

Årsredovisning för
Utsökta lägen AB

556994-2914

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-22. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Marlene Bodin-Sjöberg
Verkställande direktör

2023-05-29

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Utsökta lägen AB, 556994-2914, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet, med säte i Uddevalla, startade 2015. Bolaget köpte en fastighet i Grebbestad med centralt läge som renoverats. Maj 2018 flyttade de två första hyresgästerna in som bor där året runt. Ytterligare 5 lägenheter hyrs ut som hotellverksamhet.

Uthyrning sker genom Bookings.com vilket haft ett mycket bra utfall för 2022. De 5 uthyrningslägenheterna har varit uthyrda nästan fulltid under sommarsäsongen och även mestadels uthyrt under lågsäsong.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har köpt en ny fastighet i centrala Grebbestad.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	2 222 844	1 218 294	1 147 867	1 089 007
Resultat efter finansiella poster	65 189	147 532	77 297	2 772
Soliditet %	10,6	10,2	10,1	9,7

Kommentar till flerårsöversikt

Nya fastigheten har generat ökad omsättning.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	2 507 225	147 532
Balanseras i ny räkning		147 532	-147 532
Erhållna aktieägartillskott		1 200 000	
Årets resultat			65 189
Belopp vid årets utgång	50 000	3 854 757	65 189

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	3 854 757
Årets resultat	65 189
Summa	3 919 946

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 919 946
Summa	3 919 946

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 222 844	1 218 294
Övriga rörelseintäkter		1 690	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 224 534	1 218 294
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-891 204	-380 741
Personalkostnader		-8 450	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-413 100	-230 640
Summa rörelsekostnader		-1 312 754	-611 381
Rörelseresultat		911 780	606 913
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1 445
Räntekostnader och liknande resultatposter		-846 592	-460 826
Summa finansiella poster		-846 591	-459 381
Resultat efter finansiella poster		65 189	147 532
Resultat före skatt		65 189	147 532
Årets resultat		65 189	147 532

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	37 219 380	25 009 480
Summa materiella anläggningstillgångar		37 219 380	25 009 480
Summa anläggningstillgångar		37 219 380	25 009 480
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	12 500
Övriga fordringar		1 653	1 200 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 609	26 278
Summa kortfristiga fordringar		75 262	1 238 840
Kassa och bank			
Kassa och bank		16 216	151 328
Summa kassa och bank		16 216	151 328
Summa omsättningstillgångar		91 478	1 390 168
SUMMA TILLGÅNGAR		37 310 858	26 399 648

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 854 757	2 507 225
Årets resultat		65 189	147 532
Summa fritt eget kapital		3 919 946	2 654 757
Summa eget kapital		3 969 946	2 704 757
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	29 088 000	21 636 000
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 800 000	0
Övriga skulder		0	1 590 879
Summa långfristiga skulder		31 888 000	23 226 879
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		760 000	372 000
Leverantörsskulder		50 353	7 954
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		175 843	7 692
Skatteskulder		1 081	8 011
Övriga skulder		209 130	17 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		256 505	54 519
Summa kortfristiga skulder		1 452 912	468 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 310 858	26 399 648

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas:

	År
Byggnader	50-66

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 903 432	25 903 432
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	12 623 000	0
Utgående anskaffningsvärden	38 526 432	25 903 432
Ingående avskrivningar	-893 952	-663 312
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-413 100	-230 640
Utgående avskrivningar	-1 307 052	-893 952
Redovisat värde	37 219 380	25 009 480

Not 3 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	26 048 000	20 148 000

Not 4 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	28 700 000	20 100 000
Summa ställda säkerheter	28 700 000	20 100 000

Underskrifter

Uddevalla

Marlene Bodin Sjöberg 2023-05-15
Marlene Bodin Sjöberg Datum
Verkställande direktör

Jonas Svenneskog 2023-05-15
Jonas Svenneskog Datum
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-19

4R Ekonomi AB

Fredrik Niklasson Söderving
Fredrik Niklasson Söderving
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Utsökta lägen AB

Org.nr 556994-2914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Utsökta lägen AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Utsökta lägen ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Utsökta lägen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-03-11 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Utsökta lägen AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Utsökta lägen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uddevalla 2023-05-19

Fredrik Niclasson Söderving

Fredrik Niclasson Söderving

Fredrik Niclasson Söderving
Auktoriserad revisor