

Videkvisten AB

Org. Nr 559010-5341

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023

Bolagets nionde räkenskapsår.

Fastställelseintyg.

Undertecknad Stefan Sandin, som är styrelseledamot i Videkvisten AB (559010-5341) intygar härmed dels att denna årsredovisning överensstämmer med originalet och dels att intagna resultat- och balansräkningar har fastställts vid årsstämman med aktieägarna den 20 juni 2024.

Stämman beslöt även att disponera bolagets vinstmedel i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

Solna den 30 juni 2024


Stefan Sandin

Videkvisten AB
Drottninggatan 81B, Lgh 1403
111 60 Stockholm

Styrelsen för Videkvisten AB org.nr 559010-5341 med säte i Solna avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023. Bolagets nionde räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av styrelsens ledamöter 33%, 33%, 28% samt till 6% av utomstående investerare.

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål att äga och förvalta aktier och finansiella instrument.

Väsentliga händelser före och under räkenskapsåret

Bolaget registrerades hos Bolagsverket den 15 april 2015. Samma dag registrerades det helägda dotterföretaget Videkvisten Ättarö AB, org nr 559010-5366.

Dotterföretaget har till föremål att äga och förvalta fastigheter, bedriva handel med fastigheter samt bedriva byggproduktion.

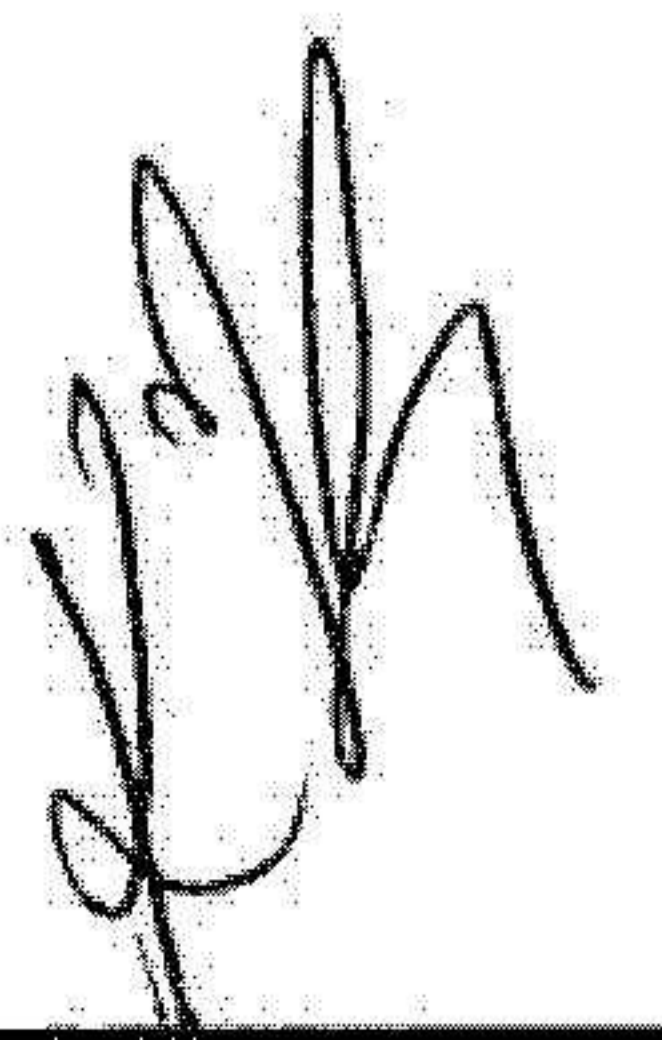
Med tillträde den 2 juli 2015 förvärvade dotterföretaget fastigheten Österåker Ättarö 1:213 i Österåkers kommun. Fastigheten utgörs av 77 486 kvm plan åkermark samt sluttande bergs- och skogsmark. Syftet med förvärvet är att exploatera marken för bostadsbebyggelse. Årets arbete har utgjorts av att utreda en framtida bebyggelses karaktär samt etablera kontakter med stadsbyggnadskontoret i Österåkers kommun.

Skisser och översiktliga ritningar på villabebyggelse har framtagits under 2015.

Finansiering av förvärvet har skett genom lån från moderbolaget Videkvisten AB som har refinansierat investeringen genom reverslån från sina aktieägare.

Under 2021 gjordes en värdering av marktillgångarna. Arbetet genomfördes av NAI Svefa AB

SS



som är en av landets ledande fastighetskonsulter och bland annat specialiserade värdering av fastigheter.

I sitt värderingsutlåtande skriver NAI Svefa bland annat:

I rådande fall bedöms värderingsobjektet ha en god utvecklingspotential att exploateras till bostäder. Med tanke på att viss infrastruktur redan finns utbyggd inom området samt att värderingsobjektet angränsar till befintlig bebyggelse skulle en exploatering till bostäder vara en naturlig utveckling av området. Dock ingår berört område ej i de högst prioriterade utvecklingsområdena i kommunens förslag till översiktsplan 2040, vilket gör att det råder en relativt stor osäkerhet kring exploateringens omfattning samt när i tiden det kan bli aktuellt.

Sammantaget bedöms området som attraktivt för framtida exploatering då det har ett naturnära läge, beläget relativt nära vatten och Stockholms norra skärgård. Nuvarande projektförslag bedöms vara i enlighet med Österåker kommuns kommande översiktsplan. Investeringar i infrastruktur och kommunalt V/A pågår nu.

Värderingen utföll så att vid värderingstidpunkten oktober 2021 bedömdes marken vara värd 12 500 000 kronor. Med ett årligt avkastningskrav om 44% för tid och planrisk.

Det redovisade värdet per 2023-12-31 uppgår till 4 171 575 kronor.

Under 2018 antog kommunfullmäktige i Österåkers kommun en ny översiktsplan och där ingår området Flaxenvik som företagets mark är belägen i som ett område för framtida bostadsbebyggelse och därmed framdragningsområde av kommunalt VA. Kommunen har ett mycket ambitiöst program för att befolkningsmässigt växa från 45 000 innevånare i dag till 75 000 år 2040. Fram till 2027 räknar kommunen med att årligen behöver 500 nya bostäder färdigställas och därefter krävs att bostadsbyggnadstakten ytterligare ökar fram till 2040 för nå målet om 75 000 innevånare år 2040.

Så här skriver kommunen beträffande dess östra delar som omfattar fem områden med det sammanfattande namnet "Östra Margretelund".

Östra Margretelund planprogram

Visionen för Östra Margretelund är att omvandla delar av områden där det idag bedrivs skogsbruk till ett naturnära bostadsområde med möjlighet till rekreation och friluftsliv strax utanför dörren. Det nya området avses få en trädgårdsstadskarakter som ska länkas samman med omgivande bebyggelser och stärka den pågående tätortsutvecklingen av Åkersbergas centrala delar. Programmet för Östra Margretelund syftar till att ge en samlad bild av hur området bebyggelsemässigt kan utvecklas. I programmet ska förutsättningarna för en utbyggnad av bostadsbebyggelse redovisas och riktlinjer för kommande detaljplanearbetet ska formuleras. Detaljplaneläggningen kan komma att omfatta hela eller delar av programområdet samt genomföras i flera detaljplaner. Programarbetet för Östra Margretelund är en del i arbetet med att utveckla en tätare stadsbebyggelse öster om Åkersberga centrum. Utvidgningen av tätorten

88
KPM

sker redan idag i Björkhaga och kommer i framtiden även att omfatta Brevik, Lervik och Flaxenvik samt Skärgårdsstad.

Koncernens markområde som omfattas av kommunen vision lämpar som mycket väl för genomförande av Österåker kommuns vision för stadsdelen.

I maj 2024 påbörjades byggandet av ett nytt reningsverk i Margretelund som medför att fastigheten och framtida etablerade tomter kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Planen är att reningsverket kan kopplas in och tas i drift under första kvartalet 2027.

Kommunikationerna mellan Åkersberga och Stockholm har avsevärt förbättras i och med att roslagsbanan nu har dubbelspår för hela sträckan till Stockholm. Under 2022 har nya tåg tagits i tjänst.

Sträckningen till Stockholms City har i mars 2023 beslutats gå via Odenplan men denna sträckning har visat sig ogenomförbar. Av den orsaken kommer tågen att gå direkt till Stockholms City efter stopp på station Universitetet. Efter färdigställandet kommer Östra station att avvecklas. Den nya sträckningen ger befolkningen i regionens nordöstra delar en direkt förbindelse till pendeltåg, regionaltåg och fjärrtåg och tunnelbanans hela linjenät samt dessutom tåg och bussar till regionens flygplatser på Arlanda och Bromma. Investeringsutgiften för genomförandet beräknas till cirka 11 miljarder kronor.

Österåkers kommun har i och med regeringens anslag till utbyggnaden av roslagsbanan förbundit sig att bygga minst 7 000 nya bostäder.

Omläggningen av Roslagsbanans sträckning fram till Stockholms City och kommunens bostadsbyggnadsprogram tar givetvis lång tid att genomföra.

Styrelsen och aktieägarna ser sin investering som mycket långsiktig och bolaget samt koncernen saknar externa långgivare varför även den finansiella uthålligheten är synnerligen långsiktig.

SS
[Signature]

Förändringar i eget kapital**Moderbolaget**

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 2023-01-01	50 000	19 000	0	69 000
Resultat 2023	0	0	-	0
Utgående balans 2023-12-31	50 000	19 000	0	69 000

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 2022-01-01	50 000	19 000	0	69 000
Resultat 2022		0	0	0
Utgående balans 2022-12-31	50 000	19 000	0	69 000

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel i moderbolaget:

Balanserat resultat	19 000 kr
Årets resultat	0 kr
Summa	19 000 kr

Styrelsen föreslår att beloppet överförs i ny räkning.

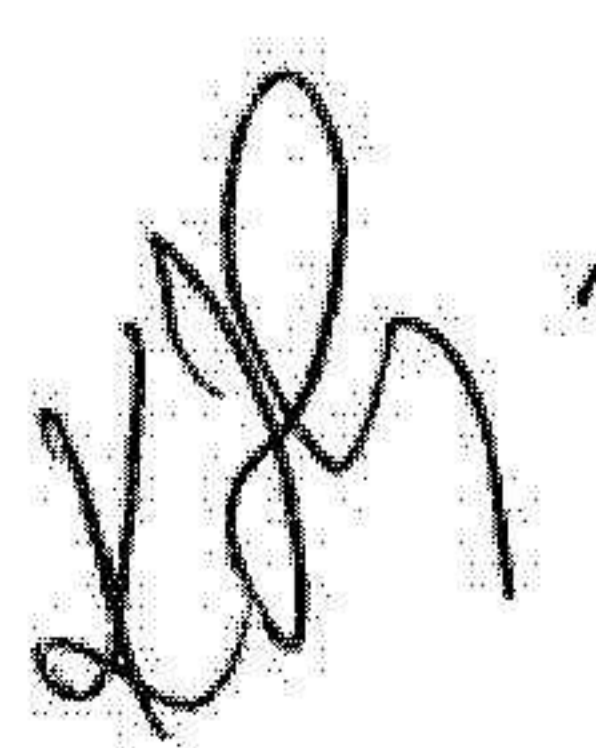
Bolagets och koncernens ekonomiska ställning och resultat framgår av efterföljande räkningar.

SS
K. J. P.

Resultaträkningar Koncernen	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	41 010	36 990
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Övriga externa kostnader	-1 600	-1 600
Avskrivningar enligt plan	<u>-6 578</u>	<u>-6 578</u>
Rörelseresultat	32 832	28 812
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Räntetäkter och liknande resultatposter	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultat efter finansiella poster	32 832	28 812
Skatt på årets resultat	<u>4 051</u>	<u>2 728</u>
Årets nettoresultat	36 883	31 540

88
K.M.

Balansräkningar Koncernen	Not	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark, Fastigheten Ättarö 1:213, Österåkers komm	2	4 171 575	4 171 575
Immateriella anläggningstillgångar	3	72 361	78 939
Summa anläggningstillgångar		<u>4 243 936</u>	<u>4 250 514</u>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar		-	26 000
Kassa och bank		83 504	120 988
Summa omsättningstillgångar		<u>83 504</u>	<u>146 988</u>
Summa tillgångar		4 327 440	4 397 502
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital (50 000 aktier med ett kvotvärde på 1,00 kr)		50 000	50 000
Summa bundna medel		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Balanserat resultat		156 557	125 017
Årets resultat		36 883	31 540
Summa fria medel		<u>193 440</u>	<u>156 557</u>
Summa eget kapital		243 440	206 557
<i>Långfristiga skulder</i>			
Reverslån från aktieägare		4 084 000	4 144 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Bolagets skatteskuld		-	5 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	41 010
Summa kortfristiga skulder		<u>0</u>	<u>46 945</u>
Summa eget kapital och skulder		4 327 440	4 397 502

SS


Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 2023-01-01	50 000	125 017	31 540	206 557
Omföring enligt årsstämans beslut	-	31 540	-31 540	0
Resultat 2023	-	-	36 883	36 883
Utgående balans 2023-12-31	50 000	156 557	36 883	243 440

Koncernen	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 2022-01-01	50 000	118 252	6 765	175 017
Omföring enligt årsstämans beslut	-	6 765	-6 765	0
Resultat 2022	-	-	31 540	31 540
Utgående balans 2022-12-31	50 000	125 017	31 540	206 557

	<u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u>
Resultaträkningar Moderbolaget		
Nettoomsättning	-	-
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Övriga externa kostnader	-	-
Rörelseresultat	0	0
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Ränteutgifter och liknande resultatposter	-	-
Resultat efter finansiella poster	0	0
Mottaget koncernbidrag	-	0
Resultat före skatt	0	0
Skatt på årets resultat	-	-
Årets nettoresultat	0	0

Balansräkningar moderbolaget	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Aktier i dotterföretag	50 000	50 000
Reverslån till dotterföretag	4 103 000	4 189 000
Summa anläggningstillgångar	4 153 000	4 239 000
<i>Omsättningstillgångar</i>	-	-
Summa tillgångar	4 153 000	4 239 000
Eget kapital och skulder		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital (50 000 aktier med ett kvotvärde på 1,00 kr)	50 000	50 000
Summa bundna medel	50 000	50 000
Balanserat resultat	19 000	19 000
Årets resultat	0	0
Summa fria medel	19 000	19 000
Summa eget kapital	69 000	69 000
Långfristiga skulder		
Reverslån från aktieägare	4 084 000	4 144 000
Kortfristiga skulder		
Skuld till dotterföretag	-	26 000
Summa eget kapital och skulder	4 153 000	4 239 000

Tilläggsupplysningar och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

Värderingsprinciper mm

Tillgångarna och skulderna värderas till anskaffningsvärde. Fordringar och skulder i andra valutor än SEK omräknas till balansdagens kurs alternativt säkringskurs om sådana säkringsinstrument innehas.

Avskrivningar på immateriella anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärden och en nyttjandeperiod på 20 år.

Fordringar, skulder samt avsättningar och eventalförpliktelser.

Fordringar tas efter individuell värdering till belopp varmed de beräknas inflyta. Skulder värderas till anskaffningsvärde. Avsättningar görs med belopp som bedöms motsvara det utflöde av resurser som fordras för att möta orsaken till avsättningen. Eventalförpliktelser tas upp som skuld om det bedöms som sannolikt att infriandet av en sådan kommer att resultera i ett utflöde av resurser.

Inga löner eller ersättningar har utgått under 2023 eller 2022.

Not 2	Mark Fastigheten Ättarö 1:213, Österåkers kommun	2023-12-31	2022-12-31
	För beskrivning hänvisas till förvaltningsberättelsen		
	Ankaffningsutgift enligt köpebrev	4 000 000	4 000 000
	Lagfartskostnad	171 575	171 575
	Redovisat värde	4 171 575	4 171 575
Not 3	Immateriella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ritningar, utredningar och förslag till bebyggelse Arkitektkostnader		
	Anskaffningsutgift	131 563	131 563
	Värdeminskning enligt plan	-59 202	-52 624
	Redovisat värde	72 361	78 939

2024121103253

Not 4 Ställda panter och andra förpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

Koncernen och moderbolaget

Ställa panter

Andra förpliktelser

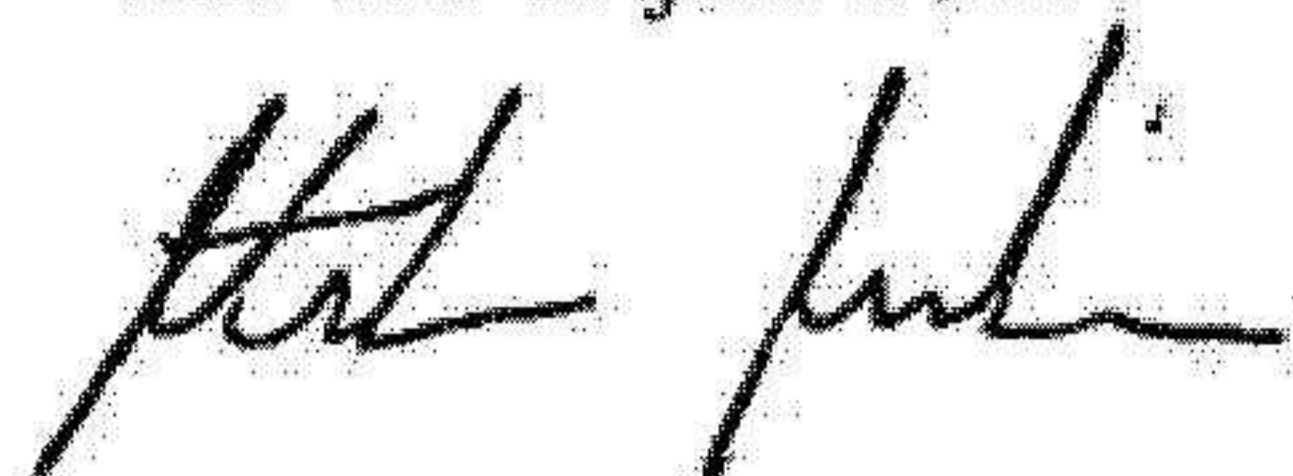
Inga

Inga

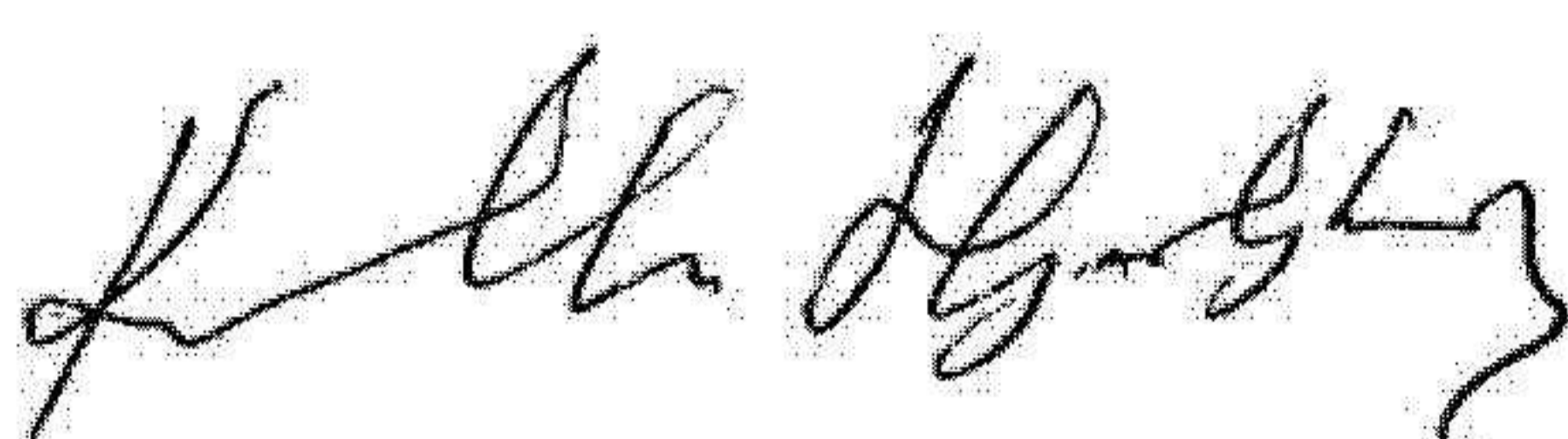
Inga

Inga

Solna den 15 juni 2024



Stefan Sandin
Ordförande



Kenneth Hjortzberg
Ledamot



Peter Isaksson
Ledamot