2013

Vita Örn AB
Årsredovisning

VITA ÖRN
fastigheter

Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse 3

Fastighetsbestånd 4

Året i korthet..... 6

Planer för 2014 7

Förvaltningsberättelse 8

Koncernens resultat- och balansräkning 9

Koncernens kassaflödesanalys.....12

Moderbolagets resultat- och balansräkning 13

Moderbolagets kassaflödesanalys 16

Noter 17

Revisorpåteckning 23

Ett mycket spännande år för Vita Örn

Under 2013 firade Vita Örn 15 år! Genom dessa 15 år har bolaget utvecklat sin affärside med långsiktigt ägande, utveckling och nu också nybyggnation av hyresrätter i Malmö. Under aktuella bokslutsåret har bolaget färdigställt nyproduktion av 93 hyreslägenheter (nybyggnad och vindsinredningar), totalrenovering av 85 äldre hyreslägenheter samt slutförd omstrukturering från ägarbolag till moderbolag i en koncernstruktur. Vita Örn har också tagit beslutet och genomfört målet att hålla ca 5% av fastigheternas totala omslutning i värdepapper för att var mer tillgänglig och snabb vid kommande fastighetsaffärer/byggnationer.

Renoveringen av våra befintliga äldre fastigheter har medfört en ca 25% energibesparing av totala uppvärmningen/kvm samt hög teknisk nivå med behovsstyrda värmeväxlare och fiberledning till samtliga lägenheter. Vidare nya utemiljöer med nya miljöhus. Samtliga trappor är renoverade med ny målning, ytterdörrar och räcken. Ytterfasaden har renoverats till vacker och tidstypisk med omfogat och tvättat tegel, nya fyrluftsfönster med hög klass avseende ljud och energi, nya plåttak, återuppbyggda balkonger med tidstypiska räcken samt återuppbyggt torn efter brand på 70-talet m.m.

Vita Örn har också valt att framöver använda sig av delårsbokslut samt årligen värdera samtliga fastigheter av auktoriserad fastighetsvärderare.

Joakim Feldt
Verksamhetsansvarig, Vita Örn AB

Tjäderhönan 3 och 4

BTA/antal lgh/antal lokaler	4 546 kvm / 55 / 4
Bokfört värde	55,1 mSEK
Värdering enl SVEFA (2013)	100,0 mSEK
Omsättning	5,4 mSEK

Uret 8

BTA/antal lgh/antal lokaler	2 846 kvm / 46 / 1
Bokfört värde	33,9 mSEK
Värdering enl SVEFA (2013)	60,0 mSEK
Omsättning	3,3 mSEK

Klyvaren 1

BTA/antal lgh/antal lokaler	8 557 kvm / 73 / 3
Bokfört värde	180,4 mSEK
Värdering enl SVEFA (2013)	230,0 mSEK
Omsättning	9,4 mSEK

Klyvaren 2 *(Under uppförande)*

BTA/antal lgh/antal lokaler	5 296 kvm / 12 / 9
Bokfört värde	21,2 mSEK
Uppskattat marknadsvärde	21,2 mSEK
Omsättning	–

Året i korthet

Omsättning och resultat

(mSEK)	2013	2012	2011	2010
Koncernens omsättning	18,4	14,2	10,8	10,5
Koncernens tillgångar	336,2	289,3	252,7	130,0
Koncernens resultat	1,8	24,1	-6,3	-5,9
Koncernens soliditet	15%	7%	-	3%
Koncernens fastighetsvärde (SVEFA m.fl)	438,2	424,8	-	-

Värdepappersportfölj

Vita Örn har under året köpt ytterligare värdepapper i sin ambition att upprätthålla en buffert om ca 5% av koncernens tillgångar mot oplanerade kostnader samt öka möjligheten till nyproduktion då kapital kan behövas med kortare varsel. Vita Örn investerar i lågrisk värdepapper med behov av avkastning ca 2–3 % över bolagets räntenivåer mestadels i fastighetsbolag eller bolag med statliga garantier. Sammantaget kan man se att avkastningen under året varit 4% med ett snittinnehav om ca 6 månader tid vilket ger årstakt ca 8% avkastning.

Koncernens innehav 2013-12-31;

Värdepapper	Antal	Köpdatum	Kurs	Valuta	Värde
Aker	1 000 000	13-06-07	100,40	SEK	1 070 226
Bravida	1 000 000	13-06-11	103,06	SEK	1 030 640
Corem Property	1 000 000	13-05-06	101,61	SEK	1 016 090
Intrum Justitia	1 000 000	13-06-28	103,33	SEK	1 033 250
Klövern	1 000 000	13-05-07	104,25	SEK	1 042 510
Opus Group	1 000 000	13-10-17	103,34	SEK	1 033 370
Sagax	1 000 000	13-11-04	100,40	SEK	1 003 960
SAS OBL	1 000 000	13-09-26	106,18	SEK	1 061 840
					8 291 886

Planer för 2014

Vita Örn planerar att under Q2 starta nästa etapp (Klyvaren 2 och 3) och med detta färdigställa kv Klyvaren i Malmö. Byggnationen består av ett kontorshus om 2 000 kvm samt ett bostadshus om 1 000 kvm med underliggande garage, total BTA ca 4 500 kvm.

Vidare kommer i våra fastigheter på Möllevångsområdet samtliga dörrar/portar att bytas till tidstypiska i massivt ekträ samt passersystem med porttelefon och bokningssystem. Med detta kommer samtliga hus att införlivas i den bilpool som Vita Örn driver i egen regi för sina hyresgäster. Vita Örn har därefter genomfört strategin att i befintliga fastigheter bevara ursprunglig arkitektur men med dagens teknik för miljöhänsyn och bekvämlighet för hyresgästerna samt att bidra till Malmö Stads strävan om mer bilfri innerstad.

Slutligen kommer arbetet med att skapa nya möjligheter till nybyggnation i centrala delar av Malmö med förtätningsprojekt, Västra Hamnen, Limhamn och Hyllie som mål att fortgå.

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

Förvaltningsberättelse

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är moderbolag till de helägda dotterbolagen till Klyvaren Förvaltning AB, 556780-9982, Uret Förvaltning AB, 556831-3240, Tjäderhörnan Förvaltning AB, 556831-3182, samt Klyvaren 2 Förvaltning AB (tidigare ParkPoint Bostad AB), 556661-3443.

Samtliga bolag har säte i Malmö.

ÅRETS VERKSAMHET OCH FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Moderbolaget äger och förvaltar fastigheter och bolag.

Under året har det tidigare (till övervägande del) ägda dotterbolaget Park Point Förvaltning AB, 556762-8606, avvecklats och försatts i konkurs. Detta har medfört en nedskrivning om 575 tkr, vilket i moderbolaget redovisats som en finansiell kostnad. I koncernresultaträkningen ingår inte bolaget för 2013.

Beträffande årets verksamhet och förväntade framtida utveckling i övrigt hänvisas till redogörelse i separat verksamhetsberättelse.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Bolagets ekonomiska utveckling kan sammanfattas enligt följande (kkr);

Koncernen

	2013	**2012**	**2011**	**2010**
Rörelsens intäkter	18 434	14 200	10 830	10 565
Resultat efter finansiella poster	1 761	24 076	-6 324	-6 140
Balansomslutning	336 171	289 260	252 751	129 534

Moderbolaget

	2013	**2012**	**2011**	**2010**
Rörelsens intäkter	301	3 756	6 510	6 347
Resultat efter finansiella poster	1 268	25 290	-6 548	-6 728
Balansomslutning	75 982	62 171	126 653	98 611

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets vinst, kr 1 369 267,52, jämte balanserad vinst kr 18 072 416,64 samt erhållet koncernbidrag kr 981 779,00 och lämnat koncernbidrag kr 621 735,00 totalt vinst kr 19 801 728,16, disponeras enligt följande:

balanseras i ny räkning,	kr 19 801 728,16
	19 801 728,16

Koncernens resultaträkning

(kostnadsslagsindelad, kr)

	2013	2012
Rörelsens intäkter:		
Nettoomsättning	18 434 096	14 200 204
Övriga rörelseintäkter	4 002 826	220 974
	22 436 922	14 421 178
Rörelsens kostnader:		
Fastighetskostnade	-3 307 606	-4 554 766
Övriga externa kostnader	-1 786 370	-3 981 183
Personalkostnader (not 2)	-846 314	-1 717 531
Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar (not 3)	-5 296 869	-8 151 620
Övriga rörelsekostnader		-1 551 728
	-11 237 159	-19 956 828
Rörelseresultat	**11 199 763**	**-5 535 650**
Resultat från finansiella poster:		
Resultat från andelar i koncernföretag (not 9)		36 118 575
Ränteintäkter och liknande poster (not 10)	268 276	378 098
Räntekostnader och liknande poster	-9 706 768	-6 885 105
	-9 438 492	29 611 568
Resultat efter finansiella poster	**1 761 271**	**24 075 918**
Årets resultat	***1 761 271***	***24 075 918***

Koncernens balansräkning

den 31 december, kr

	2013	2012
Tillgångar		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar (not 3)		
Byggnader och mark	299 729 410	268 954 258
Pågående nyanläggning	6 075 512	6 488 977
Inventarier	1 031 366	944 150
	306 836 288	276 387 385
Finansiella anläggningstillgångar (not 4)		
Andelar i intresseföretag	574 446	574 446
Andra värdepappersinnehav	160 000	160 000
Andra långfristiga fordringar	11 126 487	4 100 950
	11 860 933	4 835 396
Summa anläggningstillgångar	**318 697 221**	**281 222 781**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	8 081	158 217
Aktuell skattefordran	188 343	
Övriga fordringar	6 560 935	6 750 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	417 232	493 471
	7 174 591	7 401 763
Kortfristiga placeringar		
Övriga kortfristiga placeringar	8 103 116	
	8 103 116	
Kassa och bank	2 196 297	635 931
Summa omsättningstillgångar	**17 474 004**	**8 037 694**
Summa tillgångar	***336 171 225***	***289 260 475***

	2013	2012

Eget kapital och skulder

EGET KAPITAL (NOT 5)

Bundna reserver		
Aktiekapital (24 500 aktier)	2 450 000	2 450 000
Uppskrivningsfond	29 400 000	
	31 850 000	2 450 000
Fria reserver		
Fria reserver	17 424 882	-5 920 440
Överföring från uppskrivningsfond	600 000	
Årets resultat	1 761 271	24 075 918
	19 786 153	18 155 478
Summa eget kapital	**51 636 153**	**20 605 478**

SKULDER

Långfristiga skulder (not 6)		
Skulder till kreditinstitut (not 7)	264 377 500	185 094 451
Övriga skulder	1 901 749	
	266 279 249	185 094 451
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 7)	3 017 329	54 029 108
Förskott från kunder	113 676	67 103
Leverantörsskulder	11 554 640	16 619 278
Aktuella skatteskulder		54 265
Övriga skulder	1 962 162	11 499 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 608 016	1 291 745
	18 255 823	83 560 546
Summa skulder	**284 535 072**	**268 654 997**
Summa eget kapital och skulder	***336 171 225***	***289 260 475***

Ställda säkerheter (not 7)	**274 600 000**	**105 249 500**
Ansvarsförbindelser (not 8)	**1 750 000**	**--**

Koncernens kassaflödesanalys

kr

	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	1 761 270	24 075 918
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	7 666 274	7 051 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**9 427 544**	**31 127 086**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-7 875 944	-4 109 902
Förändring av rörelseskulder	-65 304 723	59 052 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-63 753 123**	**86 070 048**
Investeringsverksamheten		
Förändring av andelar i intresseföretag		-26 884
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-7 025 537	-994 836
Investeringar i materiella anläggningstillgångar netto	-5 745 772	-38 589 740
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-12 771 309**	**-39 611 460**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	81 184 798	-46 619 457
Utbetald utdelning	-3 100 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**78 084 798**	**-46 619 457**
Årets kassaflöde	**1 560 366**	**-160 869**
Likvida medel vid årets början	635 931	796 800
Likvida medel vid årets slut	***2 196 297***	***635 931***

Moderbolagets resultaträkning

(kostnadsslagsindelad, kr)

	2013	2012
Rörelsens intäkter:		
Nettoomsättning	301 005	3 755 983
Övriga rörelseintäkter	4 002 826	55 000
	4 303 831	3 810 983
Rörelsens kostnader:		
Fastighetskostnader	-141 849	-943 017
Övriga externa kostnader	-800 425	-1 464 772
Personalkostnader (not 2)	-846 314	-947 338
Avskrivningar anläggningstillgångar (not 3)	-413 380	-612 847
Övriga rörelsekostnader		-1 551 728
	-2 201 968	-5 519 702
Rörelseresultat	**2 101 863**	**-1 708 719**
Resultat från finansiella poster:		
Resultat från andelar i koncernföretag (not 9)	-574 738	30 215 154
Ränteintäkter och liknande poster (not 10)	47 352	353 013
Räntekostnader och liknande poster	-306 759	-3 569 580
	-834 145	26 998 587
Resultat efter finansiella poster	**1 267 718**	**25 289 868**
Skatt:		
Uppskjuten skatt	101 550	399 390
	101 550	399 390
Årets resultat	***1 369 268***	***25 689 258***

Moderbolagets balansräkning

den 31 december, kr

	2013	2012
Tillgångar		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar (not 3)		
Byggnad och mark	15 209 678	15 441 638
Inventarier	650 904	798 824
	15 860 582	16 240 462
Finansiella anläggningstillgångar (not 4)		
Andelar i koncernföretag	300 000	300 000
Andelar i intresseföretag	574 446	574 446
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	24 648 215	24 214 958
Andra långfristiga värdepappersinnehav	160 000	160 000
Övriga långfristiga fordringar	3 748 354	3 794 709
	29 431 015	29 044 113
Summa anläggningstillgångar	**45 291 597**	**45 284 575**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar koncernföretag	15 529 225	9 952 799
Kundfordringar		75 270
Aktuella skattefordringar	190 563	5 877
Övriga fordringar	5 434 666	6 355 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	263 920	263 539
	21 418 374	16 652 945
Kortfristiga placeringar		
Övriga kortfristiga placeringar	8 103 116	
	8 103 116	
Kassa och bank	1 169 388	233 444
Summa omsättningstillgångar	**30 690 878**	**16 886 389**
Summa tillgångar	***75 982 475***	***62 170 964***

	2013	2012

Eget kapital och skulder

EGET KAPITAL (NOT 5)

Bundet eget kapital		
Aktiekapital (24 500 aktier)	2 450 000	2 450 000
	2 450 000	2 450 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	18 072 416	-5 636 041
Avlämnade koncernbidrag	-621 735	-25 574
Erhållna koncernbidrag	981 779	1 144 774
Årets resultat	1 369 268	25 689 258
	19 801 728	21 172 417
Summa eget kapital	**22 251 728**	**23 622 417**

SKULDER

Långfristiga skulder (not 6)		
Skulder till kreditinstitut (not 7)	11 000 000	11 000 000
Övriga skulder	1 901 749	
	12 901 749	11 000 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 7)	107 329	2 308 108
Skulder till koncernföretag	39 868 352	22 108 852
Förskott från kunder		7 238
Leverantörsskulder	520 892	1 164 970
Övriga skulder	168 110	1 834 661
Upplupna kostnader	164 315	124 718
	40 828 998	27 548 547
Summa skulder	**53 730 747**	**38 548 547**
Summa eget kapital och skulder	***75 982 475***	***62 170 964***

Poster inom linjen

Ställda säkerheter (not 7)	**17 200 000**	**17 150 000**
Ansvarsförbindelser (not 8)	**144 287 500**	**--**

Moderbolagets kassaflödesanalys

kr

	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 267 718	25 289 868
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	874 973	2 131 437
Kassaflöde från den löpande verksamhetenföre förändringar av rörelsekapital.	**2 142 691**	**27 421 305**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-12 868 545	-11 275 063
Förändring av rörelseskulder	13 280 451	-10 073 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 554 597**	**6 073 232**
Investeringsverksamheten		
Förändring av andelar i koncernoch intresseföretag		21 403 579
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-386 902	3 761 280
Investeringar i materiella anläggningstillgångar netto	-33 500	49 918 288
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-420 402**	**75 083 147**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	1 901 749	-81 217 483
Utbetald utdelning	-3 100 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 198 251**	**-81 217 483**
Årets kassaflöde	**935 944**	**-61 104**
Likvida medel vid årets början	233 444	294 548
Likvida medel vid årets slut	***1 169 388***	***233 444***

Noter till årsredovisning

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt koncern

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets Rekommendationer samt i övrigt enligt god redovisningssed.
Fordringar har värderats till belopp varmed de beräknas inflyta och skulder har upptagits till nominellt belopp.
Andelar i bolag samt värdepappersinnehav redovisas enligt lägsta värdets princip.

Koncernbidrag och uppskjuten skatt har redovisats enligt Redovisningsrådets uttalande.

Se även not 3 beträffande materiella anläggningstillgångar.

Förändring av redovisningsprinciper har ej skett gentemot föregående år.

KONCERNREDOVISNINGSPRICIPER

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden och enligt Redovisningsrådets rekommendationer. Detta innebär bland annat att obeskattade reserver fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och bundet eget kapital förs årets förändring av obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt direkt till årsresultatet i koncern resultaträkningen.

Not 2 Personalkostnader

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

Medelantalet anställda i moderbolaget uppgår till 3 (3) varav 1 (1) manliga. Anställda i koncernen har under året varit 3 (5) personer, varav 1 (2) manliga.

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER (KR)

Löner och andra ersättningar
Löner och ersättningar har i koncernen utbetalts med totalt kr 634.033 (kr 1.474.750) och fördelar sig enligt följande;

	2013	2012
Moderbolaget	634 033	947 338
Dotterbolagen		527 412
Totalt för koncernen	***634 033***	***1 474 750***

Sociala kostnader och pensioner

	2013		2012	
	Sociala kostnader	varav pensioner	Sociala kostnader	varav pensioner
Moderbolaget	206 080		-3 646*	
Dotterbolagen			165 712	8 733
Totalt för koncernen	***206 080***		***162 066***	***8 733***

* Rättelse har skett av föregående års sociala avgifter.

Not 3 Materiella anläggningstillgångar

GRUNDER FÖR AVSKRIVNING

Byggnader
Planenlig avskrivning har skett enligt skälig livslängd med 2% av anskaffningsvärdet samt uppskrivningsvärdet.

Inventarier
Planenliga avskrivningar har skett med 20% av anskaffningsvärdet.

SAMMANSTÄLLNING (KR)

Koncernen	Byggnader och mark	Inventarier
Ingående anskaffningsvärde	270 579 378	1 085 147
Årets anskaffningar	5 855 333	303 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**276 434 711**	**1 389 051**
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 625 120	-140 997
Årets avskrivningar	-4 480 181	-216 688
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-6 105 301**	**-357 685**
Årets uppskrivning	30 000 000	
Utgående ackumulerad uppskrivning	**30 000 000**	
Årets avskrivning av uppskrivning	-600 000	
Utgående ackumulerad avskrivning av uppskrivn.	**-600 000**	
Bokfört värde	***299 729 410***	***1 031 366***

Moderbolaget	Byggnader och mark	Inventarier
Ingående anskaffningsvärde	16 175 325	938 600
Årets anskaffningar		33 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 175 325**	**972 100**
Ingående avskrivningar enligt plan	-733 687	-139 776
Årets avskrivningar	-231 960	-181 420
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-965 647**	**-321 196**
Bokfört värde	***15 209 678***	***650 904***

Pågående nyanläggning
Pågående nyanläggning har under året uppgått till kr 0 i moderbolaget (kr 0) och i koncernen kr 6 075 512 (kr 6 488 977).

Not 4 Finansiella anläggningstillgångar (kr)

SAMMANSTÄLLNING

	koncern	moderbolag
Belopp vid årets ingång	4 835 396	29 044 113
Årets investering	7 025 537	386 902
Belopp vid årets utgång	**11 860 933**	**29 431 015**

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Andel i %	Antal andelar/ kvotvärde/andel	Eget kapital	Årets resultat	Bokfört värde
Klyvaren Förvaltning AB Org.nr 556780-9982, säte Malmö	100%	1 000 100	9 885 242	-688 192	100 000
Uret Förvaltning AB Org.nr 556831-3240, säte Malmö	100%	500 50	9 850 009	184 952	50 000
Tjäderhönan Förvaltning AB Org.nr 556831-3182, säte Malmö	100%	500 50	9 850 240	425 519	50 000
Klyvaren 2 Förvaltning AB Org.nr 556661-3443, säte Malmö	100%	500 50	98 934	-105 014	100 000
Totalt					***300 000***

ANDELAR I INTRESSEBOLAG

	Andel i %	Antal andelar	Bokfört värde
Ms Prins Bernhard AB Org.nr 556677-8782, säte Malmö	27,56%	5 884	554 446
Ms Prins Bernhard Förvaltning AB Org nr 556759-1051, säte Malmö	20,00%	200	20 000
Totalt			***574 446***

Redovisningen innefattar endast uppgifter av väsentlig karaktär med hänvisning till Årsredovisningslagen 5 kap 9§.

Not 5 Eget kapital (kr)

KONCERNEN

	Aktiekapital	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 450 000		18 155 478
Förändring i koncernens sammansättning			2 369 404
Beslut vid årsstämma;			
– Utdelning			-3 100 000
Årets uppskrivningsfond		30 000 000	
Överföring från uppskrivningsfond		-600 000	600 000
Årets resultat			1 761 271
Belopp vid årets utgång	***2 450 000***	***29 400 000***	***19 786 153***

MODERBOLAGET

	Aktiekapital	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 450 000	21 172 417
Beslut vid årsstämma;		
– Utdelning		-3 100 000
Lämnat koncernbidrag		-621 736
Erhållet koncernbidrag		981 779
Årets resultat		1 369 268
Belopp vid årets utgång	***2 450 000***	***19 801 728***

Not 6 Långfristiga skulder

KONCERNEN

Allmänt
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till kr 249 827 500 (kr 169 322 951).

Övriga skulder
Övriga skulder avser lån från ägare. Ägaren har enligt separat överenskommelse förbundit sig att till följande; återbetalning av lånet efterställs skulder till kreditinstitut i dotterbolaget Klyvaren Förvaltning AB.

MODERBOLAGET

Allmänt
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till kr 11 000 000 (kr 11 000 000).

Övriga skulder
Övriga skulder avser lån från ägare. Ägaren har enligt separat överenskommelse förbundit sig att till följande; återbetalning av lånet efterställs skulder till kreditinstitut i dotterbolaget Klyvaren Förvaltning AB.

Not 7 Ställda säkerheter (kr)

	2013	2012
KONCERNEN		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	268 500 000	99 149 500
Avseende övriga åtaganden/skulder hos koncernföretag		
Fastighetsinteckningar	6 100 000	6 100 000
Totalt	***274 600 000***	***105 249 500***
MODERBOLAGET		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
Avseende övriga åtaganden/skulder hos koncernföretag		
Fastighetsinteckningar	6 100 000	6 100 000
Aktier i koncernföretag	100 000	50 000
Totalt	***17 200 000***	***17 150 000***

Not 8 Ansvarsförbindelser (kr)

	2013	2012
KONCERNEN		
Avseende övriga åtaganden		
Borgensåtaganden	1 750 000	
	1 750 000	
MODERBOLAGET		
Borgensåtaganden för dotterbolags räkning	144 287 500	
Totalt	***144 287 500***	

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag (kr)

	2013	2012
KONCERNEN		
Resultat från andelar i koncernföretag		36 118 575
Totalt		***36 118 575***
MODERBOLAGET		
Resultat från andelar i koncernföretag		35 680 154
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		-5 465 000
Nedskrivning av långfristiga fordringar hos koncernföretag	-574 738	
Totalt	***-574 738***	***30 215 154***

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster (kr)

	2013	2012
KONCERNEN		
Utdelningar och ränteintäkter	281 479	378 098
Nedskrivning av värdepapper	-62 763	
Kursdifferenser	49 560	
Totalt	***268 276***	***378 098***

MODERBOLAGET

Utdelningar och ränteintäkter	60 554	353 013
Neskrivning av värdepapper	-62 763	
Kursdifferenser	49 560	
Totalt	***47 351***	***353 013***

Malmö den 14 april 2014

Bertil Assarsson

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2014.

Mia Funder
Auktoriserad revisor

Undertecknad styrelseledamot i Vita Örn AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 14 april 2014. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till disposition av den uppkomna vinsten.

Malmö den 14 april 2014

Bertil Assarsson

VITA ÖRN
fastigheter

www.vitaorn.se

VITA ÖRN

fastigheter

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