20250513130630

Årsredovisning

för

Vita Örn AB

556551-3727

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vita Örn AB intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet och att resultaträkningarna, balansräkningarna och kassaflödesanalyserna fastställts på bolagsstämman den 28 april 2025. Bolagsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till disposition av eget kapital.

Malmö den 28 april 2025

Joakim Feldt

20250513136442

Årsredovisning.
Styrelsen för Vita Örn AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bolaget registrerades 1998 och har sitt säte i Malmö. Moderbolaget äger och förvaltar fastigheter och bolag, samt har under året bedrivit konsultverksamhet i samband därmed.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är moderbolag till de helägda dotterbolagen Klyvaren Förvaltning AB, 556780-9982, Tjäderhönan Förvaltning AB, 556831-3182 VÖ Värdepapper AB, 556970-7952, VÖ Parkering AB, 559018-8164, VÖ Personal AB, 559210-7899, samt Florens Förvaltning AB, 559313-4207. Dessutom ägs Malmö Gjutaren Förvaltning AB, 559035-9666, till 91%.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Verksamheten i koncernen och moderbolaget redovisar sämre resultat för året med anledning av ökade finansiella kostnader på grund av förhöjt ränteläge.

Dotterbolaget VÖ Värdepapper AB redovisar ett förbättrat resultat för året, då viss återhämtning skett av föregående års allmänna värdenedgång på finansiella instrument. Detta har medfört att bolaget redovisar en återförd nedskrivning om 3,2 ksek i resultaträkningen.

Bolaget har under året tilliskjutit ett aktieägartillskott om 20 msek till dotterbolaget Malmö Gjutaren Förvaltning AB, vilket sålunda förstärkt dotterbolagets finansiella ställning.

Dotterbolaget Klyvaren 2 Förvaltning AB har under året fusionerats med systerbolaget Klyvaren Förvaltning AB. Skälet till detta är att erhålla en naturlig helhetsredovisning av bolagens båda fastigheter. Samtidigt har även lantmäteriförättning skett, innebärande att Klyvaren 4 återgått till moderfastigheten Klyvaren 1.

Bolaget har under året avyttrat en fastighet, medförande en redovisningsmässig vinst som redovisas vid tillträdet under 2025.

FLERÅRSÖVERSIKT (KKR)

Koncernen

	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	79 722	76 060	72 053	67 943	44 998
Resultat efter finansiella poster	-18 750	-20 699	2 310	74 304	4 290
Balansomslutning	1 405 744	1 445 887	1 463 096	1 454 910	1 379 060

Moderbolaget

	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	458	447	629	507	549
Resultat efter finansiella poster	-887	-15 408	-4 238	69 799	-2 330
Balansomslutning	301 881	335 219	346 008	347 475	130 714

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250513113643

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (KR)

Koncernen

	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	2 450 000	142 912 818	145 362 818
Omräkningsdifferens fusion		1 035 628	1 035 628
Årets resultat		-22 089 447	-22 089 447
Belopp vid årets utgång	**2 450 000**	**121 858 999**	**124 308 999**

Moderbolaget

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	2 450 000	99 143 552	-11 452 567	90 140 985
Disposition enligt bolagsstämman		-11 452 567	11 452 567	
Årets resultat			-4 506 350	-4 506 350
Belopp vid årets utgång	**2 450 000**	**87 690 985**	**-4 506 350**	**85 634 635**

RESULTATDISPOSITION (KR)

Till bolagsstämmans förfogande står följande fritt eget kapital att disponera:

balanserat resultat	87 690 985
årets resultat	-4 506 350
Totalt	**83 184 635**

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	83 184 635
Totalt	**83 184 635**

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.
Samtliga belopp anges i kronor om inget annat anges.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250513136444



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20250513136 45

Koncernens resultaträkning

den 1 januari – 31 december

	2024	2023
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	79 721 748	76 060 050
Övriga rörelseintäkter (not 2)	5 041	3 105 047
Summa rörelseintäkter	**79 726 789**	**79 165 097**
Rörelsekostnader		
Fastighetskostnader	-14 101 284	-14 041 438
Övriga externa kostnader	-6 561 043	-5 479 182
Personalkostnader (not 3)	-5 118 437	-6 157 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan	-24 669 826	-24 870 486
Summa rörelsekostnader	**-50 450 590**	**-50 549 101**
Rörelseresultat	**29 276 199**	**28 615 996**
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter (not 4)	1 331 174	5 183 778
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	3 225 986	-8 908 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	-52 583 309	-45 589 808
Summa finansiella poster	**-48 026 149**	**-49 314 716**
Resultat efter finansiella poster	**-18 749 950**	**-20 698 720**
Skatt på årets resultat	**-3 339 497**	**-3 703 774**
Årets resultat	***-22 089 447***	***-24 402 494***

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20250513136 46

Koncernens balansräkning

den 31 december

	2024	2023
Tillgångar		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 5)	1 343 751 658	1 366 614 818
Inventarier, verktyg och installationer (not 6)	2 080 358	3 188 340
Pågående nyanläggning avseende materiella anläggningstillgångar (not 5)	31 517 223	25 508 013
Summa materiella anläggningstillgångar	**1 377 349 239**	**1 395 311 171**
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav (not 7)	15 597 925	41 267 239
Andra långfristiga fordringar (not 8)	2 466 174	2 466 174
Summa finansiella anläggningstillgångar	**18 064 099**	**43 733 413**
Summa anläggningstillgångar	**1 395 413 338**	**1 439 044 584**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar		
Kundfordringar	724 778	2 224 173
Aktuell skattefordran	309 309	302 192
Övriga fordringar	295 893	303 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 325 940	1 235 789
Summa fordringar	**2 655 920**	**4 065 247**
Kassa och bank		
Kassa och bank	7 674 888	2 777 125
Summa kassa och bank	**7 674 888**	**2 777 125**
Summa omsättningstillgångar	**10 330 808**	**6 842 372**
Summa tillgångar	***1 405 744 146***	***1 445 886 956***

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250513136447

Eget kapital och skulder

	2024	2023
EGET KAPITAL		
Aktiekapital	2 450 000	2 450 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	121 858 999	142 912 818
Summa eget kapital	**124 308 999**	**145 362 818**
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	64 080 537	60 789 414
Summa avsättningar	**64 080 537**	**60 789 414**
SKULDER		
Långfristiga skulder (not 9)		
Skulder till kreditinstitut (not 10)	1 134 076 331	1 151 076 744
Övriga skulder (not 10)	53 707 356	52 991 710
Summa långfristiga skulder	**1 187 783 687**	**1 204 068 454**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 10)	9 118 615	13 619 475
Förskott från kunder	2 880 718	3 430
Leverantörsskulder	5 208 869	7 133 031
Övriga skulder	3 331 836	3 947 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 030 885	10 963 008
Summa kortfristiga skulder	**29 570 923**	**35 666 270**
Summa eget kapital och skulder	***1 405 744 146***	***1 445 886 956***

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20250513136 48

Koncernens kassaflödesanalys

den 1 januari – 31 december

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	29 276 199	28 615 996
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	26 643 486	14 886 965
	55 919 685	43 502 961
Erhållen ränta	2 769 396	5 183 778
Erlagd ränta	-52 583 309	-45 425 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**6 105 772**	**3 261 089**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/ minskning (+) av rörelsefordringar	1 409 327	1 271 727
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-1 591 057	-9 437 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**5 924 042**	**-4 904 454**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 059 869	-12 222 500
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	149 903	
Avyttring av finansiella tillgångar	25 669 314	33 407 351
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**19 759 348**	**21 184 851**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-20 785 627	-17 401 436
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-20 785 627**	**-17 401 436**
Årets kassaflöde	**4 897 763**	**-1 121 039**
Likvida medel vid årets början (not 11)	2 777 125	3 898 164
***Likvida medel vid årets slut** (not 11)*	***7 674 888***	***2 777 125***

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20250513136649

Moderbolagets resultaträkning

den 1 januari – 31 december

	2024	2023
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	457 582	446 942
Övriga rörelseintäkter (not 2)	1 695	138 309
Summa rörelseintäkter	**459 277**	**585 251**
Rörelsekostnader		
Fastighetskostnader	-1 059 174	-639 581
Övriga externa kostnader	-2 618 120	-2 104 695
Personalkostnader (not 3)	-34 403	-910 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enl. plan	-979 361	-981 819
Summa rörelsekostnader	**-4 691 058**	**-4 636 267**
Rörelseresultat	**-4 231 781**	**-4 051 016**
Finansiella poster:		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter (not 4)	801	603
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar.	4 748 000	-9 908 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 404 016	-1 449 696
Summa finansiella poster	**3 344 785**	**-11 357 093**
Resultat efter finansiella poster	**-886 996**	**-15 408 109**
Bokslutsdispositioner	**-5 525 000**	**3 967 209**
Resultat före skatt	**-6 411 996**	**-11 440 900**
Skatt på årets resultat	**1 905 646**	**-11 667**
Årets resultat	***-4 506 350***	***-11 452 567***

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20250513136650

Moderbolagets balansräkning

den 31 december

	2024	2023
Tillgångar		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 5)	19 967 240	20 357 098
Inventarier, verktyg och installationer (not 6)	1 494 537	2 084 040
Summa materiella anläggningstillgångar	**21 461 777**	**22 441 138**
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag (not 12)	41 680 000	1 092 000
Fordringar hos koncernföretag (not 13)	32 531 674	101 032 032
Andra långfristiga värdepappersinnehav (not 7)	160 000	160 000
Uppskjuten skattefordran (not 14)	1 908 959	3 313
Summa materiella anläggningstillgångar	**76 280 633**	**102 287 345**
Summa anläggningstillgångar	**97 742 410**	**124 728 483**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar		
Kundfordringar	2 950	60 126
Fordringar hos koncernföretag	203 268 036	209 799 915
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		
Aktuell skattefordran	18 574	55 517
Övriga fordringar	60 375	20 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	497 813	313 234
Summa fordringar	**203 847 748**	**210 249 114**
Kassa och bank		
Kassa och bank	290 885	56 800
Summa kassa och bank	**290 885**	**56 800**
Summa omsättningstillgångar	**204 138 633**	**210 305 914**
Summa tillgångar	***301 881 043***	***335 034 397***

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20250513136S1

Eget kapital och skulder

	2024	2023
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	2 450 000	2 450 000
Summa bundet eget kapital	**2 450 000**	**2 450 000**
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	87 690 985	99 143 552
Årets resultat	-4 506 350	-11 452 567
Summa fritt eget kapital	**83 184 635**	**87 690 985**
Summa eget kapital	**85 634 635**	**90 140 985**
SKULDER		
Långfristiga skulder (not 9)		
Skulder till kreditinstitut (not 10)	22 953 000	23 367 676
Skulder till koncernföretag	102 114 249	88 152 500
Övriga skulder	3 511 022	4 381 196
Summa långfristiga skulder	**128 578 271**	**115 901 372**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 10)	472 000	391 400
Leverantörsskulder	219 534	126 506
Skulder till koncernföretag	86 100 810	127 854 859
Övriga skulder	729 113	439 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146 680	179 285
Summa kortfristiga skulder	**87 668 137**	**128 992 040**
Summa eget kapital och skulder	***301 881 043***	***335 034 397***

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20250513136S2

Moderbolagets kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 231 781	-4 051 015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	979 361	-8 926 152
	-3 252 420	-12 977 167
Erhållen ränta	801	603
Erlagd ränta	-1 404 016	-1 449 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-4 655 635**	**-14 426 260**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/ minskning (+) av rörelsefordringar	6 401 366	-16 745 397
Ökning (+)/ minskning (-) av rörelseskulder	-41 323 903	-1 496 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-39 578 172**	**-32 668 201**
Investeringsverksamheten		
Lämnade kapitalltillskott	-35 940 000	
Lämnade koncernbidrag	-9 875 000	-10 660 000
Avyttring av andelar i dotterföretag	100 000	
Avyttring av övriga finansiella tillgångar	68 500 358	26 632 074
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**22 785 358**	**15 972 074**
Finansieringsverksamheten		
Erhållna koncernbidrag	4 350 000	14 627 209
Upptagna lån	12 676 899	
Amortering av lån		1 975 312
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**17 026 899**	**16 602 521**
Årets kassaflöde	**234 085**	**-93 606**
Likvida medel vid årets början (not 11)	56 800	150 406
Likvida medel vid årets slut *(not 11)*	***290 885***	***56 800***

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250513133653

Noter till årsredovisningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år. De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

KONCERNREDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Denna metod innebär att ett förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Övervärden vid förvärv redovisas som byggnad och mark för att spegla dess marknadsvärde vid förvärvet.

VÄRDERINGSPRINCIPER RESULTATRÄKNINGEN

Hyresintäkter
Företaget erhåller hyresintäkter för uthyrning av förvaltningsfastigheter. Intäkter redovisas i den period hyran avser.

Redovisning av tjänste- och entreprenaduppdrag
Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt huvudregeln.

Räntekostnader
Samtliga räntekostnader kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten. Räntekostnader och liknande resultatposter.

Koncernbidrag
Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Inkomstskatter
Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen som skatt på årets resultat.

Aktuell skatt
Aktuell skatt är skattekostnaden som för innevarande räkenskapsår avser årets skattepliktiga resultat.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250513113654

VÄRDERINGSPRINCIPER BALANSRÄKNINGEN

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för lagfart och konsulttjänster. Anskaffningsvärdet på företagets byggnader har fördelats på komponenter.

Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. Mark värderas till anskaffningsvärde.

Avskrivningsperioder

Byggnadskomponenter	1–4%	25–100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20%	5 år

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget och om anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförligt sätt. I annat fall kostnadsförs de direkt.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran värderas baserat på hur företaget förväntar sig att återvinna/reglera det redovisade värdet på motsvarande fordran. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen.

Fordringar

I balansräkningen återfinns kundfordringar som till största del består av hyresfordringar. Redovisning sker till belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskad med eventuell nedskrivning.

Kassa och bank

Kassa och bank består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Eget kapital

Eget kapital i företaget redovisas i följande poster:

Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registerade aktier.

I koncernen redovisas resterande eget kapital under rubriken Annat eget kapital inklusive årets resultat.

I moderbolaget redovisas resterande eget kapital enligt följande:
Uppskrivningsfond avser den del av fastighetsvärde som har tidigare skrivits upp med avdrag för avsättning för uppskjuten skatteskuld.

Balanserade vinstmedel, dvs. alla balanserade vinster/förluster för innevarande och tidigare perioder.
Årets resultat avser den redovisade periodens resultat.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250513135

Not 2 Exceptionella intäkter

KONCERNEN	2024	2023
Erhållet elstöd		2 709 476

MODERBOLAGET		
Erhållet elstöd		64 278

Not 3 Personal

KONCERNEN	2024	2023
Medelantalet anställda	10	10

MODERBOLAGET		
Medelantalet anställda	1	1

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande poster

KONCERNEN	2024	2023
Övriga ränteintäkter	2 739 396	5 031 977
Utdelningar	30 000	60 000
Realisationsresultat	-1 438 222	91 801
Totalt	***1 331 174***	***5 183 778***

MODERBOLAGET		
Övriga ränteintäkter	801	603
Totalt	***801***	***603***

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250513113656

Not 5 Byggnader och mark, samt pågående nyanläggning

KONCERNEN	2024	2023
BYGGNAD OCH MARK		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 214 640 951	1 212 570 274
Årets inköp		2 070 677
Utgående anskaffningsvärden	**1 214 640 951**	**1 214 640 951**
Uppskrivningsvärde		
Ingående uppskrivningsvärde	275 000 000	245 000 000
Årets försäljning		30 000 000
Utgående uppskrivningsvärde	**275 000 000**	**275 000 000**
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-117 909 168	-95 297 074
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-21 973 376	-22 612 094
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	**-139 882 544**	**-117 909 168**
Ingående avskrivningar på uppskrivningar		
Ingående avskrivningar på uppskrivning	-4 813 553	-4 012 547
Årets avskrivning på uppskrivning	-1 193 196	-801 006
Utgående avskrivningar på uppskrivning	**-6 006 749**	**-4 813 553**
Utgående redovisat värde på byggnader och mark	***1 343 751 658***	***1 366 918 230***

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250513136S7

	2024	2023
Pågående nyanläggning		
Ingående redovisat värde	25 508 013	13 425 469
Årets investering	6 009 210	12 082 544
Utgående redovisat värde	**31 517 223**	**25 508 013**
Redovisat värde på byggnader och mark samt pågående nyanläggning	***1 375 268 881***	***1 392 426 243***
Marknadsvärde på byggnader och mark samt pågående nyanläggning	1 801 516 539	1 658 284 309

MODERBOLAGET

BYGGNAD OCH MARK

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	24 526 924	24 526 924
Utgående anskaffningsvärde	**24 526 924**	**24 526 924**
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-4 169 826	-3 779 968
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-389 858	-389 858
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	**-4 559 684**	**-4 169 826**
Utgående redovisat värde	***19 967 240***	***20 357 098***
Marknadsvärde på byggnader och mark	42 999 316	43 847 051

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250513136S8

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

KONCERNEN

	2024	2023
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	8 616 225	8 476 269
Årets inköp	50 659	139 956
Årets försäljning	-149 903	
Utgående anskaffningsvärde	**8 516 981**	**8 616 225**
Anskaffningsvärde på leasade inventarier		
Ingående anskaffningsvärde på leasade inventarier	2 370 667	3 513 620
Årets försäljning		-1 142 953
Utgående anskaffningsvärde på leasade inventarier	**2 370 667**	**2 370 667**
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-5 924 101	-4 809 201
Återförda avskrivningar	-20 341	
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-761 415	-1 114 900
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	**-6 705 857**	**-5 924 101**
Avskrivningar på leasade inventarier		
Ingående avskrivningar på leasade inventarier	-1 874 451	-1 843 110
Årets försäljning		311 143
Årets avskrivning	-226 983	-342 484
Utgående avskrivningar på leasade inventarier	**-2 101 434**	**-1 874 451**
Utgående redovisat värde	***2 080 357***	***3 188 340***

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20250513136S9

MODERBOLAGET

	2024	2023
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	4 656 102	4 656 102
Utgående anskaffningsvärde	**4 656 102**	**4 656 102**
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-2 572 062	-1 980 101
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-589 503	-591 961
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	**-3 161 565**	**-2 572 062**
Utgående redovisat värde	***1 494 537***	***2 084 040***

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

KONCERNEN

	2024	2023
Ingående redovisat värde	41 267 239	74 494 553
Tillkommande/avgående post	-25 669 314	-33 227 314
Utgående redovisat värde	***15 597 925***	***41 267 239***

MODERBOLAGET

Ingående redovisat värde	160 000	160 000
Utgående redovisat värde	***160 000***	***160 000***

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2024	2023
Ingående redovisat värde	2 466 174	2 645 911
Tillkommande/avgående post		-179 737
Utgående redovisat värde	***2 466 174***	***2 466 174***

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250513113660

Not 9 Förfallotid skulder

KONCERNEN	2024	2023
Skulder till kreditinstitut		
Förfaller senare än 5 år	1 074 201 970	1 144 598 844

MODERBOLAGET		
Skulder till kreditinstitut		
Förfaller senare än 5 år	21 065 000	21 802 076

Ovan uppgifter avser beräknad förfallotid då refinansiering sker inom perioden.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250513136S1

Not 10 Skulder som avser flera balansposter

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen:

KONCERNEN	2024	2023
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 134 076 331	1 151 076 744
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 118 615	13 619 475
Totalt	***1 143 194 946***	***1 164 696 219***

MODERBOLAGET		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	22 953 000	23 367 676
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	472 000	391 400
Totalt	***23 425 000***	***23 759 076***

Ovan uppgifter avser beräknad förfallotid då refinansiering sker inom perioden.

Not 11 Likvida medel

Likvida medel i kassaflödesanalysen avser balansposterna kassa och bank samt övriga kortfristiga placeringar.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250513133662

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2024	2023
Redovisat värde vid årets ingång	1 092 000	1 092 000
Årets investering	35 940 000	
Årets försäljning	-100 000	
Årets nedskrivning	4 748 000	
Redovisat värde vid årets utgång	***41 680 000***	***1 092 000***

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Andel i %	Antal andelar/ kvotvärde/andel	Bokfört värde
Klyvaren Förvaltning AB Org.nr 556780-9982, säte Malmö	100%	1 000 100	11 070 000
Tjäderhönan Förvaltning AB Org.nr 556831-3182, säte Malmö	100%	500 100	5 020 000
VÖ Värdepapper AB Org.nr 556970-7952, säte Malmö	100%	500 100	3 798 000
VÖ Parkering AB Org.nr 559018-8164, säte Malmö	100%	500 100	50 000
Malmö Gjutaren Förvaltning AB Org.nr 559035-9666, säte Malmö	91%	910 100	20 642 000
VÖ Personal AB Org.nr 559210-7899 säte Malmö	100%	500 100	50 000
Florens Förvaltning AB Org.nr 559313-4207 säte Malmö	100%	500 100	1 050 000
Totalt			***41 680 000***

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250513133663

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2024	2023
Redovisat värde vid årets ingång	101 032 032	127 664 136
Årets förändring	-68 500 358	-26 632 104
Redovisat värde vid årets utgång	***32 531 674***	***101 032 032***

Not 14 Uppskjuten skattefordran

	2024	2023
Redovisat värde vid årets ingång	3 313	14 980
Tillkommande/avgående post	1 905 646	-11 667
Redovisat värde vid årets utgång	***1 908 959***	***3 313***

Not 15 Ställda säkerheter

KONCERNEN

	2024	2023
Ställda säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	1 198 149 000	1 198 149 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4 954 333	17 192 993
Totalt	***1 203 103 333***	***1 215 341 993***

MODERBOLAGET

Ställda säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	25 760 000	25 760 000
Totalt	***25 760 000***	***25 760 000***

Ställda säkerheter för egna skulder		
Andelar i koncernföretag	36 732 000	741 000
Totalt	***36 732 000***	***741 000***

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250513136644

Not 16 Eventualförpliktelser

KONCERNEN

	2024	2023
Övriga borgenåtaganden	0	0
Totalt	***0***	***0***

MODERBOLAGET

Borgensåtaganden för koncernbolags räkning	836 258 880	1 124 735 050
Övriga borgenåtaganden		
Totalt	***836 258 880***	***1 124 735 050***

Not 17 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet
Justerat eget kapital / Justerad balansomslutning

Justerat eget kapital
Summa eget kapital + skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och marknadsvärde (övervärde)

Justerad balansomslutning
Balansomslutning + skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och marknadsvärde (övervärde)

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Koncernens verksamhet har även fortsättningsvis påverkats av ökade finansiella kostnader på grund av förhöjt ränteläge.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250513133665

Underskrifter

Malmö den 28 april 2025

Joakim Feldt
Styrelseledamot

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2025

Mia Funder
Auktoriserad revisor

Undertecknad styrelseledamot i Vita Örn AB intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet och att resultaträkningarna, balansräkningarna och kassaflödesanalyserna fastställts på bolagsstämman den 28 april 2025. Bolagsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till disposition av eget kapital.

Malmö den *28 april 2025*

Joakim Feldt

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20250513136666

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vita Örn AB, org.nr 556551-3727

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vita Örn AB för år 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 12–35 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av verksamhetsberättelse för koncernen Vita Örn. Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt ansvar att läsa den informationen som identifieras ovan och överväga om den informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upp-

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20250513133667

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20250513113668

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- Inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att kunna göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vita Örn AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS ANSVAR

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

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20250513113669

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

Malmö den 28 april 2025

AXION©
REVISIONSBYRÅ AB
www.axion.se

Mia Funder

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20250513:3670

VITA ÖRN

Vita Örn AB, Box 20075, 200 74 Malmö
Tfn: 040-98 42 43 www.vitaorn.se

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: