

Styrelsen för
Agota Real Estate AB

Org.nr: 556831-3794

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022,

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 16 juni 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Vårgårda 2023-06-28

Magnus Sjösten



Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022

Styrelsen för Agota AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5
Underskrifter	7



Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterbolag till Agota AB, org nr 559011-0069, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Partner in Pet Food Sweden AB, org nr 559261-3169, säte Vårgårda. Partner in Pet Sweden AB är ett dotterbolag till Partner in Pet Food Hungaria Kft, org nr 13-09-090774, Ungern.

Verksamhet

Agota Real Estate ABs verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter. Lokalerna i industrifastigheten Vårgårda hyrs ut till Doggy AB (556055-5129) som är ett koncembolag.

Företaget har sitt säte i Vårgårda.

Verksamhetsåret 2022

Kriget i Ukraina har beaktats hur effekterna kan påverka bolagets framtida utveckling och/eller risker som kan påverka bolagets finansiella rapportering framåt. I denna bedömning blev slutsatsen det i dagsläget har en begränsad påverkan.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 128	6 128	6 128	4 936	3 743
Resultat efter finansiella poster	4 839	4 733	4 489	3 363	2 620
Soliditet (%)	19,3%	18,9%	16,9%	7,2%	10,8%

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	6 781 337	716 915	7 548 253
Utdelning	0	0	0	0	0
Aktieägartillskott	0	0	0	0	0
Nyemission	0	0	0	0	0
Disposition enligt beslut av årets årsstämma	0	0	716 915	-716 915	0
Årets resultat				652 566	652 566
Belopp vid årets utgång	50 000	0	7 498 253	652 566	8 200 819

Villkorade aktieägartillskott: 2 000 000 kr (2 000 000 kr)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	7 498 253
Årets resultat	652 566
	8 150 819

disponeras så att
i ny räkning överföres 8 150 819

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	1 jan. 2022– 31 dec. 2022	1 jan. 2021– 31 dec. 2021
Nettoomsättning	2,3	6 128 207	6 128 207
		<u>6 128 207</u>	<u>6 128 207</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4	-196 063	-93 488
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-909 598	-909 597
		<u>-1 105 661</u>	<u>-1 003 085</u>
Rörelseresultat		5 022 546	5 125 122
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		771	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 316	-392 163
		<u>-183 545</u>	<u>-392 163</u>
Resultat efter finansiella poster		4 839 001	4 732 959
Bokslutsdispositioner		-4 186 435	-4 000 000
Resultat före skatt		652 566	732 959
Skatt på årets resultat	5	0	-16 044
Årets resultat		652 566	716 915

2023065032375

7

Balansräkning

	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	37 365 346	38 274 945
Summa anläggningstillgångar		37 365 346	38 274 945
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		638 355	638 355
Övriga fordringar		701 265	0
		1 339 620	638 355
Kassa och bank		3 785 301	1 039 013
Summa omsättningstillgångar		5 124 921	1 677 368
Summa tillgångar		42 490 267	39 952 313
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	9	50 000	50 000
		50 000	50 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		7 498 253	6 781 337
Årets resultat		652 566	716 915
		8 150 819	7 498 253
Summa eget kapital		8 200 819	7 548 253
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	11 317 550
Summa långfristiga skulder		0	11 317 550
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	4 695 432
Leverantörsskulder		0	0
Skulder till koncernföretag		33 881 435	15 695 000
Aktuella skatteskulder		0	291 861
Övriga skulder		383 013	379 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 000	25 000
Summa kortfristiga skulder		34 289 448	21 086 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 490 267	39 952 313

2023063032376

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponenter	25-100 år
------------------------	-----------

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

2023063032377

Not 2 Nettoomsättningen fördelning

	2022	2021
Nettomsättning per rörelsegren		
Hysesintäkter Doggy AB	6 128 207	6 128 207
	6 128 207	6 128 207

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2022	2021
Andel av försäljning som avser koncernföretag	100%	100%
Andel av inköp som avser koncernföretag	0%	0%

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	25 000	25 000
	25 000	25 000

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	16 044
Totalt redovisad skatt	0	16 044

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 947 854	41 840 703
Inköp	0	107 151
Omklassificeringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 947 854	41 947 854
Ingående avskrivningar	- 3 672 909 -	2 763 312
Årets avskrivningar	- 909 598 -	909 597
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 4 582 507 -	3 672 909
Utgående redovisat värde	37 365 346	38 274 945
Bokfört värde byggnader	34 669 184	35 578 783
Bokfört värde mark	2 696 162	2 696 162
	37 365 346	38 274 945

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	0	11 317 550
Amortering efter 5 år	0	0
	0	11 317 550

2023063032378

Not 8 Koncernförhållanden

Agota Real Estate AB är liksom Doggy AB, org.nr 556055-5129, helägda dotterbolag till Agota AB, org.nr 559011-0069, som ägs av Partner in Pet Food Sweden AB, org nr 559261-3169, säte i Vårgårda. Partner in Pet Food Sweden AB är ett dotterbolag till Partner in Pet Food Hungaria Kft i Ungern, org nr 13-09-090774.

Not 9 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 500 aktier med ett kvotvärde om 100 kr.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte identifierats några väsentliga händelser efter räkenskapsåret som har någon direkt inverkan på bolagets verksamhet, ställning eller resultat.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

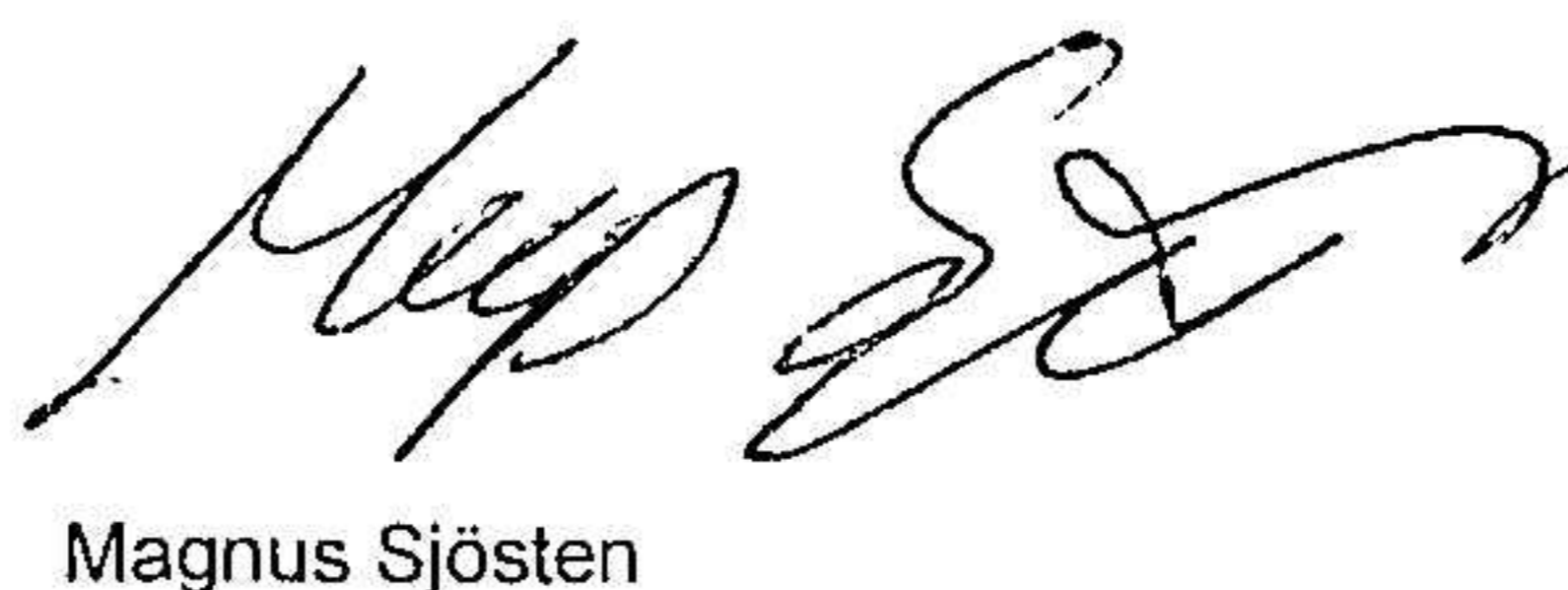
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	-	46 760 352
	-	46 760 352

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventalförpliktelser.

Vårgårda 2023-05-30




Stéphane Re



Magnus Sjösten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-08
Deloitte AB



Alexandros Kouvalos

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Agota Real Estate AB
organisationsnummer 556831-3794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Agota Real Estate AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Agota Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Agota Real Estate 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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. Risker 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, förfälskning, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Agota Real Estate AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Agota Real Estate AB enligt god revisors sed 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 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.

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 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

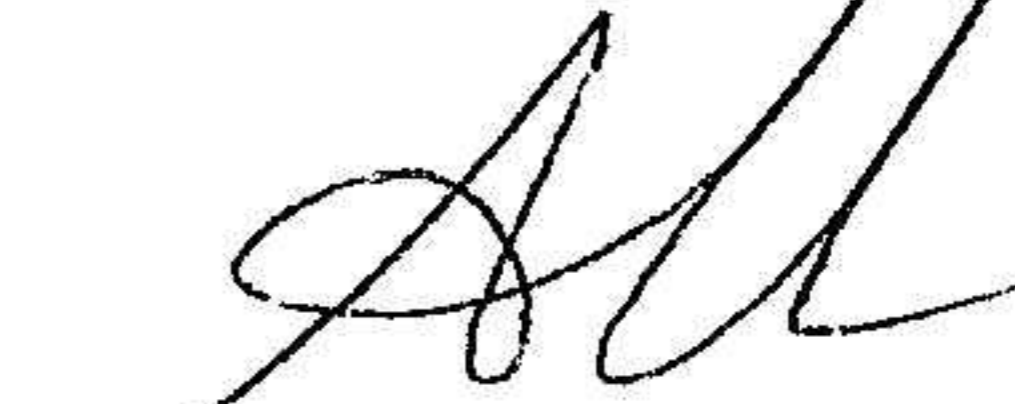
säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den 8 juni 2023

Deloitte AB



Alexandros Kouvatso
Auktoriserad revisor