

Årsredovisning för Zenith Group Real Estate I AB (publ)

Org.Nr. 559105-6345

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2018

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Alla belopp i denna årsredovisning anges i svenska kronor om inget annat anges.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Zenith Group Real Estate I AB ("Bolaget") etablerades under 2017. Den huvudsakliga verksamheten består av investeringar i fastighetsfonder inom den Europeiska unionen. Bolaget inriktar sig främst på investeringsobjekt i Norden, primärt i Sverige. Bolaget finansierar investeringarna med de medel som inflyter vid utgivning av vinstandelsbevis.

Bolagets verksamhet och finansieringsmodell innebär att det klassificeras som en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om Förvaltare av alternativa investeringsfonder. Regelverket för alternativa investeringsfonder innebär att bolaget måste förvaltas av en AIF-förvaltare som innehar tillstånd från Finansinspektionen samt att ett förvaringsinstitut utses för att förvara bolagets investeringar. Bolaget har utsett och ingått avtal med FCG Fonder AB som AIF-förvaltare samt Danske Bank som förvaringsinstitut. FCG Fonder delegerar i sin tur förvaltningen av fondens tillgångar till ZenMgmt AB som är en del av det närstående Zenith Group.

Aktiekapitalet i Bolaget ägs av Zenith Group AB org.nr. 559103-6644. Bolaget har inga anställda.

Bolagets emitterade vinstandelsbevis med ISIN SE0010636191 är upptagna till handel på en reglerad marknad, NDX, sedan den 7 juni 2018. Vinstandelsbevisets kortnamn är ZenithREI-1.

Bolagets verksamhet under räkenskapsåret

Bolaget har under året ingått två investeringsåtaganden:

- Terraviva 1 AB ("Terraviva") planerar ett uppföra en bostadsfastighet i Nynäshamns kommun. Bolagets åtagande uppgår totalt till ca 25 Mkr. Under året har totalt cirka 6,3 Mkr investerats inom ramen för åtagandet.
- Mengus Holding 2019 AB ("Mengus") är en fastighetsfond inriktad mot kommersiella fastigheter i Stockholmsområdet. Bolagets åtagande uppgår till 50 Mkr. Under året har totalt cirka 5 Mkr investerats inom ramen för åtagandet.

Den 7 juni noterades bolagets utgivna vinstandelsbevis på NDX Debt Securites. Från och med noteringsdagen trädde bolagets avtal med FCG Fonder och Danske Bank i kraft.

Den 4 oktober stängdes en efterföljande emission av vinstandelsbevis. Totalt emitterade ytterligare nominellt 5,3 Mkr till kurs 108,08%.

Resultat och ställning

Rörelsekostnader

Bolagets kostnader under året består dels av ej återkommande kostnader som uppstått i samband med starten av bolagets verksamhet eller i samband med bolagets investeringsåtaganden. Dels består kostnaderna av återkommande kostnader vilka består av periodiserade utgifter till Advokatfirman Vinge KB avseende konstruktionen av vinstandelsbevisen samt periodiserade utgifter till Quesada Kapitalförvaltning AB i samband med försäljningen av desamma, båda kostnaderna periodiseras över vinstandelsbevisens livslängd, 7 år. Från och med dagen för noteringen och ingången av avtalet med FCG Fonder tillkommer även förvaltningsarvode till FCG Fonder uppgående till 2,5% per år baserat på de totala teckningsintäkterna från vinstandelslånen. FCG Fonder betalar sedan i sin tur ett arvode om 2,32% per år till ZenMgmt AB.

Värdoförändring av finansiella anläggningstillgångar

De finansiella anläggningstillgångarna värderas till verkligt värde enligt värdering gjord av Sedermera Fondkommission. Terraviva och Mengus verksamheter är fortfarande i ett inledande skede varför det verkliga värdet på dessa innehav är lika med anskaffningsvärdet.

Värdoförändring från långfristiga skulder

Vinstandelslånet/vinstandelsbevisen värderas till aktuell NAV-kurs vilket per balansdagen innebär en ackumulerad värdeminskning av utestående vinstandelsbevis om 2,2 Mkr, varav 1,9 Mkr under 2018.

Finansiering

Vid ingången av räkenskapsåret hade Bolaget utfärdat vinstandelsbevis uppgående till 53 090 000 kronor nominellt emitterat till kurs 110%. I oktober 2018 emitterades ytterligare vinstandelsbevis i samma serie uppgående till 5 320 000 kr nominellt till kurs 108,08 %. För mer information om vinstandelsbevisen se not 3.

Net Asset Value (NAV)

AIF-förvaltarens beräkning av NAV på vinstandelsbevisen uppgick per Balansdagen till 106,13 % av nominellt belopp.

Bolagets AIF-förvaltare beräknar minst årligen nettotillgångsvärdet för vinstandelsbevisen med stöd av oberoende värderingar av Bolagets innehav, dessa värderingar används även i Bolagets redovisning vilket innebär att AIF-förvaltarens NAV överensstämmer med det redovisade värdet på vinstandelslånen.

Framtida utveckling

Bolaget kommer under 2018 att fullfölja de ingångna investeringsåtagandena avseende Terraviva 1 AB och Mengus Holding 2019 AB samt undersöka möjligheterna att göra ytterligare investeringar. Bolaget planerar också att under 2019 erbjuda allmänheten att teckna vinstandelslån i samma serie som de, vid det tillfället, redan utgivna vinstandelslånen.

Bolagsstyrningsrapport

Principer för bolagsstyrning

Zenith Group Real Estate I AB tillämpar svensk lag. Denna rapport är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen 1195:1554. Bolaget följer även Nordic Growth Markets ("NGM") regelverk för bolag med noterade skuldebrev på NDX Debt Securities. Detta är Bolagets första bolagsstyrningsrapport då bolagets vinstandelsbevis noterats under 2018.

System för intern kontroll och riskhantering

Bolagets verksamhet består av investeringar i huvudsakligen onoterade företag. Bolagets verksamhetsinriktning tillsammans med dess finansieringsmodell innebär att Bolaget lyder under AIFM-direktivet och är därmed klassificeras som en alternativ investeringsfond. Bolaget har uppdragit åt FCG Fonder AB ("FCG") som AIF-förvaltare att förvalta Bolagets tillgångar samt med Danske Bank som förvaringsinstitut att förvara Bolagets tillgångar. I tillägg till bolagsordningen, styrelsens arbetsordning och övriga interna riktlinjer följer Bolaget även AIF-förvaltarens riktlinjer för intern kontroll och riskhantering.

Det viktigaste inslaget i bolagets system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen är AIF-förvaltarens fastställda processbeskrivning för NAV-sättning av Bolagets utgivna vinstandelsbevis. AIF-förvaltarens satta NAV ligger till grund för Bolagets finansiella rapporter.

Aktieägare

Aktiekapitalet i Bolaget uppgår till 500 000 kr och ägs av Zenith Group AB som i sin tur ägs av Zenith Group Holding AB. Aktierna i Zenith Group Holding AB ägs av Tommy Jacobson, Sune Nilsson, Jesper Rahmqvist, Andreas Bladh samt Ulf och Bo Eklöf Invest AB. Samtliga ägare innehar mer än 10% av kapital och röster. Det finns inga begränsningar för hur många röster en aktieägare får avge på årsstämman.

Särskilda bestämmelser i bolagsordningen

Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om hur bolagsordningen ändras. Ändringar i bolagsordningen beslutas av bolagsstämman.

Bemyndiganden

Det finns för närvarande inga bemyndiganden för styrelsen att ge ut nya akter eller förvärva egna aktier.

Förslag till disposition beträffande bolagets resultat

Inga vinstmedel står till årsstämmans förfogande.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-03-10 2017-12-31
	1		
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 883 063	-241 292
Rörelseresultat		-1 883 063	-241 292
Resultat från finansiella poster			
Värdetförändring från långfristiga skulder		1 916 314	241 292
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 459	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 710	-
Resultat efter finansiella poster		-	-
Inkomstskatt	2	-	-
Årets resultat tillika årets totalresultat		-	-

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3	11 284 792	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 284 792	-
Summa anläggningstillgångar		11 284 792	-
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	4	-	58 399 000
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		3 145 084	2 043 965
Summa kortfristiga fordringar		3 145 084	60 442 965
Likvida medel		48 061 374	258 708
Summa omsättningstillgångar		51 206 458	60 701 673
SUMMA TILLGÅNGAR		62 491 250	60 701 673
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>500 000</i>	<i>500 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-	-
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
Summa eget kapital		500 000	500 000
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	5	61 991 250	58 157 708
Summa långfristiga skulder		61 991 250	58 157 708
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	2 043 965
Summa kortfristiga skulder		-	2 043 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 491 250	60 701 673

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	S:a eget kapital
Bolagets bildande 2017-03-10	500 000	-	500 000
Periodens resultat och övrigt totalresultat	-	-	-
Utgående eget kapital 2017-12-31	500 000	-	500 000
Periodens resultat och övrigt totalresultat	-	-	-
Utgående eget kapital 2018-12-31	500 000	-	500 000

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-03-10 2017-12-31
	7		
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 883 063	-241 292
Erhållen ränta		18 459	
Erlagd ränta		-51 710	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 916 314	-241 292
Ökning/minskning av rörelsefordringar		57 297 881	-
Ökning/minskning av rörelseskulder		-2 043 965	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		53 337 602	-241 292
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-11 284 792	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 284 792	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Likvid startkapital		-	500 000
Upptagna lån		5 749 856	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 749 856	500 000
Periodens kassaflöde		47 802 666	258 708
Likvida medel vid årets början		258 708	-
Likvida medel vid årets slut	6	48 061 374	258 708

Noter

Not 1 - Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Zenith Group Real Estate I AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företaget i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med 1 januari 2018 redovisas den totala teckningsintäkten från utgivning av vinstandelslån, dvs nominellt belopp plus överkurs, under balansposten Övriga långfristiga skulder. Vinstandelslånet värderas enligt NAV-kursen som sätts av AIF-förvaltaren. Omvärdering av vinstandelslånet redovisas i resultaträkningen under posten Värdeförändring från långfristiga skulder. Förändringarna i redovisningen av vinstandelslånet är även tillämpade på jämförelsesiffrorna för föregående perioder.

Nya och ändrade standarder

Ett antal nya standarder har trätt i kraft från och med räkenskapsår som börjar 1 januari 2018, dessa standarder är IFRS 9 och IFRS 15. Ingen av dessa nya standarder har påverkat bolagets finansiella rapporter.

En ny standard, IFRS 16 Leasingavtal, träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2018. Denna standard kommer inte påverka bolagets finansiella rapporter då bolaget inte har ingått några leasingkontrakt.

Finansiella instrument, redovisning och värdering

Finansiella tillgångar och skulder som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel samt andra långfristiga värdepappersinnehav. På skuldsidan återfinns övriga långfristiga skulder.

Likvida medel består av kassamedel och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker.

Andra långfristiga värdepappersinnehav värderas i enlighet med IFRS 9 till verkligt värde med värdeförändringar över resultaträkningen. I avsaknad av avläsningsbara värden från marknadsplats eller externa transaktioner i bolagen som fastställer ett tillförlitligt värde, fastställs verkligt värde för onoterade aktier och andelar genom att tillämpa någon av de värderingsmetoder som rekommenderas av European Venture Capital Association (EVCA).

Övriga långfristiga skulder består av totala teckningsbeloppet från utgivning av vinstandelslån, dvs nominellt belopp plus överkurs. Vinstandelslånet värderas till verkligt värde enligt NAV-kursen som sätts av AIF-förvaltaren. Omvärderingen av vinstandelslånet redovisas i resultaträkningen under posten Värdeförändring från långfristiga skulder.

Klassificering av finansiella instrument enligt IFRS 7 framgår av not 5.

Övriga fordringar och skulder redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Not 2 - Skatt

Då den övervägande delen av bolagets avkastning på kommande investeringar enligt nuvarande skatteregler bedöms vara skattefria så finns en osäkerhet kring huruvida underskottet från tidigare år kommer att kunna utnyttjas varför bedömning gjorts att inte redovisa någon uppskjuten skattefordran.

Avstämning mellan teoretisk skattekostnad och redovisad skatt

	2018-12-31	2017-12-31
Resultat före skatt	-	-
Skatt vid svensk skattesats (22%)	-	-
Skatteeffekt av värdeförändringar	435 579	106 001
Skatteeffekt av skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-435 579	-106 001
Aktuell skatt för året enligt resultaträkningen	-	-

Not 3 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

Redovisade värden	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	-	-
Investeringar	11 284 792	-
Värdeförändringar via resultaträkningen	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	11 284 792	-

Specifikation av aktier och andelar	Ägarandel Kapital (%)	Ägarandel Röster (%)	Innehav antal	Redovisat värde
Onoterade innehav				
Terraviva 1 AB - stamaktier	11,14	11,14	9 375	9 375
Terraviva 1 AB - Förlagsaktier	12,38	12,38	10 417	10 417
Terraviva 1 AB – Preferensaktier serie A	0,30	0,30	250	1 250 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier serie B	0,30	0,30	250	1 250 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier serie C	0,89	0,89	750	3 750 000
Terraviva 1 AB – Totalt innehav	25,00	25,00	21 042	6 269 792
Mengus Holding 2019 AB – stamaktier	3,0	10,71	750 000	15 000
Mengus Holding 2019 AB - preferensaktier	57,1	20,41	14 285 714	5 000 000
Mengus Holding 2019 AB – Totalt innehav	60,1	31,12	15 035 714	5 015 000
Summa onoterade innehav				11 284 792
Summa aktier och andelar				11 284 792

Bolagets återstående investeringsåtagande i Terraviva 1 AB uppgår till 18 752 083 kr.

Bolagets återstående investeringsåtagande i Mengus Holding 2019 AB uppgår till 45 000 000 kr.

Not 4 - Övriga kortfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Likvid tecknade ej betalda vinstandelslån	-	58 399 000
Summa	-	58 399 000

Not 5 - Övriga långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Vinstandelslån, nominellt belopp	58 410 000	53 090 000
Vinstandelslån, överkurs	5 378 856	5 309 000
Värdetförändring via resultaträkningen	-2 157 606	-241 292
Summa	61 991 250	58 157 708

Vinstandelslån

Vinstandelslånet är uppdelat i vinstandelsbevis som emitterats till ett nominellt värde om 10 000 kr per bevis. Vinstandelsbevisen har emitterats till en genomsnittlig kurs om 109,82%, dvs 10 982 kr per vinstandelsbevis. Bolaget har totalt emitterat 5 841 vinstandelsbevis med ett totalt teckningsbelopp om 64 148 856 kr.

Enligt villkoren för vinstandelslånet beror avkastningen på utfallet av bolagets investeringar. Lånet har ingen garanterad avkastning eller någon garanterad rätt till återbetalning. Avkastningen är villkorad av det realiserade resultatet på bolagets investeringar. Avkastning och återbetalning regleras tidigast vid avyttringstillfället för varje investering. Lånet löper på sju år från 2017-12-31 med möjlighet för bolaget att förlänga med tre år. Ågarna till vinstandelslånet har rätt till 80% av det realiserade resultatet av bolagets investeringar med en "hurdle rate", dvs förtur till avkastning före aktieägarna, uppgående till 5 % av investerat belopp per år.

Bolaget kan enligt villkoren i efterföljande emissioner emittera vinstandelsbevis upp till dess att det totala utestående lånet uppgår till 500 Mkr nominellt.

Vinstandelsbevisen är noterade och upptagna till handel vid Nordic Derivatives Exchange (NDX) och noterade på listan Debt Securities med under kortnamn ZenithREI-1. Per den 31 december 2018 hade ännu inga affärer genomförts i vinstandelsbevisen.

Not 6 – Finansiella instrument

Beräkning av verkligt värde

Av tabell nedan framgår hur finansiella tillgångar och skulder klassificeras utifrån IFRS7

	Total	Tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11 284 792	11 284 792	-
Likvida medel	48 061 374	-	48 061 374
Summa	59 346 166	11 284 792	48 061 374
Skulder			
Vinstandelslån	61 991 250	61 991 250	-
Summa	61 991 250	61 991 250	-

Bolaget klassificerar de finansiella tillgångarna till verkligt värde i tre nivåer för att ge en indikation om tillförlitligheten i de indata som använts vid fastställandet av verkligt värde. De tre nivåerna beskrivs i IFRS 7 och är:

Nivå 1: Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad (såsom börsnoterade derivat, finansiella instrument som innehas för handel och tillgångar som kan säljas) baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Det noterade marknadspriset som använts för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen.

Nivå 2: Verkligt värde på finansiella tillgångar som inte handlas på en aktiv marknad (t.ex. OTC-derivat) fastställs med hjälp av värderingstekniker som i så stor utsträckning som möjligt utgår från marknadsinformation medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara.

Nivå 3: I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation. Detta gäller t ex för onoterade instrument.

Bolagets finansiella tillgångar värderade till verkligt värde utgörs av innehaven i Terraviva I AB och Mengus Holding 2019 AB som båda klassificeras som nivå 3.

Värderingsprocess

De redovisade värdena på värdepappersinnehaven i nivå 3 fastställs av AIF-förvaltaren baserat på externa oberoende värderingsintyg per balansdagen.

Förändringar för instrument i nivå 3 under 2018

	Onoterade aktier	Summa
Ingående balans 1 januari 2018	-	-
Förvärv	11 284 792	11 284 792
Utgående balans 31 december 2018	11 284 792	11 284 792

Specifikation av Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	48 061 374	258 708
	48 061 374	258 708

Not 7 – Kassaflöde

Avstämning av nettoskuld

Nedan analyseras nettoskulden och förändringar av nettoskulden för de presenterade perioderna

Nettoskuld	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel	48 061 374	258 708
Låneskulder – förfaller efter ett år	-61 991 250	-58 157 708
Nettoskuld	-13 929 876	-57 899 000
Likvida medel	48 061 374	258 708
Bruttoskuld rörlig ränta	-61 991 250	-58 157 708
Nettoskuld	-13 929 876	-57 899 000

Förändringar av nettoskuld

	Likvida medel	Finansiella Låneskulder som förfaller efter 1 år	Summa
Nettoskuld 10 mars 2017	-	-	
Kassaflöde	258 708	-	258 708
Övriga förändringar	-	-58 157 708	-58 157 708
Nettoskuld 31 december 2017	258 708	-58 157 708	-57 899 000
Nettoskuld 1 januari 2018	258 708	-58 157 708	-57 899 000
Kassaflöde	47 802 666	-5 749 856	42 052 810
Övriga förändringar	-	1 916 314	1 916 314
Nettoskuld 31 december 2018	48 061 374	-61 991 250	-13 929 876

Not 8 - Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Pantsatta tillgångar	-	50 000
Summa	-	50 000

Not 9 - Närståendetransaktioner

Under året har bolaget uppdragit åt Quesada Kapitalförvaltning AB ("Quesada") att placera vinstandelslån utan fast åtagande. Quesadas ersättning för detta uppdrag uppgick till 3,5 % av den placerade volymen, totalt 97 218 kr. Quesada bedöms vara ett närstående företag då ledande befattningshavare i Quesadas moderbolag Varenne genom sitt indirekta ägande i ZenGrowl AB har ett bestämmande inflytande över bolaget.

Not 10 – Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 11 – Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker; huvudsakligen marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Genom avtalet som kommer ingås med bolagets AIF-förvaltare ska denne ansvara för det löpande arbetet med att identifiera, utvärdera och (om behov skulle uppstå) eliminera eller säkra oönskade finansiella risker. AIF-förvaltarens tillstånd innebär att ändamålsenliga rutiner fastställts och efterföljs.

Marknadsrisk avser prisrisken i Bolagets investeringar, detta är en inneboende risk i företagets verksamhet och risken är överförd till ägarna av Bolagets utgivna vinstandelslån.

Likviditetsrisk avser risken att bolaget inte kan infria betalningsförpliktelser vid respektive förfallotidpunkt. Bolaget är per bokslutet exponerad mot denna risk främst genom ingångna investeringsåtagande men även genom de leverantörsskulder som uppstår på grund av rörelsekostnader. Likviditetsrisken övervakas och kontrolleras genom kassaflödesprognoser.

Kreditrisk avser risken att en motpart inte kan infria sina betalningsförpliktelser gentemot bolaget. Bolaget är i sin verksamhet per balansdagen exponerad mot kreditrisk i begränsad omfattning genom sitt tillgodohavande på bankkonto.

Löptidsanalys för finansiella skulder

Bolagets finansiella skulder avser utgivet vinstandelslån. Vinstandelslånet löper ut senast den 31 december 2024 med möjlighet för bolaget att förlänga löptiden ytterligare tre år till den 31 december 2027. Återbetalningstidpunkten och återbetalningsbeloppet är avhängigt tidpunkt för- och resultatet av Bolagets investeringar.

Underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat.

Stockholm den 29 mars 2019

Tommy Jacobson
Styrelseordförande

Lars Thorén
VD och styrelseledamot

Erik Holmberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den mars 2019

PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Zenith Group Real Estate I AB (publ), org.nr 559105-6345

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Zenith Group Real Estate I AB (publ) för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidan 3.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Zenith Group Real Estate I AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidan 3. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Zenith Group Real Estate I AB (publ).

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till bolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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 Zenith Group Real Estate I AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till bolagets struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken bolaget verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi kvantitativa väsentlighetstal för revisionen av den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa kombinerat med kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning samt våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning. De kvantitativa

väsentlighetstalen används också för att bedöma effekten av eventuella felaktigheter, enskilt och sammantaget, på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Värdering av investeringar i onoterade tillgångar

Totalt värde på Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen uppgår per 2018-12-31 till 11,3 Mkr och utgörs av onoterade värdepapper. Värdering av onoterade värdepapper är beroende av företagsledningens antaganden och bedömningar vilka bland annat inkluderar val av modell för värdering och den indata som används i modellerna. Bolaget inhämtar värderingar från ett externt värderingsinstitut som används för att fastställa redovisade värden.

Välgrundade val av modell och indata är avgörande för en god uppskattning av verkligt värde av innehaven. Vi har därför bedömt detta som ett särskilt väsentligt område. För ytterligare information hänvisas till not 3 i årsredovisningen.

Vår revision har utfört följande huvudsakliga granskningsmoment avseende detta område:

- Bildat oss en uppfattning om bolagets process för att fastställa verkliga värden på innehaven
- Inhämtat värderingsinstitutets värderingar samt granskat använda principer, antaganden och metodval
- Stickprovvis validerat indata mot relevanta datakällor
- Analyserat rimligheten i utfallet av bolagets värderingar.
- Granskat att lämnade upplysningar i årsredovisningen överensstämmer med IFRS 13.

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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Zenith Group Real Estate I AB (publ) för år 2018 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 Zenith Group Real Estate I AB (publ) enligt god revisionssed 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. Den 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
- 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidan 3 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.



Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Zenith Group Real Estate I AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 23 februari 2018 och har varit bolagets revisor sedan 2017.

Stockholm den 29 mars 2019

PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor