20230529174 76

VERKSAMHETSBERÄTTELSE & ÅRSREDOVISNING / 2022

UTGIVEN MAJ 2023 | VITA ÖRN AB
ORGANISATIONSNUMMER 556551-3727

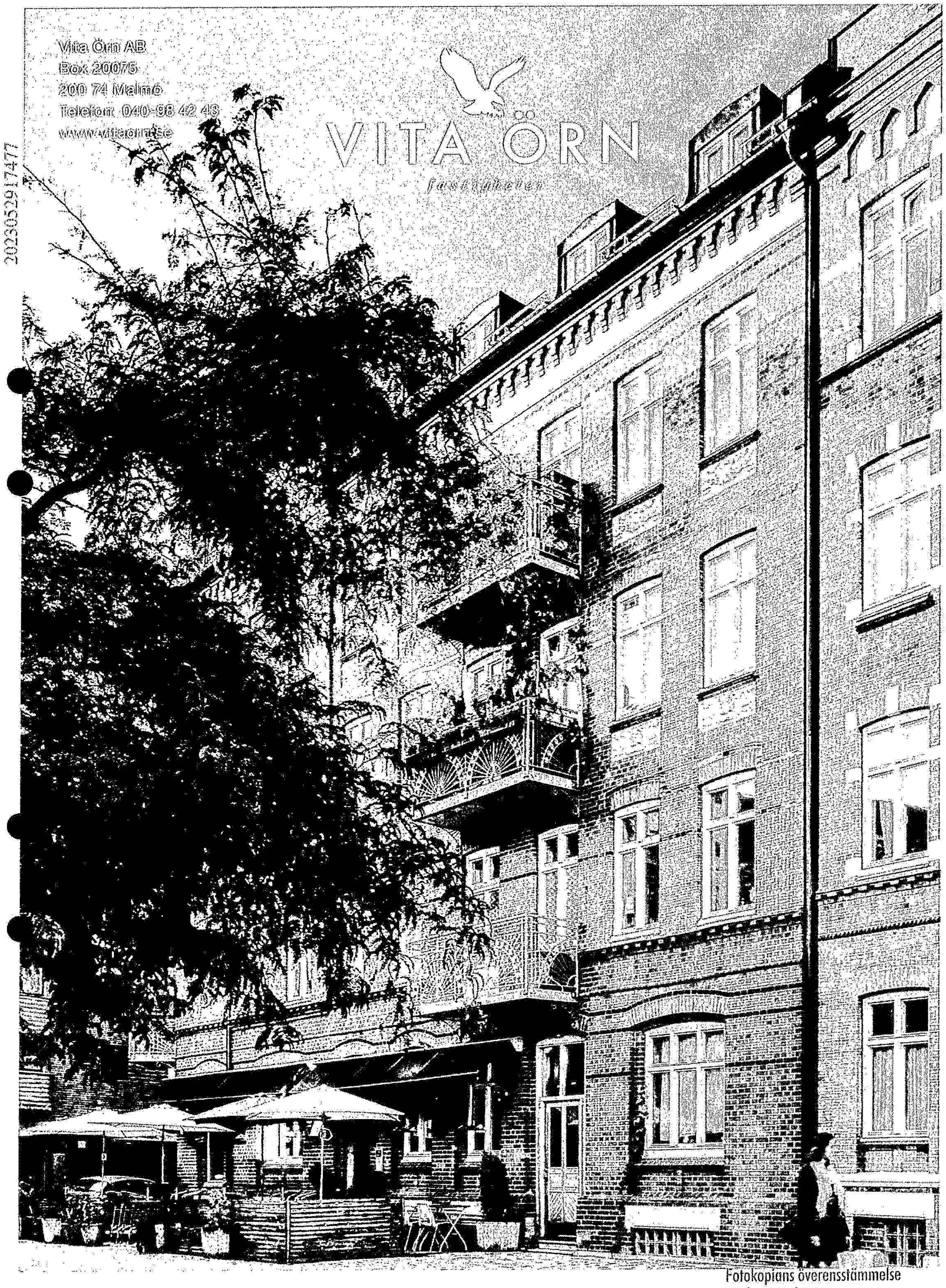
Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

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

VITA ÖRN

fastigheter

20230529117477



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230530174778

INNEHÅLL

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Året som gått 5

Fastighetsbestånd 6

Koncernstruktur..... 8

Året i korthet..... 10

Planer för 2023..... 11

ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse..... 12

Koncernens resultaträkning 15

Koncernens balansräkning 16

Koncernens kassaflödesanalys..... 18

Moderbolagets resultaträkning 19

Moderbolagets balansräkning..... 20

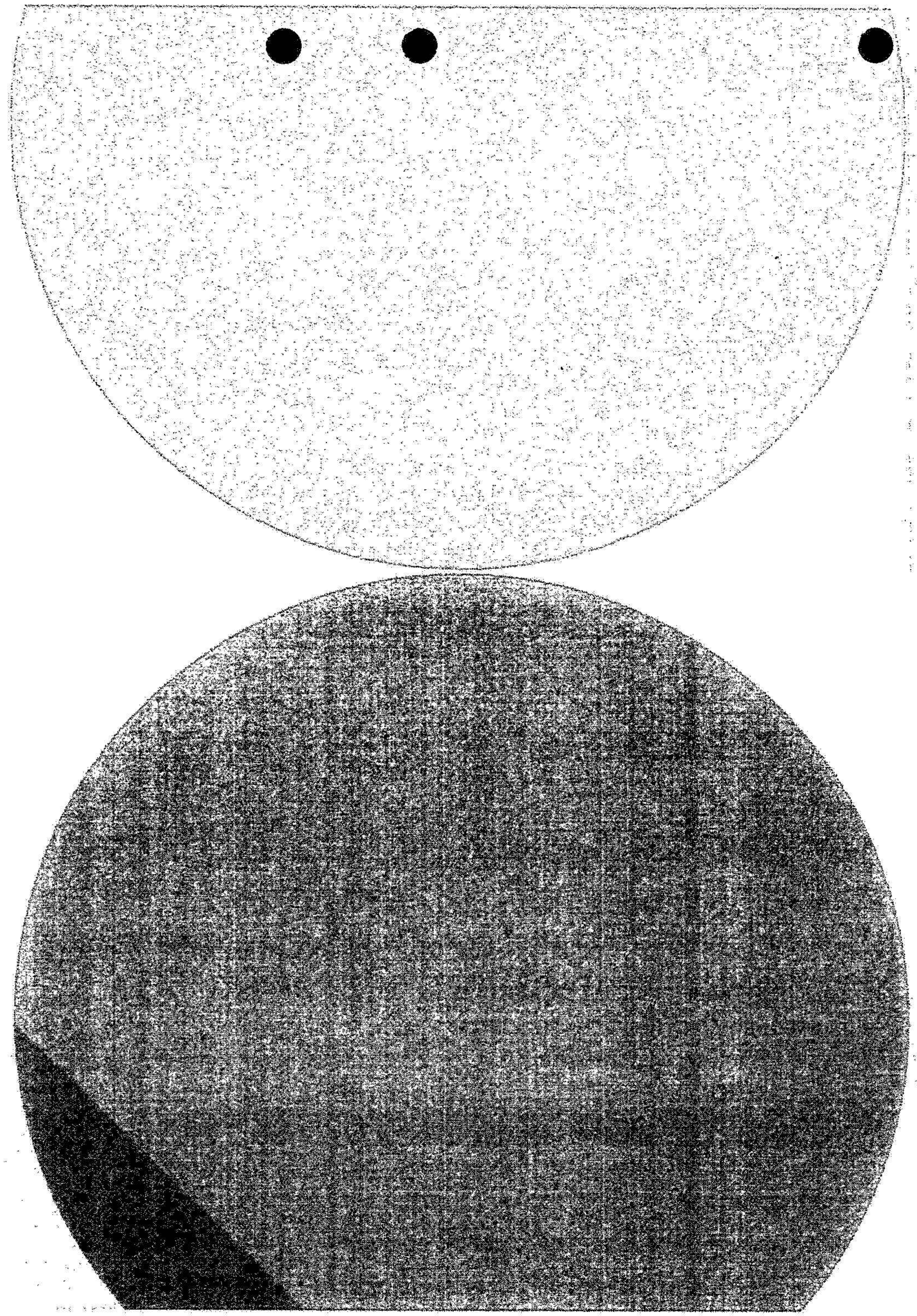
Moderbolagets kassaflödesanalys..... 22

Noter 23

Underskrifter..... 35

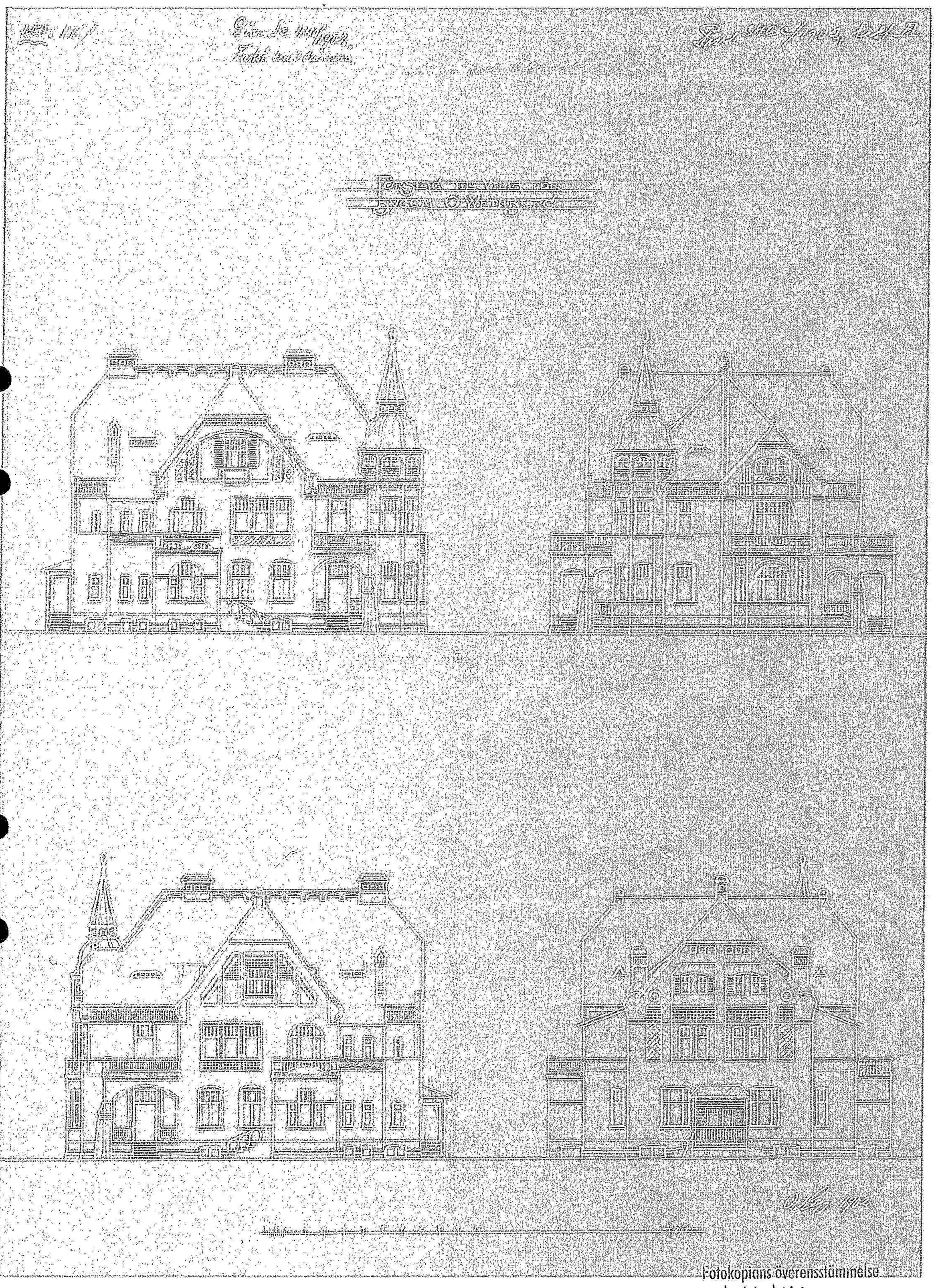
Revisionsberättelse..... 36

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230529174800



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230529174814

VERKSAMHETSBERÄTTELSE
FÖR KONCERNEN VITA ÖRN

2022 – ett turbulent år

Sviterna av pandemin samt kriget i Ukraina har påverkat och bidragit till en i stort sett oförutsägbar ekonomisk värld. Riksbankens inflationsprognos för i slutet av 2021 blev inte som många förutspått runt 2% (KPIF) utan i stället en skenade inflation med i slutet på 2022 över 10%. Detta har, enligt Riksbanken, krävt de osedvanligt snabba höjningarna av styrräntan från 0% till i nu senast 3,5%. Dessutom har Riksbanken aviserat ytterligare höjningar i närtid.

Årets medelpris för el hamnar på nästan 1,50 kronor per kWh, vilket år det högsta årspriset någonsin på den nordiska elbörsen NordPool, enligt elbolaget Bixas årsrapport. Det kan jämföras med förra årets snittpris på 63 öre, som då var det högsta som uppmätts!

Detta tillsammans skapar naturligtvis andra förhållande i många branscher och så även i fastighetsbranschen. I den sk "Trepartiöverenskommelsen" från 2022 mellan Hyresgästföreningen, Sveriges allmännytta och Fastighetsägarna tydliggörs fem faktorer att ligga till grund för förhandlingarna om den årliga hyresutvecklingen. Två faktorer reflekterar lokala förhållanden, som avgifter för el, värme, vatten och avlopp och avfall samt förvaltnings- och underhållskostnader. Tre faktorer är nationella – räntor, BNP och BNP/capita samt inflation exklusive hyror.

För att nå målet i denna trepartsöverenskommelse skulle det ha krävts hyreshöjning för 2022 betydligt över 10% men resultatet blev trots överenskommelsen endast 5%. Kommande års hyresförhandlingar behöver därför ligga på minst årets höjning för att så småningom åter stabilisera hyresmarknaden.

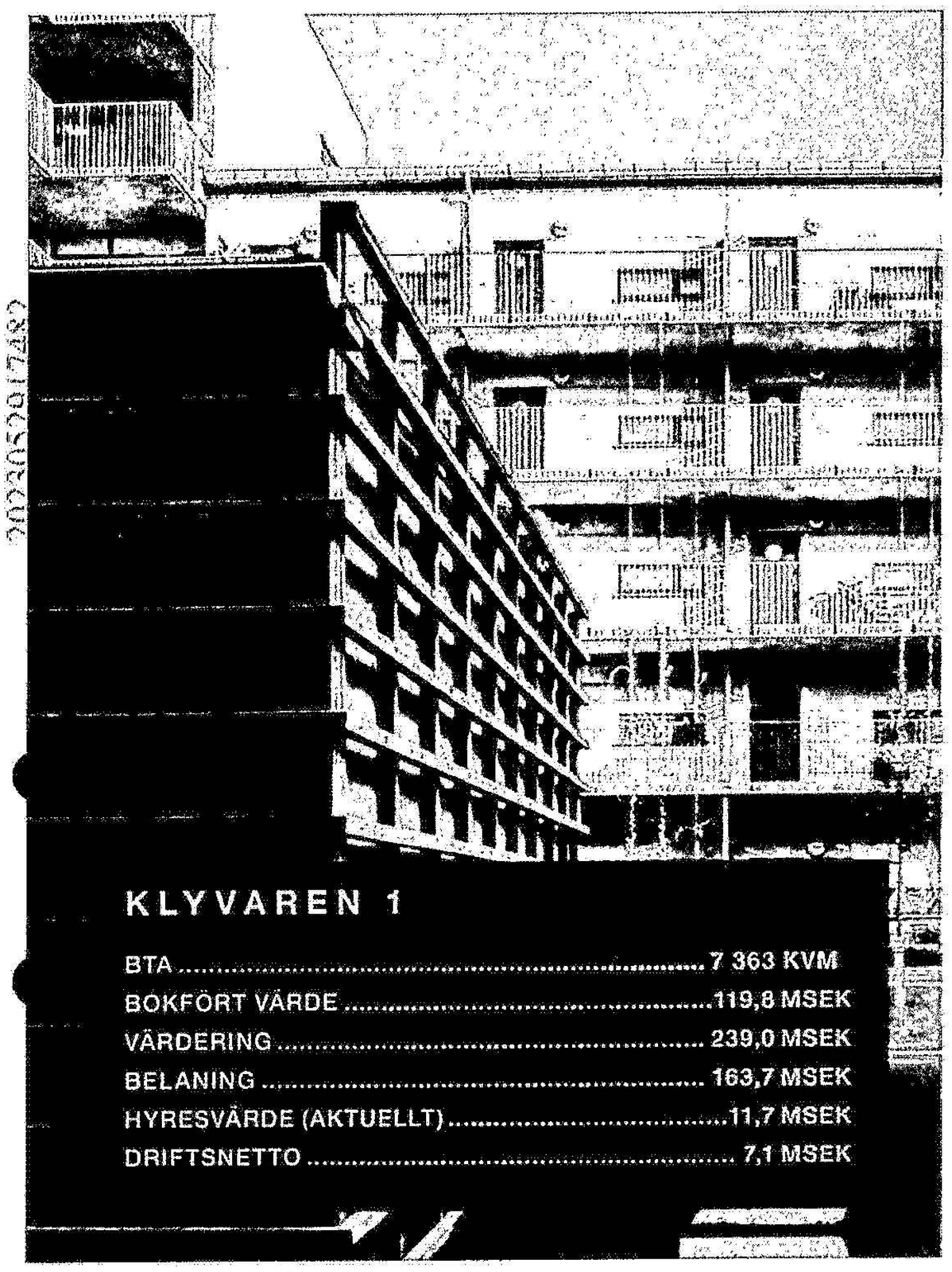
Vita Örns satsning på kontorshotell där "allt ingår" har fortsatt visat sig vara en framgång med 100% uthyrning av rummen i Pir 29 Coworking. Nu efter pandemin ser vi fram emot utvecklat koncept med sociala evenemang och via återstart av de fina fredagsfrukostarna skapa ännu mer trivsel och gemenskap.

Sekelskifteshusen på Möllevången var Vita Örns start och med köpet av den stora Jugendvillan Florens 2 visar det sig också vara vår fortsättning. Arkitekten är jugendmästaren Oscar Hägg. Villan om ca 950 kvm har varit residens för landshövdingen Fredrik Ramel och under senaste 70 åren hem för St Andreas församling. Vita Örn vill nu att denna vackra byggnad även fortsättningsvis ska vara tillgänglig för allmänheten och planerar ett boutiquehotell med konferensavdelning och restaurang. Även en relaxavdelning samt orangeri ingår i planerna. Renovering och underhållsarbete har startats och det pågår ett detaljplanearbete för verksamheten. Det här kommer att bli ytterligare en stjärna i Malmös himmel!

Vakansgraden inom Vita Örns bestånd har under året varit nära 0% både avseende lokaler och lägenheter. Bolaget märker fortfarande ett stort behov av hyreslägenheter av god kvalitet inom centrala delar av Malmö. Detta tillsammans med nettoinflyttningen i Malmö om årligen mellan 5 000 – 10 000 personer gör att bolaget bedömer risken för framtida vakanser som mycket låg.

Joakim Feldt, CEO
Vita Örn AB

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

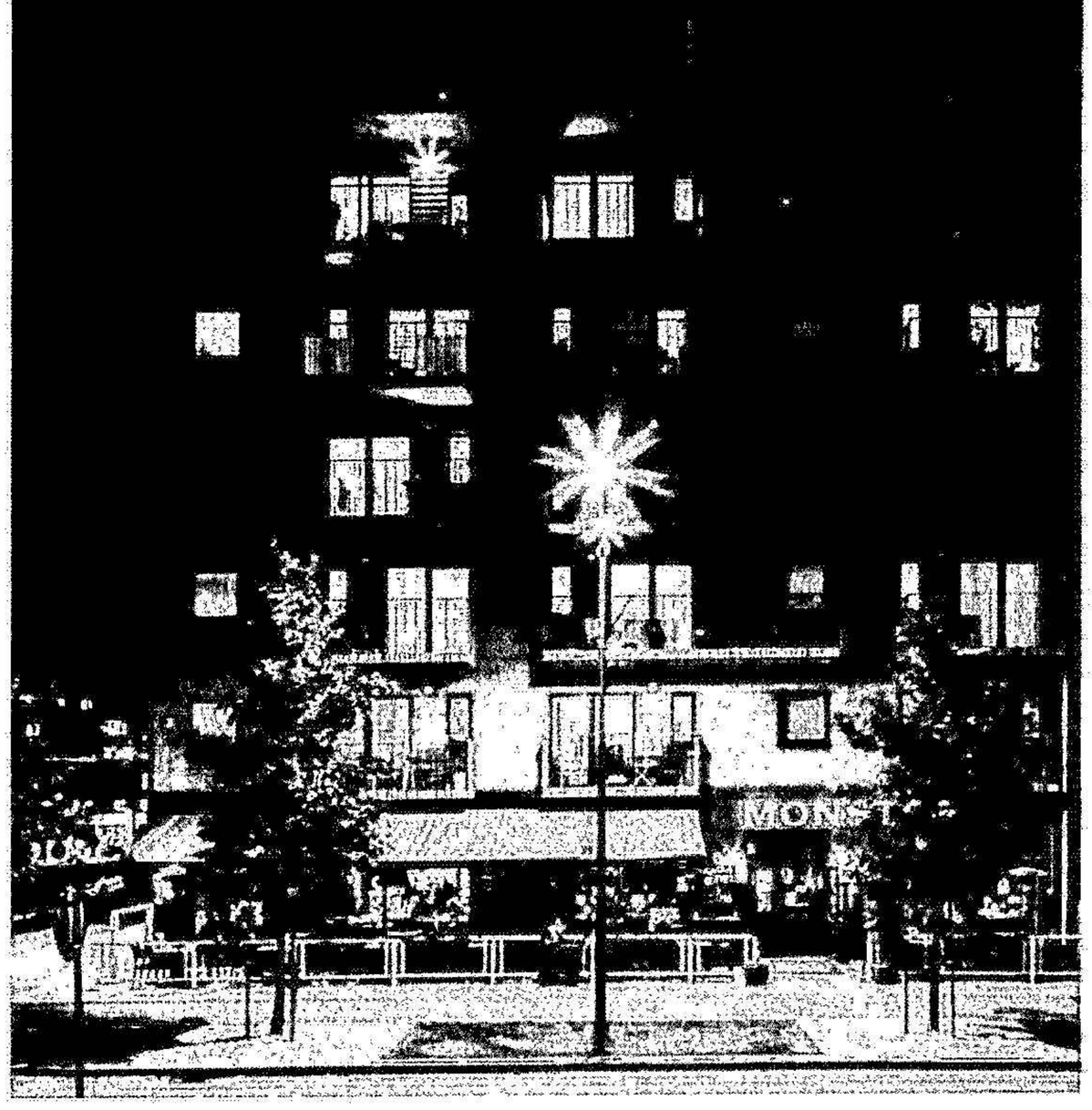


KLYVAREN 1

BTA	7 363 KVM
BOKFÖRT VÄRDE	119,8 MSEK
VÄRDERING	239,0 MSEK
BELÅNING	163,7 MSEK
HYRESVÄRDE (AKTUELLT)	11,7 MSEK
DRIFTSNETTO	7,1 MSEK

KLYVAREN 4

BTA	1 605 KVM
BOKFÖRT VÄRDE	35,6 MSEK
VÄRDERING	71,0 MSEK
BELÅNING	48,6 MSEK
HYRESVÄRDE (AKTUELLT)	2,9 MSEK
DRIFTSNETTO	2,1 MSEK



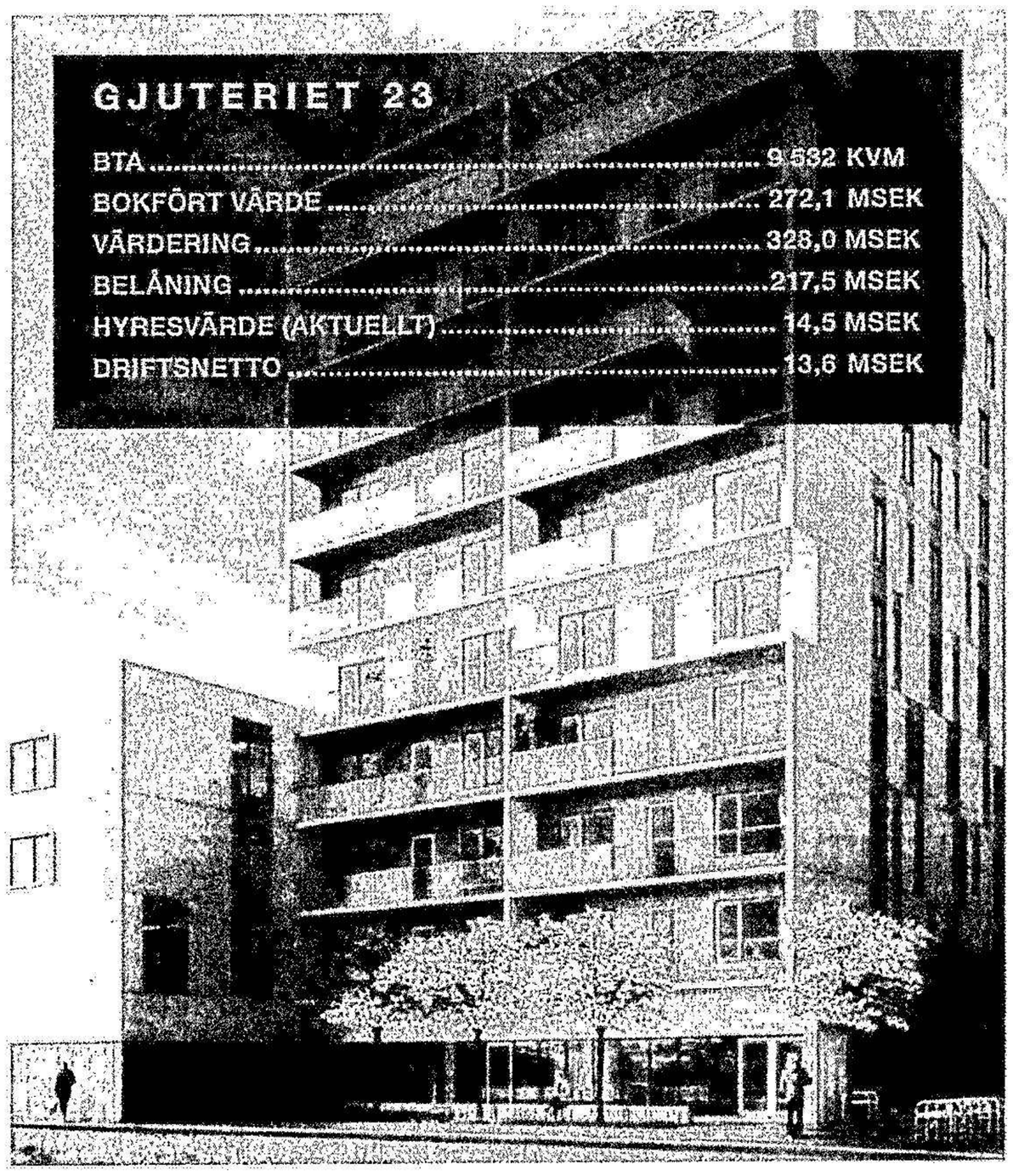
GJUTFORMEN 2

BTA	21 057 KVM
BOKFÖRT VÄRDE	699,6 MSEK
VÄRDERING	736,0 MSEK
BELÅNING	481,9 MSEK
HYRESVÄRDE (AKTUELLT)	32,7 MSEK
DRIFTSNETTO	22,7 MSEK



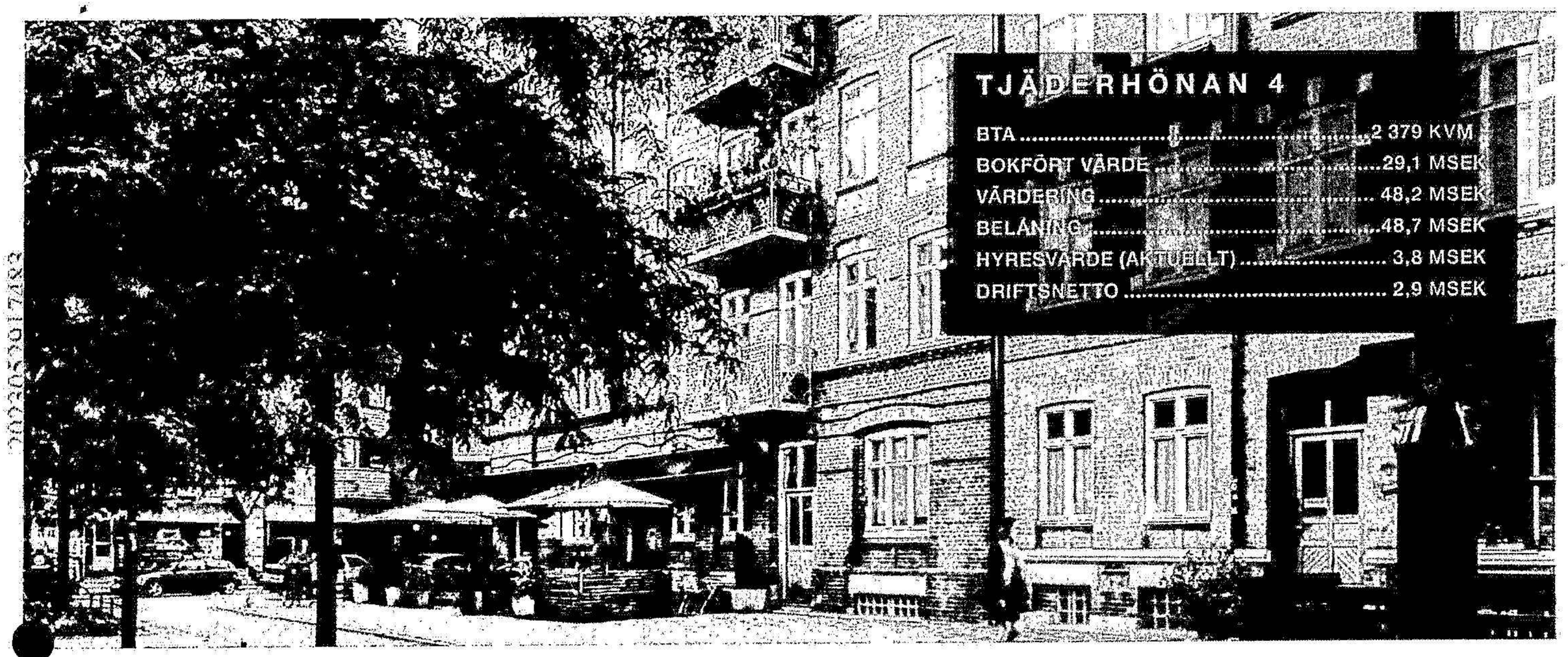
GJUTERIET 23

BTA	9 532 KVM
BOKFÖRT VÄRDE	272,1 MSEK
VÄRDERING	328,0 MSEK
BELÅNING	217,5 MSEK
HYRESVÄRDE (AKTUELLT)	14,5 MSEK
DRIFTSNETTO	13,6 MSEK



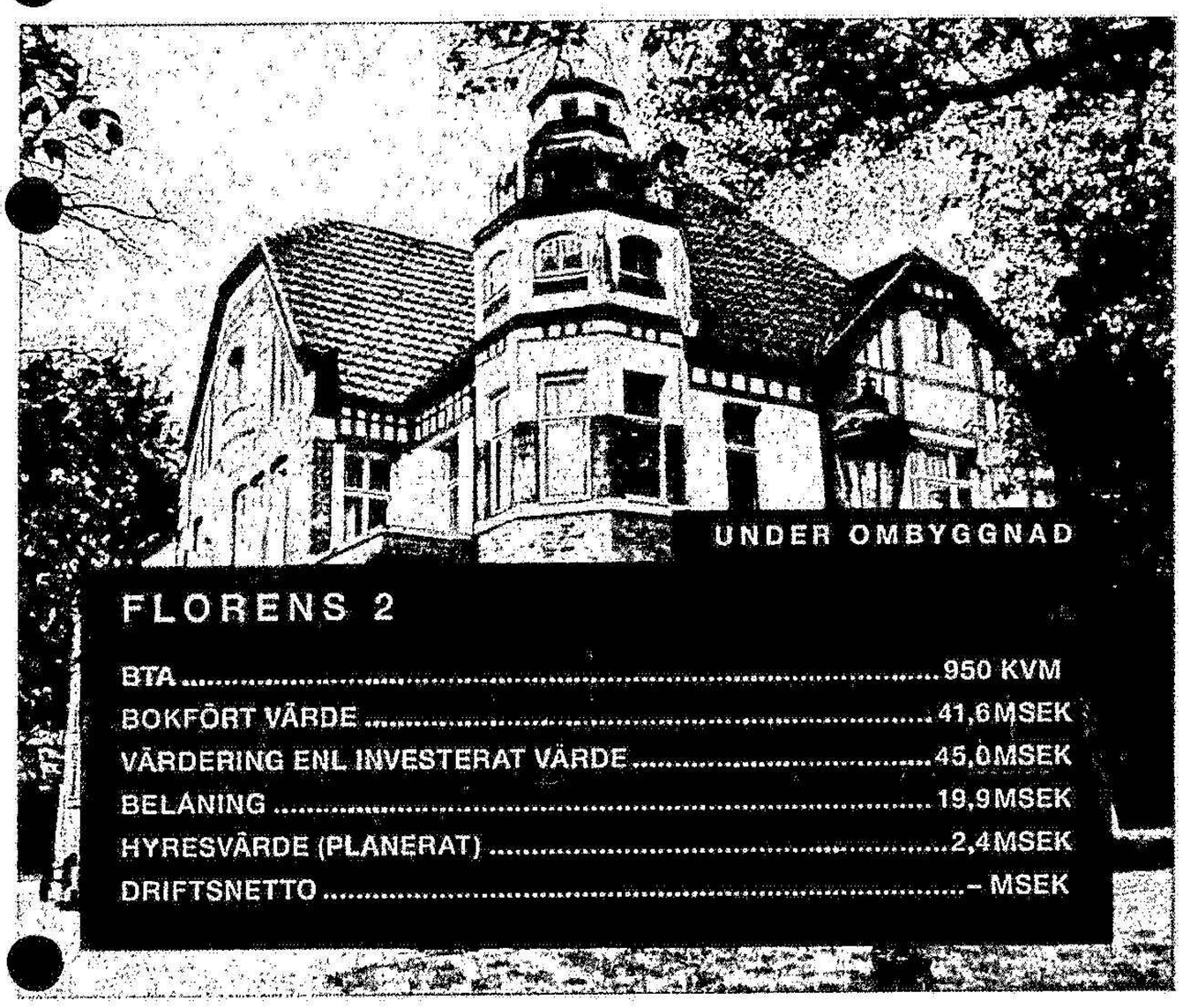
Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230509017483



TJÄDERHÖNAN 4

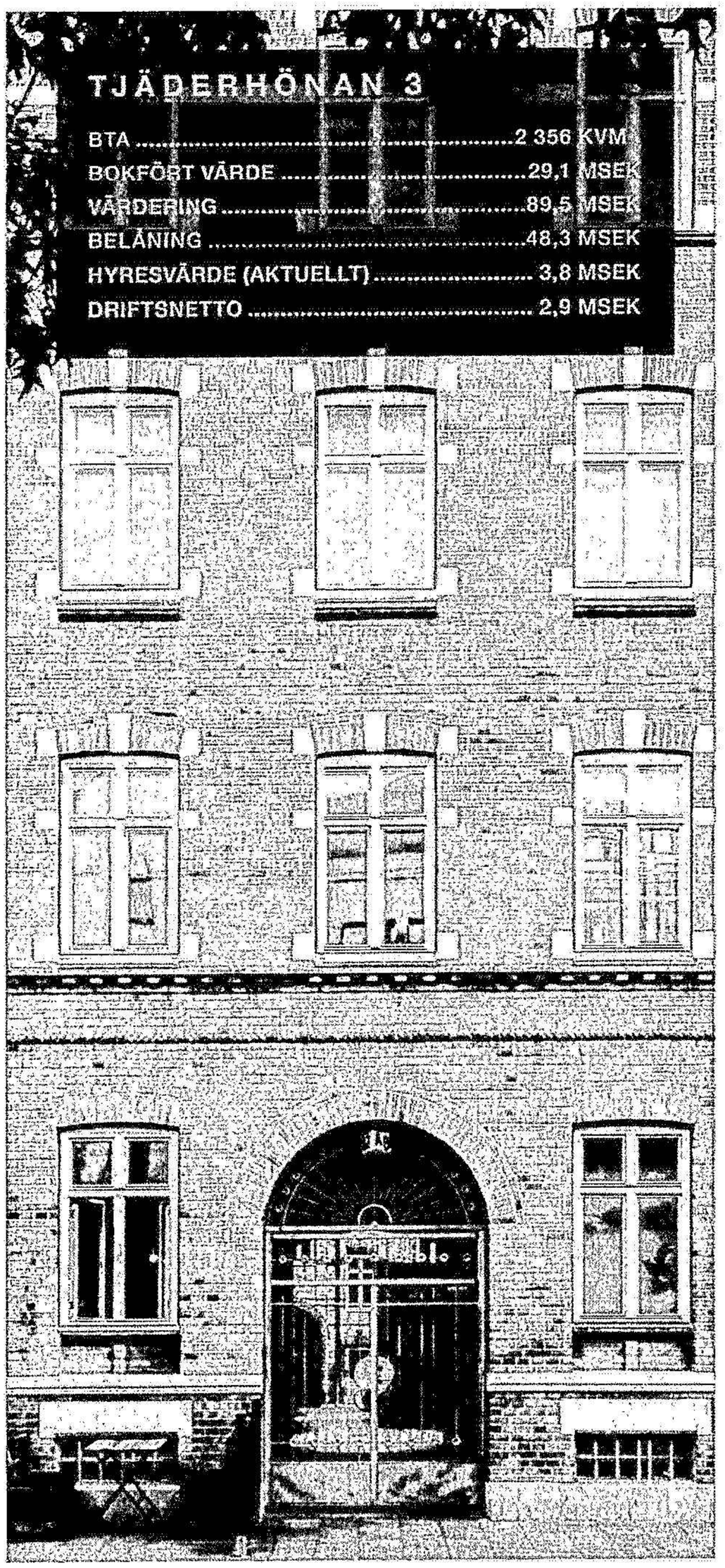
BTA	2 379 KVM
BOKFÖRT VÄRDE	29,1 MSEK
VÄRDERING	48,2 MSEK
BELÅNING	48,7 MSEK
HYRESVÄRDE (AKTUELLT)	3,8 MSEK
DRIFTSNETTO	2,9 MSEK



UNDER OMBYGGNAD

FLORENS 2

BTA	950 KVM
BOKFÖRT VÄRDE	41,6 MSEK
VÄRDERING ENL INVESTERAT VÄRDE	45,0 MSEK
BELÅNING	19,9 MSEK
HYRESVÄRDE (PLANERAT)	2,4 MSEK
DRIFTSNETTO	– MSEK



TJÄDERHÖNAN 3

BTA	2 356 KVM
BOKFÖRT VÄRDE	29,1 MSEK
VÄRDERING	89,5 MSEK
BELÅNING	48,3 MSEK
HYRESVÄRDE (AKTUELLT)	3,8 MSEK
DRIFTSNETTO	2,9 MSEK



KLYVAREN 3

BTA	5 296 KVM
BOKFÖRT VÄRDE	124,3 MSEK
VÄRDERING	240,0 MSEK
BELÅNING	106,1 MSEK
HYRESVÄRDE (AKTUELLT)	11,6 MSEK
DRIFTSNETTO	7,3 MSEK

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230529174S4

Koncernstruktur

VÖ VÄRDEPAPPER AB
ORG NR 556970-7952

Värdepapperhantering

100%

VÖ PERSONAL AB
ORG NR 559210-7899

Personaladministation

100%

VITA ÖRN AB
ORG NR 556551-3727

Äger:
Fridhem 4 i Malmö, Hallstorp 6 i Malmö
samt Villa Esentepe, Cypern

VÖ PARKERING AB
ORG NR 559018-8164

Parkeringsadministation

100%

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230529174S5

DAGON SVERIGE
ORG NR 556473-1213

100%

GJUTAREN FÖRVALTNING AB
ORG NR 559035-9666

Äger:
Gjuteriet 23 & Gjutformen 2 i Malmö

100%

TJÄDERHÖNAN FÖRVALTNING AB
ORG NR 556831-3182

Äger:
Tjäderhönan 3 & 4 i Malmö

100%

FLORENS FÖRVALTNING AB
ORG NR 559313-4207

Äger:
Florens 2 i Malmö

100%

KLYVAREN FÖRVALTNING AB
ORG NR 556780-9982

Äger:
Klyvaren 1 & 4 i Malmö

100%

KLYVAREN 2 FÖRVALTNING AB
ORG NR 556661-3443

Äger:
Klyvaren 3 i Malmö

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230529117486

Året i korthet

Omsättning och resultat

(mSEK)	2022	2021	2020	2019	2018
Koncernens omsättning	72,1	67,9	45,0	40,3	31,7
Koncernens tillgångar; Bokförda	1 463,1	1455,0	1 379,0	1 145,7	845,9
MV	1 976,1	1952,7	1 855,8	1 569,8	1 175,2
Koncernens resultat efter finansiella poster	2,3	74,3	4,3	0,3	-0,1

SOLIDITET (NOT 19)

Koncernens soliditet	36%	32%	29%	31%	32%
Moderbolagets soliditet	34%	34%	31%	35%	34%

VÄRDEPAPPERSPORTFÖLJ

Vita Örns ambition är att även fortsättningsvis upprätthålla en buffert om ca 5 % av koncernens omslutning mot oplanerade kostnader samt öka möjligheten till nyproduktion. Investeringen planeras i låg risk värdepapper med avkastning ca 2–3 % över bolagets räntenivåer mestadels i fastighetsbolag eller bolag med statliga garantier.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230529174487

Planer för 2023

På grund av orolig räntemarknad och stigande byggpriser kommer Vita Örn att under året främst att konsolidera sig inför framtida nya investeringar.

I vårt nyligen inköpta Florens 2 pågår en renovering och underhållsarbete samt arbete med ny detaljplan för Vita Örns första hotell. Detta kommer fortskrida under hela året och beräknas vara klart under 2024.

Under året kommer vi även att se över de planer vi har på framtida nybyggnadsprojekt för att se om något av dessa kan vara lämpliga och ha förutsättningar för att startas upp inom en rimlig framtid. Som tidigare planerar Vita Örn starta nya nybyggnadsprojekt, med hållbara hyresfastigheter med väl valda hyresgästnära verksamheter i bottenplanen, med ca 100–200 lägenheter vart tredje år med nästa start inom 5 år.

Vi tackar våra hyresgäster och samarbetspartners för ett trevligt och framgångsrikt år.

Joakim Feldt, CEO
Vita Örn AB

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20230529117488

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, Klyvaren 2 Förvaltning AB, 556661-3443, 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

Moderbolaget och koncernens verksamhet har påverkats av den allmänna konjunktursvängningen med ökade driftskostnader och räntekostnader.

I dotterbolaget Florens Förvaltning AB så fortskrider arbetet med renovering och ombyggnation av fastighet i Fridhem.

FLERÅRSÖVERSIKT (KKR)

Koncernen

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	72 053	67 943	44 998	40 839	35 970
Resultat efter finansiella poster	2 310	74 304	4 290	333	-101
Balansomslutning	1 463 096	1 454 910	1 379 060	1 145 730	845 946

Moderbolaget

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	629	507	549	3 123	8 131
Resultat efter finansiella poster	-4 238	69 799	-2 330	-4 646	-9 053
Balansomslutning	346 008	347 475	130 714	119 851	118 975

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230529174B9

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (KR)

Koncernen

	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	2 450 000	126 238 863	128 688 863
Disposition enligt bolagsstämman			
- Utdelning till aktieägare		-500 000	-500 000
Årets uppskrivning		19 850 000	19 850 000
Justering av uppskjuten skatt		-3 025 779	-3 025 779
Årets resultat		603 913	603 913
Belopp vid årets utgång	**2 450 000**	**143 166 997**	**145 616 997**

Moderbolaget

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	2 450 000	22 835 081	76 024 774	101 309 855
Disposition enligt bolagsstämman		76 024 774	-76 024 774	
Utdelning till aktieägare enligt extra bolagsstämma		-500 000		-500 000
Årets resultat			783 697	783 697
Belopp vid årets utgång	**2 450 000**	**98 359 855**	**783 697**	**101 593 552**

RESULTATDISPOSITION (KR)

Till bolagsstämmans förfogande står följande fritt eget kapital att disponera:

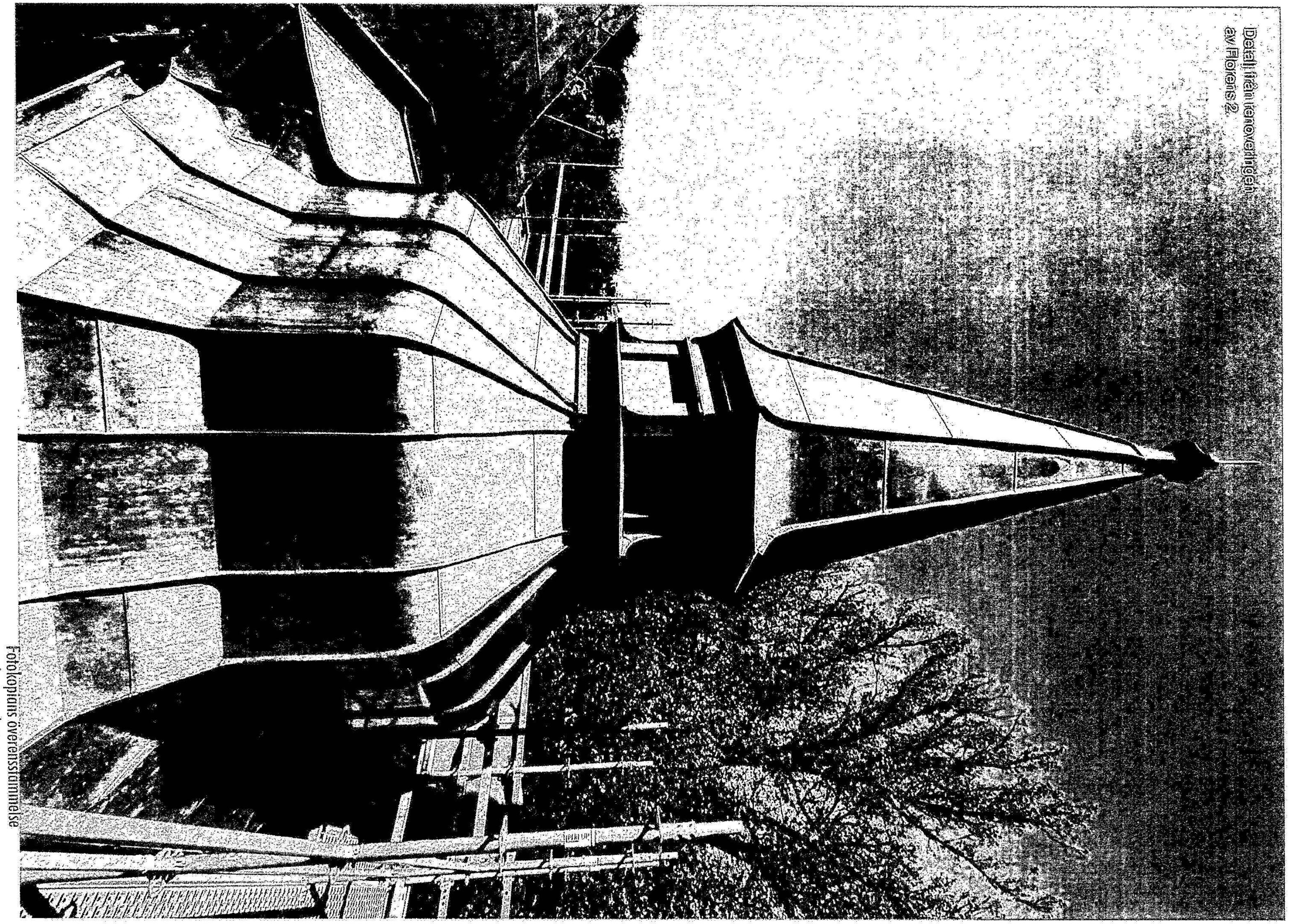
balanserat resultat	98 359 855
årets resultat	783 697
Totalt	**99 143 552**

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	99 143 552
Totalt	**99 143 552**

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:



Detalj från renoveringen av Florens 2.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20230529174911

Koncernens resultaträkning

den 1 januari – 31 december

	2022	2021
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	72 052 790	67 943 220
Övriga rörelseintäkter	231 838	472 724
Summa rörelseintäkter	**72 284 628**	**68 415 944**
Rörelsekostnader		
Fastighetskostnader	-13 400 550	-13 521 943
Övriga externa kostnader	-4 260 132	-6 318 309
Personalkostnader (not 2)	-6 283 589	-5 150 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan	-24 705 190	-22 720 338
Övriga rörelsekostnader	-77 397	
Summa rörelsekostnader	**-48 726 858**	**-47 711 360**
Rörelseresultat	**23 557 770**	**20 704 584**
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag (not 3)		69 428 000
Resultat från andelar i intresseföretag (not 4)	899 246	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter (not 5)	3 527 575	1 490 326
Räntekostnader och liknande resultatposter	-25 674 644	-17 318 445
Summa finansiella poster	**-21 247 823**	**53 599 881**
Resultat efter finansiella poster	**2 309 947**	**74 304 465**
Skatt på årets resultat	**-1 706 034**	**-446 434**
Årets resultat	***603 913***	***73 858 031***

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20230529117492

Koncernens balansräkning

den 31 december

	2022	2021
Tillgångar		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 6)	1 357 957 245	1 356 780 422
Inventarier, verktyg och installationer (not 7)	5 337 578	6 142 152
Pågående nyanläggning avseende materiella anläggningstillgångar (not 6)	13 425 469	1 352 443
Summa materiella anläggningstillgångar	**1 376 720 292**	**1 364 275 017**
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav (not 8)	74 494 853	160 000
Andra långfristiga fordringar (not 9, 10)	2 645 911	2 227 290
Summa finansiella anläggningstillgångar	**77 140 764**	**2 387 290**
Summa anläggningstillgångar	***1 453 861 056***	***1 366 662 307***
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar		
Kundfordringar	2 430 435	1 801 236
Aktuell skattefordran	1 339 406	
Övriga fordringar (not 10)	621 957	1 119 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	945 176	973 696
Summa fordringar	**5 336 974**	**3 894 718**
Kortfristiga placeringar		
Övriga kortfristiga placeringar		74 698 853
Summa kortfristiga placeringar	***0***	***74 698 853***
Kassa och bank		
Kassa och bank	3 898 164	9 653 905
Summa kassa och bank	**3 898 164**	**9 653 905**
Summa omsättningstillgångar	**9 235 138**	**88 247 476**
Summa tillgångar	***1 463 096 194***	***1 454 909 783***

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20230529 17493

	2022	2021

Eget kapital och skulder

EGET KAPITAL

Aktiekapital	2 450 000	2 450 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	143 166 997	126 238 863
Summa eget kapital	**145 616 997**	**128 688 863**
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	50 905 767	41 023 954
Summa avsättningar	**50 905 767**	**41 023 954**

SKULDER

Långfristiga skulder (not 11)		
Skulder till kreditinstitut (not 12)	1 171 135 340	1 139 890 837
Övriga skulder (not 12)	50 334 550	62 883 107
Summa långfristiga skulder	**1 221 469 890**	**1 202 773 944**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 12)	13 047 421	48 833 139
Leverantörsskulder	7 026 861	7 122 686
Aktuella skatteskulder		3 759 526
Övriga skulder (not 12)	15 742 998	14 381 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 286 260	8 326 590
Summa kortfristiga skulder	**45 103 540**	**82 423 022**
Summa eget kapital och skulder	***1 463 096 194***	***1 454 909 783***

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20230529174944

Koncernens kassaflödesanalys

den 1 januari – 31 december

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	23 557 770	20 704 584
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	24 705 186	21 004 599
	48 262 956	41 709 183
Erhållen ränta	3 527 575	1 490 326
Erlagd ränta	-25 674 644	-17 318 445
Betald inkomstskatt		-532 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**26 115 887**	**25 348 184**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-1 442 256	4 561 156
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-37 319 482	-38 250 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-12 645 851**	**-8 340 945**
Investeringsverksamheten		
Avyttring av andelar i dotterföretag		69 428 000
Avyttring av andelar i intresseföretag	899 246	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 150 461	-53 707 279
Förvärv finansiella tillgångar	-418 621	
Avyttring av finansiella tillgångar		1 097 600
Omklassificering	-74 334 853	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-86 004 689**	**16 818 321**
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning av utdelning till moderbolagets aktieägare	-500 000	
Upptagna lån	18 695 946	42 044 322
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**18 195 946**	**42 044 322**
Årets kassaflöde	**-80 454 594**	**50 521 698**
Likvida medel vid årets början (not 13)	84 352 758	33 831 060
Likvida medel vid årets slut *(not 13)*	***3 898 164***	***84 352 758***

Fotokopians överenssiämmelse med originalet intygas:

20230529117495

Moderbolagets resultaträkning

den 1 januari – 31 december

	2022	2021
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	629 337	506 643
Övriga rörelseintäkter	750	4 108
Summa rörelseintäkter	**630 087**	**510 751**
Rörelsekostnader		
Fastighetskostnader	-694 446	-1 794 587
Övriga externa kostnader	-2 378 609	-2 903 191
Personalkostnader (not 2)	-895 636	-823 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enl. plan	-984 079	-1 046 764
Summa rörelsekostnader	**-4 952 770**	**-6 568 129**
Rörelseresultat	**-4 322 683**	**-6 057 378**
Finansiella poster:		
Resultat från andelar i koncernföretag (not 3)		76 637 031
Resultat från andelar i intresseföretag (not 4)	899 246	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter (not 5)	151	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-814 479	-781 059
Summa finansiella poster	84 918	75 855 975
Resultat efter finansiella poster	-4 237 765	69 798 597
Bokslutsdispositioner	5 126 692	6 231 407
Resultat före skatt	888 927	76 030 004
Skatt på årets resultat	-105 230	-5 230
Årets resultat	***783 697***	***76 024 774***

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230529174965

Moderbolagets balansräkning

den 31 december

	2022	2021
Tillgångar		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 6)	20 746 956	21 136 814
Inventarier, verktyg och installationer (not 7)	2 676 001	3 270 222
Summa materiella anläggningstillgångar	**23 422 957**	**24 407 036**
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag (not 14)	1 092 000	1 092 000
Fordringar hos koncernföretag (not 15)	127 664 136	77 288 873
Andra långfristiga värdepappersinnehav (not 8)	160 000	160 000
Uppskjuten skattefordran (not 16)	14 980	120 210
Summa materiella anläggningstillgångar	**128 931 116**	**78 661 083**
Summa anläggningstillgångar	**152 354 073**	**103 068 119**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar		
Kundfordringar	63 126	62 601
Fordringar hos koncernföretag	193 003 953	242 875 168
Aktuell skattefordran	55 517	38 469
Övriga fordringar	83 832	11 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297 289	841 200
Summa fordringar	**193 503 717**	**243 828 639**
Kassa och bank		
Kassa och bank	150 406	578 603
Summa kassa och bank	**150 406**	**578 603**
Summa omsättningstillgångar	**193 654 123**	**244 407 242**
Summa tillgångar	***346 008 196***	***347 475 361***

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20230529174497

Eget kapital och skulder

	2022	2021
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	98 359 855	22 835 081
Årets resultat	783 697	76 024 774
Summa fritt eget kapital	**99 143 552**	**98 859 855**
Summa eget kapital	**101 593 552**	**101 309 855**
SKULDER		
Långfristiga skulder (not 11)		
Skulder till kreditinstitut (not 12)	23 745 225	24 413 429
Skulder till koncernföretag	85 580 385	86 821 418
Övriga skulder	4 600 450	5 003 222
Summa långfristiga skulder	**113 926 060**	**116 238 069**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 12)	686 804	705 404
Leverantörsskulder	174 500	643 252
Skulder till koncernföretag	129 088 065	128 028 028
Övriga skulder	333 627	393 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	205 588	156 943
Summa kortfristiga skulder	**130 488 584**	**129 927 437**
Summa eget kapital och skulder	***346 008 196***	***347 475 361***

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20230529117498

Moderbolagets kassaflödesanalys

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 322 683	-6 057 378
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	984 079	1 046 764
	-3 338 604	-5 010 614
Erhållen ränta	151	3
Erlagd ränta	-814 479	-781 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-4 152 932**	**-5 791 670**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/ minskning (+) av rörelsefordringar	50 324 922	-216 263 124
Ökning (+)/ minskning (-) av rörelseskulder	561 147	17 248 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**46 733 137**	**-204 806 446**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av aktier i dotterföretag		-50 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 196 877
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-1 246 877**
Finansieringsverksamheten		
Försäljning av dotterbolag		76 687 030
Försäljning av intresseföretag	899 246	
Erhållna koncernbidrag	14 504 777	10 648 797
Lämnade koncernbidrag	-9 378 085	-4 417 390
Utbetalning av utdelning till moderbolagets aktieägare	-500 000	
Upptagna lån	-50 375 263	123 488 353
Amortering av lån	-2 312 009	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-47 161 334**	**206 406 790**
Årets kassaflöde	**-428 197**	**353 467**
Likvida medel vid årets början (not 11)	578 603	225 136
Likvida medel vid årets slut *(not 11)*	***150 406***	***578 603***

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20230529 17499

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:

20230529175000

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 resulat. 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:

20230529175011

Not 2 Personal

KONCERNEN

	2022	2021
Medelantalet anställda	14	13

MODERBOLAGET

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

KONCERNEN

	2022	2021
Realisationsvinst försäljning dotterföretag		69 428 000
Totalt	***0***	***69 428 000***

MODERBOLAGET

	2022	2021
Realisationsvinst försäljning dotterföretag		76 637 031
Totalt	***0***	***76 637 031***

Not 4 Resultat från andelar i intresseföretag

	2022	2021
Realisationsvinst försäljning intresseföretag	899 246	
Totalt	***899 246***	***0***

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande poster

KONCERNEN

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	3 571 575	1 490 326
Utdelningar	60 000	
Realisationsresultat	-104 000	
Totalt	***3 527 575***	***1 490 326***

MODERBOLAGET

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	151	3
Totalt	***151***	***3***

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230529 17502

Not 6 Byggnader och mark, samt pågående nyanläggning

KONCERNEN

	2022	2021
BYGGNAD OCH MARK		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 212 570 274	638 835 159
Omklassificering	-303 412	-303 408
Årets inköp		26 217 875
Årets försäljning		-25 996 515
Överfört från pågående nyanläggning		573 817 163
Utgående anskaffningsvärden	**1 212 266 862**	**1 212 570 274**
Uppskrivningsvärde		
Ingående uppskrivningsvärde	220 000 000	230 000 000
Årets försäljning		-10 000 000
Årets uppskrivning	25 000 000	
Utgående uppskrivningsvärde	**245 000 000**	**220 000 000**
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-72 678 693	-56 107 923
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-22 618 381	-20 412 699
Årets återföring på försäljning		3 841 929
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	**-95 297 074**	**-72 678 693**
Ingående avskrivningar på uppskrivningar		
Ingående avskrivningar på uppskrivning	-3 611 155	-4 830 211
Årets avskrivning på uppskrivning	-401 388	-401 388
Årets återföring på försäljning		1 620 440
Utgående avskrivningar på uppskrivning	**-4 012 543**	**-3 611 159**
Utgående redovisat värde på byggnader och mark	***1 357 957 245***	***1 356 280 422***

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230530175103

	2022	2021
Pågående nyanläggning		
Ingående redovisat värde	1 352 443	519 161 465
Avgår färdigställd byggnad		-573 817 163
Årets investering	12 073 026	56 008 141
Utgående redovisat värde	**13 425 469**	**1 352 443**
Redovisat värde på byggnader och mark samt pågående nyanläggning	***1 371 382 714***	***1 357 632 865***
Marknadsvärde på byggnader och mark samt pågående nyanläggning	1 884 349 647	1 861 600 617

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	-3 390 110	-3 000 252
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-389 858	-389 858
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	**-3 779 968**	**-3 390 110**
Utgående redovisat värde	***20 746 956***	***21 136 814***
Marknadsvärde på byggnader och mark	46 349 647	3 270 221

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230529175044

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

KONCERNEN

	2022	2021
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	8 093 146	6 728 987
Årets inköp	383 123	1 364 159
Utgående anskaffningsvärde	**8 476 269**	**8 093 146**
Anskaffningsvärde på leasade inventarier		
Ingående anskaffningsvärde på leasade inventarier	3 015 896	2 728 696
Årets inköp	497 724	287 200
Utgående anskaffningsvärde på leasade inventarier	**3 513 620**	**3 015 896**
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-3 621 505	-2 380 435
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-1 187 696	-1 241 070
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	**-4 809 201**	**-3 621 505**
Avskrivningar på leasade inventarier		
Ingående avskrivningar på leasade inventarier	-1 345 386	-847 662
Årets avskrivning	-497 724	-497 724
Utgående avskrivningar på leasade inventarier	**-1 843 110**	**-1 345 386**
Utgående redovisat värde	***5 337 578***	***6 142 151***

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230529 17505

MODERBOLAGET

	2022	2021
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	4 656 102	3 459 225
Årets inköp		1 196 877
Utgående anskaffningsvärde	**4 656 102**	**4 656 102**
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-1 385 881	-728 975
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-594 220	-656 906
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	**-1 980 101**	**-1 385 881**
Utgående redovisat värde	***2 676 001***	***3 270 221***

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

KONCERNEN

Ingående redovisat värde	160 000	160 000
Tillkommande/avgående post	74 334 553	
Utgående redovisat värde	***74 494 553***	***160 000***

MODERBOLAGET

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

Not 9 Andra långfristiga fordringar

Ingående redovisat värde	2 227 290	3 324 890
Tillkommande/avgående post	418 621	-1 097 600
Utgående redovisat värde	***2 645 911***	***2 227 290***

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20230529175506

Not 10 Fordringar som avser flera balansposter

Företagets låneavtal uppgår till kr 2.627.894 (3.031.873) redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2022	2021
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	2 627 894	2 209 273
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar		822 600
Totalt	***2 627 894***	***3 031 873***

Not 11 Förfallotid skulder

KONCERNEN

Skulder till kreditinstitut		
Förfaller senare än 5 år	1 076 362 644	996 156 303

MODERBOLAGET

Skulder till kreditinstitut		
Förfaller senare än 5 år	20 998 009	21 591 813

Ovan uppgifter avser beräknad förfallotid då refinansiering sker inom perioden.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230529 17507

Not 12 Skulder som avser flera balansposter

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2022	2021
KONCERNEN		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 171 135 340	1 139 890 837
Övriga skulder	45 000 000	57 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 047 421	48 833 139
Övriga skulder	12 000 000	12 000 000
Totalt	***1 241 182 761***	***1 257 723 976***
MODERBOLAGET		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 745 225	24 413 429
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	686 804	705 404
Totalt	***24 432 029***	***25 118 833***

Ovan uppgifter avser beräknad förfallotid då refinansiering sker inom perioden.

Not 13 Likvida medel

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas.

20230529 1309

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2022	2021
Redovisat värde vid årets ingång	1 092 000	1 091 100
Årets försäljning		-50 000
Redovisat värde vid årets utgång	***1 092 000***	***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	100 000
Tjäderhönan Förvaltning AB Org.nr 556831-3162, säte Malmö	100%	500 100	50 000
Klyvaren 2 Förvaltning AB Org.nr 556661-3443, säte Malmö	100%	500 100	100 000
VÖ Värdepapper AB Org.nr 556970-7952, säte Malmö	100%	500 100	50 000
VÖ Parkering AB Org.nr 559018-8164, säte Malmö	91%	910 100	50 000
Malmö Gjutaren Förvaltning AB Org.nr 559035-9666, säte Malmö	100%	500 100	50 000
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	50 000
Totalt			***1 092 000***

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

Redovisat värde vid årets ingång	77 288 873	77 288 873
Omklassificering	50 375 263	
Redovisat värde vid årets utgång	***127 664 136***	***77 288 873***

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20230529175O9

Not 16 Uppskjuten skattefordran

	2022	2021
Redovisat värde vid årets ingång	120 210	125 440
Tillkommande/avgående post	-105 230	-5 230
Redovisat värde vid årets utgång	***14 980***	***120 210***

Not 17 Ställda säkerheter

KONCERNEN

Ställda säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	1 198 149 000	1 178 149 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23 763 187	
Övriga kortfristiga placeringar		36 472 523
Totalt	***1 221 912 187***	***1 214 621 523***

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	741 000	741 000
Totalt	***741 000***	***741 000***

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Not 18 Eventualförpliktelser

KONCERNEN	2022	2021
Övriga borgenåtaganden	260 000	260 000
Totalt	***260 000***	***260 000***

MODERBOLAGET		
Borgensåtaganden för koncernbolags räkning	1 134 367 035	1 126 578 363
Övriga borgenåtaganden	260 000	260 000
Totalt	***1 134 627 035***	***1 126 838 363***

Not 19 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 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolaget planerar under året konsolidera sig inför framtida nya investeringar.

Renovering och ombyggnation av nyligen förvärvad fastighet i dotterbolaget Florens Förvaltning AB fortskrider.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230529175111

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 2022. 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 2022 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 revison 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:

20230529175 12

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 koncernre-dovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för be-döm-ningen 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 an-vända 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 koncern-re-dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oe-gentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalan-den. 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 felaktig-het 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 ekono-miska 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 kon-cernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är till-räckliga 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 om-ständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrel-sens 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 osäker-hetsfaktor 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 uppmärk-samheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsent-liga 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:

20230529175513

- 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 2022 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.

20230529175114

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 5 maj 2023

AXION©
REVISIONSBYRÅ AB
www.axion.se

Mia Funder
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230529175515

Underskrifter

Malmö den 5 Maj 2023

Joakim Feldt
Styrelseledamot

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 Maj 2023

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 5 maj 2023. Bolagsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till disposition av eget kapital.

Malmö den *5 Maj 2023*

Joakim Feldt