan, Pihlska skolan, Telegrafan, Ribbingska huset, Nermanska huset m.fl, är fastigheter som MAGNENTUS idag äger där denna ingrediens finns. Dessa unika fastigheter är var för sig starka varumärken för MAGNENTUS-koncernen.

MAGNENTUS vakansgrad i sitt fastighetsbestånd uppstår endast i samband med lägenhets- eller lokalrenoveringar, och kan under överskådlig tid hållas på en mycket låg nivå, d.v.s nära noll procent.

Vid fastighetsköp eller försäljning gör vi följande prioriteringar:

Affärsområdet:	Eftersom vi tror på en förbättrad avkastning samt högre fastighetsvärden inom detta.
Positivt kassaflöde:	Varje affär skall förbättra kassaflödet.
Positivt resultat:	Varje affär bör bidra med ett positivt resultat.
Fastighet:	Skall passa in i MAGNENTUS övriga bestånd för att ytterligare stärka varumärket.

A

Värdepappersförvaltningen

MAGNENTUS-koncernens handel med värdepapper har varit framgångsrikt under detta räkenskapsår, främst genom handel med valutorna EUR samt dollar. Resultatet av denna verksamhet blev 3.715 tkr (1.134).

MAGNENTUS-koncernen har avyttrat större delen av sitt innehav i Technology Nexus AB, där MAGNENTUS-koncernen under förra räkenskapsåret deltog i utköpet från Stockholms fondbörs O-lista. Koncernens totala innehav efter nämnda avyttring, är cirka 1 procent av röster och kapital.

MAGNENTUS har även investerat i Peking Soccer Invest AB, ett investeringsbolag skapat för att köpa in spelare tillsammans med IFK Norrköping och andra investerare. De sportsliga framgångarna har visserligen kommit för föreningen i och med att man tog klivet upp i Allsvenskan igen, men trots detta har vi gjort en viss nedskrivning på dessa andelar även i år.

MAGNENTUS investering i Netgallerian Sweden AB har skrivits ned till noll och en avveckling av denna verksamhet pågår.

h

MAGENTUS-KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2010-04-30	2009-04-30	2008-04-30	2007-04-30	2006-04-30
RESULTATRÄKNING					
Omsättning					
Hysesintäkter	50 428	41 485	36 212	31 547	27 297
Övriga intäkter	22	20	0	0	0
Summa omsättning	50 450	41 505	36 212	31 547	27 297
Rörelseresultat					
Fastighetsförvaltningen	27 979	26 159	21 774	19 653	16 038
Avskrivningar byggnader	- 3 164	- 2 950	- 2 811	- 1 847	- 867
Vinst vid avyttring av fastighet	0	0	13 610	0	0
Resultat värdepappershandel	3 715	1 134	- 5 747	- 4 951	1 786
Upplösning negativ goodwill	0	0	0	0	13 954
Övriga rörelseintäkter	506	165	193	252	266
Övriga rörelsekostnader	- 1 180	- 881	- 936	- 1 035	- 819
Summa rörelseresultat	27 856	23 627	26 083	12 072	30 358
Finansnetto	- 10 663	- 13 146	- 11 898	- 7 071	- 7 397
Resultat efter finansnetto	17 193	10 481	14 185	5 001	22 961
Skatt	- 7 515	- 2 859	- 2 948	- 3 145	3 150
Minoritetsandel i ärets resultat	- 3 202	- 2 778	- 6 522	- 1 263	5 220
ÄRETS RESULTAT	6 386	4 844	4 715	593	31 331
BALANSRÄKNING					
Tillgångar					
Anläggningstillgångar	455 246	384 340	305 036	312 859	233 575
Omsättningstillgångar	8 559	10 942	9 775	18 329	22 900
Summa tillgångar	463 805	395 282	314 811	331 188	256 475
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	43 689	37 520	32 676	27 960	26 234
Minoritetsintresse	16 682	15 890	15 112	10 715	9 452
Avsättningar	25 324	14 235	12 781	11 582	9 998
Långfristiga skulder	330 876	302 612	234 300	257 066	182 856
Kortfristiga skulder	47 234	25 025	19 942	23 865	27 935
Summa eget kapital och skulder	463 805	395 282	314 811	331 188	256 475
BALANSOMSLUTNING	463 805	395 282	314 811	331 188	256 475

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Förvaltnings AB MAGNENTUS, 556325-4985, avger härmed årsredovisning jämte koncernredovisning för räkenskapsåret 2009-05-01--2010-04-30.

Koncernstruktur

Förvaltnings AB MAGNENTUS är moderbolag i en koncern med det under året anskaffade helägda dotterbolaget MAGNENTUS Profilfastigheter AB, org.nr 556788-3185, samt dotterbolaget MAGNENTUS Capital AB, org.nr 556338-9310, som ägs till 50,1 procent. MAGNENTUS Fastigheter AB har under räkenskapsåret fusionerats upp i moderbolaget, och under innevarande räkenskapsår har även MAGNENTUS Profilfastigheter AB fusionerats upp i moderbolaget.

Rörelsens intäkter

MAGNENTUS hyresintäkter för räkenskapsåret uppgick i koncernen till 50 428 tkr (41 485) och i moderbolaget till 20 919 (13 655). Hyresintäkterna för 2010/2011 beräknas i koncernen bli ca 53 000 tkr samt i moderbolaget ca 24 000 tkr.

Rörelsens resultat

MAGNENTUS redovisar ett förvaltningsresultat före avskrivningar, bokslutsdispositioner och skatt i koncernen på 20 703 tkr (13 655) och i moderbolaget på 8 126 tkr (7 708). Denna resultatförbättring beror dels på stora framgångar i uthyrandet av vakanta lokaler i de nyförvärv bolaget gjort, dels på lägre räntekostnader samt högre hyresintäkter.

Fastighetsförvaltningen

Under detta räkenskapsår samt under innevarande räkenskapsår gör, som tidigare nämnts, MAGNENTUS stora investeringar för att anpassa lokaler och butiker till de hyresgäster som valt MAGNENTUS till sin hyresvärd. Lokal- eller butiksanpassningar har, håller på eller kommer att göras åt bolag som Revide AB, Catrel AB, Fastighetsägarna Mellansverige AB, Capio Psykiatri AB, Landéns tyger, Logistikhögskolan, Bang & Olufsen, Marulk Reklambyrå AB, Field Embedded Communications AB, Erika Tubbin AB, Style Station, Nagelverkstan, Finbageriet Kamraterna, Studio21, Investkonsult Sweden AB, Tandläkare Fridholm AB, Resurstorget Ek Förening, Lord Byron AB, RC Waldau AB, AAA Teamwork AB, Östgotakök m.fl samt bygget av ett P-hus med plats för drygt hundra bilar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Förvaltnings AB MAGNENTUS har förvärvat resterande 49,9 procent av dotterbolaget MAGNENTUS Capital AB, för en köpeskilling om 70 000 tkr. MAGNENTUS Capital AB är efter detta förvärv ett helägt dotterbolag.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	9 535 219	
Årets vinst	2 017 323	
	<hr/>	
	kronor	<u>11 552 542</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<hr/>	
	11 552 542	
	<hr/>	
	kronor	<u>11 552 542</u>

Koncernresultaträkning	Not	2009-05-01 -2010-04-30	2008-05-01 -2009-04-30
Hysesintäkter		50 428	41 485
Övriga intäkter		22	20
		<u>50 450</u>	<u>41 505</u>
Fastighetskostnader			
Drift		-9 593	-7 198
Underhåll		-8 109	-4 766
Fastighetsskatt		-1 944	-1 337
Avskrivningar byggnader		-3 164	-2 950
Administration	2, 3	-2 825	-2 045
		<u>24 815</u>	<u>23 209</u>
Bruttoresultat			
Central administration	2	-1 170	-814
Omsättning värdepappersrörelse	4	31 576	9 531
Kostnad sålda varor värdepappersrörelse	4	-27 861	-8 397
Övriga rörelseintäkter		506	165
Övriga rörelsekostnader		-10	-67
		<u>27 856</u>	<u>23 627</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	5	-633	-1 686
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	-146	-184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	185	238
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-10 069	-11 514
		<u>-10 663</u>	<u>-13 146</u>
Summa resultat från finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster		17 193	10 481
Skatt på årets resultat	9	-7 515	-2 859
Minoritetsandelar i årets resultat		-3 292	-2 778
		<u>6 386</u>	<u>4 844</u>
Årets vinst			

m

Koncernbalansräkning	Not	2010-04-30	2009-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	440 973	369 772
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 695	1 966
		<hr/>	<hr/>
		442 668	371 738
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag	12	53	151
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	3 179	332
Andra långfristiga fordringar	14	-	2 813
Värde av kapitalförsäkring	15	40	-
Bostadsrätt	16	9 306	9 306
		<hr/>	<hr/>
		12 578	12 602
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		455 246	384 340
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Värdepapper	4	1 628	4 814
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		345	802
Fordringar hos intresseföretag		-	202
Aktuella skattefordringar		204	913
Övriga kortfristiga fordringar		1 765	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 971	1 431
		<hr/>	<hr/>
		4 285	3 376
<u>Kassa och bank</u>		2 646	2 752
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		8 559	10 942
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		<u>463 805</u>	<u>395 282</u>

M

Koncernbalansräkning	Not	2010-04-30	2009-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	17		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (1 000 aktier à kvotvärde 100 kr)		100	100
Bundna reserver		25 230	24 656
		<u>25 330</u>	<u>24 756</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Fria reserver		11 973	7 920
Årets vinst		6 386	4 844
		<u>18 359</u>	<u>12 764</u>
Summa eget kapital		<u>43 689</u>	<u>37 520</u>
Minoritetsintresse		16 682	15 890
<u>Avsättningar</u>			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	18	40	-
Uppskjutna skatter	19	25 284	14 235
		<u>25 324</u>	<u>14 235</u>
Summa avsättningar			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	330 876	302 612
		<u>330 876</u>	<u>302 612</u>
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	6 263	8 343
Leverantörsskulder		11 154	1 500
Checkräkningskredit	21	7 127	459
Aktuella skatteskulder		123	-
Övriga kortfristiga skulder		9 304	3 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	13 263	11 241
		<u>47 234</u>	<u>25 025</u>
Summa kortfristiga skulder			
Summa eget kapital och skulder		<u>463 805</u>	<u>395 282</u>
Ställda säkerheter	23	422 660	354 906
Ansvarsförbindelser	24	1 719	1 719

A

Kassaflödesanalys för koncernen	Not	2009-05-01 -2010-04-30	2008-05-01 -2009-04-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl. värdepappersrörelse		24 141	22 493
Avskrivningar		3 522	3 217
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	25	40	61
Värdepappersrörelse		6 901	3 542
Erhållen ränta		185	238
Erlagd ränta		-9 834	-11 547
Betald inkomstskatt		-402	-2 601
		<u>24 553</u>	<u>15 403</u>
Ökning/minskning kundfordringar		457	-416
Ökning/minskning övriga fordringar		-2 211	-1 188
Ökning/minskning leverantörsskulder		9 654	390
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-20 173	5 246
		<u>12 280</u>	<u>19 435</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier		-75	-612
Investeringar i fastigheter		-24 084	-70 694
Sålda inventarier		-	120
Investeringar i bostadsrätt		-	-9 306
Investeringar i dotterbolag		-13 554	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-220	-2 826
		<u>-37 933</u>	<u>-83 318</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		28 264	68 312
Utdelning till minoritet		-2 500	-2 000
Utbetald utdelning		-217	-
		<u>25 547</u>	<u>66 312</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		-106	2 429
Likvida medel vid årets början		2 752	323
		<u>2 646</u>	<u>2 752</u>

/s/

Moderbolagets resultaträkning	Not	2009-05-01 -2010-04-30	2008-05-01 -2009-04-30
Hysesintäkter		20 919	13 655
Fastighetskostnader			
Drift		-4 703	-2 956
Underhåll		-3 918	-1 847
Fastighetsskatt		-941	-416
Avskrivningar byggnader		-625	-440
Administration	2, 3	-1 248	-671
Bruttoresultat		<u>9 484</u>	<u>7 325</u>
Central administration	2	-583	-274
Omsättning värdepappersrörelse	4	31 576	6 761
Kostnad sålda varor värdepappersrörelse	4	-27 998	-6 076
Övriga rörelseintäkter	26	103	165
Övriga rörelsekostnader	26	-11	-67
Rörelseresultat		<u>12 571</u>	<u>7 834</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	27	-	4 500
Resultat från andelar i intresseföretag	5	-1 490	-1 686
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	240	115
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 966	-3 573
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-5 216</u>	<u>-644</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>7 355</u>	<u>7 190</u>
Bokslutsdispositioner	28	308	-308
Skatt på årets resultat	9	-5 646	-512
Årets vinst		<u><u>2 017</u></u>	<u><u>6 370</u></u>

m

Moderbolagets balansräkning	Not	2010-04-30	2009-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	176 571	140 254
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 198	1 338
		<u>177 769</u>	<u>141 592</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i dotterföretag	29	12 532	407
Andelar i intresseföretag	12	7	105
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 629	7
Andra långfristiga fordringar	14	-	1 532
Värde av kapitalförsäkring	15	40	-
Bostadsrätt	16	9 306	9 306
		<u>23 514</u>	<u>11 357</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>201 283</u>	<u>152 949</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Värdepapper	4	373	3 696
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		186	271
Fordringar hos koncernföretag		19 870	2 437
Fordringar hos intresseföretag		-	202
Skattefordringar		74	2
Övriga kortfristiga fordringar		1 741	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		793	584
		<u>22 664</u>	<u>3 496</u>
<u>Kassa och bank</u>	21	119	983
Summa omsättningstillgångar		<u>23 156</u>	<u>8 175</u>
Summa tillgångar		<u>224 439</u>	<u>161 124</u>

Moderbolagets balansräkning	Not	2010-04-30	2009-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	17		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (1 000 aktier à kvotvärde 100 kr)		100	100
Uppskrivningsfond		14 382	14 122
Reservfond		20	20
		<u>14 502</u>	<u>14 242</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		9 535	2 714
Årets vinst		2 017	6 370
		<u>11 552</u>	<u>9 084</u>
Summa eget kapital		<u>26 054</u>	<u>23 326</u>
Obeskattade reserver	30	-	308
<u>Avsättningar</u>			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	18	40	-
Uppskjutna skatter	19	12 309	6 163
Summa avsättningar		<u>12 349</u>	<u>6 163</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	153 989	119 451
Summa långfristiga skulder		<u>153 989</u>	<u>119 451</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	3 488	5 569
Leverantörsskulder		9 916	772
Checkräkningskredit	21	7 127	459
Skulder till koncernföretag		255	-
Övriga kortfristiga skulder		5 242	1 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	6 019	4 007
Summa kortfristiga skulder		<u>32 047</u>	<u>11 876</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>224 439</u>	<u>161 124</u>
Ställda säkerheter	23	186 656	140 046
Ansvarsförbindelser	24	1 530	1 530

h

Kassaflödesanalys för moderbolaget	Not	2009-05-01 -2010-04-30	2008-05-01 -2009-04-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl. värdepappersrörelse		8 993	7 149
Avskrivningar		771	518
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	25	610	-
Värdepappersrörelse		6 902	1 841
Erhållen ränta		240	115
Erhållna utdelningar		2 500	2 000
Erlagd ränta		-3 844	-3 435
Betald inkomstskatt		-72	-24
		<u>16 100</u>	<u>8 164</u>
Ökning/minskning kundfordringar		85	-248
Ökning/minskning fordringar		-22 216	-1 204
Ökning/minskning leverantörsskulder		9 144	486
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		<u>10 905</u>	<u>4 628</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 018	11 826
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier		-7	-575
Investeringar i fastigheter		-36 941	-70 695
Sålda inventarier		-	100
Investeringar i dotterbolag		-12 125	-
Investering i bostadsrätt		-	-9 306
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-130	-1 539
		<u>-49 203</u>	<u>-82 015</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-49 203	-82 015
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		34 538	71 120
Utbetald utdelning		-217	-
		<u>34 321</u>	<u>71 120</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		34 321	71 120
Årets kassaflöde		-864	931
Likvida medel vid årets början		<u>983</u>	<u>52</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>119</u>	<u>983</u>

m

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Under året förvärvade bolag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvet.

Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

I koncernens resultaträkning redovisas minoritetens andel i årets resultat. Minoritetens andel i dotterbolags kapital redovisas i separat post i koncernens balansräkning.

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i dotterföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

Intresseföretagsredovisning

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar eller på annat sätt har ett betydande inflytande. Andelar i intresseföretag redovisas enligt den så kallade anskaffningsvärdemetoden.

Intäkter

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser. Intäkter redovisas netto efter moms och rabatter. I koncernredovisningen elimineras koncernintern försäljning.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom avskrivning och uppskrivning av fastigheter.

I moderbolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

M

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Samtliga lånekostnader redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,5%
Markanläggningar	5%
Byggnadsinventarier	6,7%
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, andra finansiella fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Marknadsvärden på finansiella instrument beräknas utifrån aktuella marknadsnoteringar på balansdagen.

Värdepapper och finansiella fordringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehåsa 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 koncernen bedriver handel med värdepapper rubriceras tillgången som lager. Handel med valutakontrakt redovisas netto per genomförd affär.

Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa efterskänkts. Alla transaktioner redovisas på likviddagen.

Ränteswap

Koncernen använder ränteswapar i syfte att säkra utestående lånestock.

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.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Kassaflödesanalys

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

m

Not 2 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>
PwC				
Revisionsuppdrag	55	40	25	15
Andra uppdrag	150	65	95	20
	<u>205</u>	<u>105</u>	<u>120</u>	<u>35</u>

Not 3 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till				
Kvinnor	2	2	1	1
Män	4	3	1	-
	-	-	-	-
Totalt	<u>6</u>	<u>5</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
Löner och ersättningar har uppgått till				
Styrelsen och verkställande direktören	1 117	902	105	-
Övriga anställda	598	493	450	353
	<u>1 715</u>	<u>1 395</u>	<u>555</u>	<u>353</u>
Summa löner och ersättningar	1 715	1 395	555	353
Sociala avgifter enligt lag och avtal	450	342	217	125
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	143	109	31	-
Pensionskostnader för övriga anställda	60	-	60	-
	<u>2 368</u>	<u>1 846</u>	<u>863</u>	<u>478</u>

M

Not 4 Värdepapper

Moder- och dotterbolaget bedriver värdepappersrörelse.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>
Noterade aktier och andelar				
Bokfört värde	<u>1 628</u>	<u>+ 814</u>	<u>373</u>	<u>3 696</u>
Börsvärde	1 628	+ 814	373	3 696

Återföring av nedskrivning av lageraktier har i koncernen gjorts med +1 934 tkr (föregående år +10 183 tkr) och i moderbolaget med +1 797 tkr (+4 679).

Not 5 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	-	-	-857	-
Nedskrivningar	<u>-633</u>	<u>-1 686</u>	<u>-633</u>	<u>-1 686</u>
Summa	<u>-633</u>	<u>-1 686</u>	<u>-1 490</u>	<u>-1 686</u>

Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen	
	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>
Nedskrivningar	<u>-146</u>	<u>-184</u>
Summa	<u>-146</u>	<u>-184</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>
Räntebidrag	47	76	-	-
Utdelningar	137	131	92	91
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	148	-
Ränteintäkter	1	10	-	3
Kursdifferenser	-	21	-	21
Summa	<u>185</u>	<u>238</u>	<u>240</u>	<u>115</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>
Räntekostnader	4 891	10 493	2 404	2 975
Effekt av ränteswap	5 120	605	1 525	201
Pantbrevskostnader	-	363	-	363
Kursdifferenser	-13	19	-13	20
Övriga finansiella kostnader	71	34	50	14
Summa	<u>10 069</u>	<u>11 514</u>	<u>3 966</u>	<u>3 573</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>
Aktuell skatt för året	-1 235	-1 182	-	-259
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-223	-	-
Uppskjuten skatt	-6 280	-1 454	-5 646	-253
Summa	<u>-7 515</u>	<u>-2 859</u>	<u>-5 646</u>	<u>-512</u>

m

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden byggnader, mark och markanläggning	347 544	276 966	121 408	50 750
Årets förändringar				
-Inköp	-	70 556	-	70 556
-Aktiverade förbättringsutgifter	24 084	102	23 942	102
-Försäljningar och uttrangeringar	-	-80	-	-
-Genom fusion	-	-	11 100	-
-Genom förvärv av dotterföretag	50 293	-	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader, mark och markanläggning	421 921	347 544	156 450	121 408
Ingående avskrivningar byggnader och markanläggning	-10 588	-9 141	-804	-466
Årets förändringar				
-Avskrivningar	-1 672	-1 447	-516	-338
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader och markanläggning	-12 260	-10 588	-1 320	-804
Ingående uppskrivningar	15 040	15 120	19 614	19 714
Årets förändringar				
-Genom fusion	-	-	1 899	-
-Avskrivningar på uppskrivet belopp	-80	-80	-106	-100
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	14 960	15 040	21 407	19 614

m

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden				
byggnadsinventarier	21 356	21 319	37	-
Årets förändringar				
-Aktiverade förbättringsutgifter	-	37	-	37
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				
byggnadsinventarier	21 356	21 356	37	37
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-3 580	-2 157	-1	-
Årets förändringar				
-Avskrivningar	-1 424	-1 423	-2	-1
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade avskrivningar				
byggnadsinventarier	-5 004	-3 580	-3	-1
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>440 973</u>	<u>369 772</u>	<u>176 571</u>	<u>140 254</u>
<u>Sammandrag:</u>				
Bokfört värde byggnader inkl. uppskrivning	369 864	304 667	148 963	116 201
Bokfört värde mark och markanläggning	54 758	47 330	27 575	24 017
Bokfört värde byggnadsinventarier	16 351	17 775	33	36
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>440 973</u>	<u>369 772</u>	<u>176 571</u>	<u>140 254</u>
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige	<u>362 138</u>	<u>248 996</u>	<u>132 160</u>	<u>98 261</u>

12

FASTIGHETSINNEHAV KONCERNEN

Fastighetsbeståndet omfattar per bokslutsdagen 2010-04-30 ca 54 600 kvm uthyingsbar yta.

Fastighetsförvaltningen och en nära samverkan med våra hyresgäster har alltid varit en viktig del av vår verksamhet.

Förvaltningsfastigheter (2010-04-30)

Fastighetsbeteckning	Byggn./ Ombyggn.år	Uthyrningsyta (kvm)		Totalt	Taxeringsvärde Byggn/mark (tkr)
		Bostäder	Kontor		
Enen 1,2,3 Generalsgatan 72 Nygatan 128 Kärsnagatan 57	1973/1998	4 506	545	5 051	28 261/10 631
Enen 4 Södra Promenaden 127 Generalsgatan 74 Generalsgatan 74 G	1896/1978	1 606	198	1 804	9 097/3 760
Enen 8 Södra Promenaden 123 Södra Promenaden 125 Kristinagatan 59	1897/1982	2 022	0	2 022	13 000/5 400
Fiskeby Herrgård	1700-talet	610	0	610	1 825/365
Gubben 7 Saltängsgatan 15	1763/1991 1996	413	1 350	1 763	9 528/2 518
Haut de Cagnes Frankrike	1700-talet 2008	200	0	200	-/-
Kronan 8 Drottninggatan 26, 28, 30 Knäppingsborgsgatan 5 Gamla Rådstugugatan 19	1862/1888 1912/1936/1955	0	11 623	11 623	31 400/10 091
Lammet 1 Norra Promenaden 100	1902/2006	0	4 000	4 000	28 000/2 594
Liljan 14 Nygatan 109	1930/1988	1 138	0	1 138	7 200/2 561
Lökatten 14 Trädgårdsgatan 6,8 Drottninggatan 11, 15, 17 Hospitalsgatan 5	1700-talet/1896	355	4 195	4 550	19 803/4 619
Pelikanen 24 Drottninggatan 19-21	1881/1982	0	1 391	1 391	6 000/2 248
Pelikanen 25 Hospitalsgatan 6-8	1916/1928	0	1 725	1 725	5 400/4 682
Renströmmen 1 Saltängsgatan 9 Slottsgatan 91 A-D	1904/1984	4 672	0	4 672	29 000/10 200
Renströmmen 7 Drottninggatan 1-3 Saltängsgatan 1-3	1760-/1996 1913	2 180	1 190	3 370	22 410/10 965
Saltängen 1:6 Rodgagatan 17	1928/2004	0	2 000	2 000	0/0
Tullhuset 2 Drottninggatan 18	1896/1984	2 855	1 282	4 137	26 000/13 546
Vett & Vapen 2 Slottsgatan 105 Hotellgatan 5	1852/2001 2006	0	4 515	4 515	35 200/5 834
Summa		20 557	34 014	54 571	272 124/90 014 362 138

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 265	4 054	1 524	1 349
-Inköp	75	611	6	575
-Försäljningar och utrangeringar	-	-400	-	-400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 340</u>	<u>4 265</u>	<u>1 530</u>	<u>1 524</u>
Ingående avskrivningar	-2 299	-2 332	-186	-408
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	-	300	-	300
-Årets avskrivningar	-346	-267	-146	-78
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 645</u>	<u>-2 299</u>	<u>-332</u>	<u>-186</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 695</u>	<u>1 966</u>	<u>1 198</u>	<u>1 338</u>

Not 12 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
	<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	-	-	
Summa		<u>53</u>	<u>7</u>	

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	703	703	657	657
Årets förändringar				
-Kapitaltillskott	-	-	850	-
-Avgående värdepapper	-	-	-857	-
-Genom fusion	-	-	7	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>703</u>	<u>703</u>	<u>657</u>	<u>657</u>
Ingående nedskrivningar	-552	-	-552	-
Årets förändringar				
-Årets nedskrivningar	-98	-552	-98	-552
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-650</u>	<u>-552</u>	<u>-650</u>	<u>-552</u>
Utgående redovisat värde, totalt	<u>53</u>	<u>151</u>	<u>7</u>	<u>105</u>

M

Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-05-01	2008-05-01	2009-05-01	2008-05-01
	<u>-2010-04-30</u>	<u>-2009-04-30</u>	<u>-2010-04-30</u>	<u>-2009-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	516	504	7	-
Årets förändringar				
-Tillkommande värdepapper	2 993	12	1 622	7
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 509	516	1 629	7
Ingående nedskrivningar	-184	-	-	-
Årets förändringar				
-Årets nedskrivningar	-146	-184	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-330	-184	0	0
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående redovisat värde, totalt	<u>3 179</u>	<u>332</u>	<u>1 629</u>	<u>7</u>

Not 14 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-05-01	2008-05-01	2009-05-01	2008-05-01
	<u>-2010-04-30</u>	<u>-2009-04-30</u>	<u>-2010-04-30</u>	<u>-2009-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 813	-	1 532	-
Årets förändringar				
-Tillkommande fordringar	-	2 813	-	1 532
-Avgående fordringar	-2 813	-	-1 532	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	2 813	0	1 532
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>2 813</u>	<u>0</u>	<u>1 532</u>

Not 15 Värde av kapitalförsäkring

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-05-01	2008-05-01	2009-05-01	2008-05-01
	<u>-2010-04-30</u>	<u>-2009-04-30</u>	<u>-2010-04-30</u>	<u>-2009-04-30</u>
Inköp av andelar	40	-	40	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>40</u>	<u>0</u>	<u>40</u>	<u>0</u>

Not 16 Bostadsrätt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	9 306	-	9 306	-
Årets förändringar				
-Inköp	-	9 306	-	9 306
Utgående redovisat värde	<u>9 306</u>	<u>9 306</u>	<u>9 306</u>	<u>9 306</u>

Not 17 Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
			och årets resultat	
Eget kapital 2009-04-30	100	24 656	12 764	37 520
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		574	-574	
Utdelning			-217	-217
Årets resultat			6 386	6 386
Eget kapital 2010-04-30	<u>100</u>	<u>25 230</u>	<u>18 359</u>	<u>43 689</u>

Moderbolaget	Aktie- kapital	Upp- skrivnings- fond	Reserv- fond	Fritt eget	Summa eget kapital
				kapital	
Eget kapital 2009-04-30	100	14 122	20	9 084	23 326
Avskrivning på uppskrivet belopp		-74		74	
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		334		-334	
Fusionsresultat				928	928
Utdelning				-217	-217
Årets resultat				2 017	2 017
Eget kapital 2010-04-30	<u>100</u>	<u>14 382</u>	<u>20</u>	<u>11 552</u>	<u>26 054</u>

Not 18 Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>
Avsättningar utanför tryggandelagens regelverk	40	-	40	-
Summa	<u>40</u>	<u>0</u>	<u>40</u>	<u>0</u>

M

Not 19 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>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>
<u>Byggnader</u>				
- uppskrivning	8 721	4 211	5 630	5 492
- skattemässiga överavskrivningar	6 732	5 918	1 035	671
- skattemässiga direktavdrag	8 583	3 128	5 644	-
- obeskattade reserver	1 248	978	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	<u>25 284</u>	<u>14 235</u>	<u>12 309</u>	<u>6 163</u>

Not 20 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>
Skulder till kreditinstitut				
Långfristiga skulder	330 876	302 612	153 989	119 451
Kortfristiga skulder	6 263	8 343	3 488	5 569
Summa	<u>337 139</u>	<u>310 955</u>	<u>157 477</u>	<u>125 020</u>
Förfallotider				
Inom ett år	6 263	8 343	3 488	5 569
Inom ett till fem år	25 050	25 258	13 952	14 160
Senare än fem år	305 826	277 354	140 037	105 291
Summa	<u>337 139</u>	<u>310 955</u>	<u>157 477</u>	<u>125 020</u>

Not 21 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	<u>26 500</u>	<u>12 000</u>	<u>20 000</u>	<u>7 500</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>
Förutbetalda hyresintäkter	6 296	6 051	2 622	2 364
Fastighetsskatt	3 518	3 438	1 447	918
Upplupna räntekostnader	1 329	1 094	474	352
Upplupna fastighetskostnader	1 779	288	1 286	142
Upplupna semesterlöner	48	-	48	-
Upplupna sociala avgifter	145	83	74	13
Övriga poster	148	287	68	218
Summa	<u>13 263</u>	<u>11 241</u>	<u>6 019</u>	<u>4 007</u>

Not 23 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>
Arseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	405 106	338 026	186 249	139 639
Aktier i dotterföretag	17 554	16 880	407	407
Summa ställda säkerheter	<u>422 660</u>	<u>354 906</u>	<u>186 656</u>	<u>140 046</u>

Not 24 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	1 519	1 519	1 330	1 330
Ansvarsförbindelse till förmån för intresseföretag	200	200	200	200
Summa ansvarsförbindelser	<u>1 719</u>	<u>1 719</u>	<u>1 530</u>	<u>1 530</u>

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-05-01	2008-05-01	2009-05-01	2008-05-01
	<u>-2010-04-30</u>	<u>-2009-04-30</u>	<u>-2010-04-30</u>	<u>-2009-04-30</u>
Avyttring av inventarier	-	61	-	-
Avsättning till pensioner	40	-	40	-
Förvärvad uppskjuten skatt/fusionsresultat	-	-	570	-
Summa	<u>40</u>	<u>61</u>	<u>610</u>	<u>0</u>

m

Not 26 Övrig verksamhet

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader härrör från arrangemang av Magnentus Cup, en ishockeyturnering för ungdomar.

Not 27 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>
Urdelningar	-	4 500
Summa	<u>0</u>	<u>4 500</u>

Not 28 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2009-05-01 <u>-2010-04-30</u>	2008-05-01 <u>-2009-04-30</u>
Avsättning till periodiseringsfond	-	-308
Återföring av periodiseringsfond	308	-
Summa	<u>308</u>	<u>-308</u>

Not 29 Andelar i dotterföretag

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>			
Magnentus Capital AB	556338-9310	Norrköping			
Magnentus Profilfastigheter AB	556788-3185	Norrköping			
	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 2010-04-30</u>	<u>Eget kapital 2010-04-30</u>
Magnentus Capital AB	50,0	50,1	75 000	407	29 981
Magnentus Profilfastigheter AB	100,0	100,0	1 000	12 125	481
Summa				<u>12 532</u>	<u>30 462</u>


	Moderbolaget	
	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	407	407
-Inköp av andelar	13 554	-
-Fusion	-1 429	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>12 532</u>	<u>407</u>
Utgående redovisat värde	<u>12 532</u>	<u>407</u>

Not 30 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	<u>2010-04-30</u>	<u>2009-04-30</u>
Periodiseringsfond tax 2010	-	308
Summa	<u>0</u>	<u>308</u>

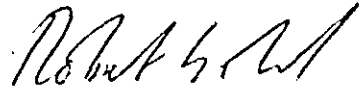
Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2010-10-31 för fastställelse.

Norrköping 2010-10-31



Magnus Malm

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-10-31.



Robert Söderlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Förvaltnings AB Magnentus

Org nr 556325-4985

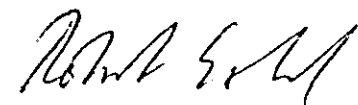
Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Förvaltnings AB Magnentus för år 2009-05-01 - 2010-04-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 31 oktober 2010



Robert Söderlund
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

