

Årsredovisning

för

Zenith Group Real Estate I AB (publ)

559105-6345

Perioden

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen och verkställande direktören för Zenith Group Real Estate I AB (publ) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Året i sammandrag

- NAV-kursen uppgick vid årets slut till 98,02 % (101,48 %)
- Bolaget har under året investerat 4 111 tkr i Mengus Holding 2019 AB.
- Innehaven i Terraviva I AB och Mengus Holding 2019 AB värderas fortsatt till verkligt värde vilket motsvarar anskaffningsvärdet.

Information 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 erhålls 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 Zenith Group AB som är en del av den närstående koncernen Zenith Group Holding AB.

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

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Utveckling av Bolagets verksamhet under året

Terraviva 1 AB ("Terraviva") bygger bostäder i Nynäshamns kommun. Totalt omfattar verksamheten nybyggnation av bostäder med en total bostadsyta om ca 10 600 kvm varav ca 8 300 kvm är hyresrätter och ca 2 400 kvm är bostadsrätter. Terravivas bostadsprojekt försenades inledningsvis, huvudsakligen på grund av att bygglovet överklagades, men fortskrider nu enligt plan. Bostadsprojektet förväntas avyttras under Q4 2021 och innehavet förväntas uppfylla sitt avkastningsmål. Zenith Group Real Estate I AB (publ) har totalt investerat 25 mkr i Terraviva och har därmed uppfyllt sitt investeringsåtagande. Utöver investeringsåtagandet har Bolaget även under året lånat ut 2 250 tkr till Terraviva som planeras återbetalas i samband med avyttrandet av innehavet.

Mengus 2019 AB ("Mengus") är en fastighetsfond som investerar i kommersiella fastigheter i Stockholm. Bolaget har under året genomfört investeringar uppgående till 4 111 tkr, totalt sedan första investeringstidpunkten 9 111 tkr. Bolagets totala investeringsåtagande i Mengus uppgår till 50 mkr.

Resultat och ställning

Rörelsekostnader

Bolagets externa kostnader under perioden uppgår till -2 696 tkr (-2 701tkr) varav 1 599 tkr (-1 608 tkr) avser förvaltningsarvode till AIF-förvaltaren. Övriga kostnader avser bland annat avgift till förvaringsinstitutet -126 tkr (-64 tkr) samt kostnader rörande uppbyggnaden av fonden och försäljning av vinstandelsbevisen som periodiseras över vinstandelsbevisens löptid 532 tkr (-522 tkr).

Värdeförändringar från Finansiella anläggningstillgångar

Aktierna i Terraviva och Mengus värderas till verkligt värde vilket per bokslutsdatum uppgår till anskaffningsvärdet.

Värdeförändring från Långfristiga skulder

Vinstandelslånet/vinstandelsbevisen värderas till aktuell NAV-kurs vilket per balansdagen innebär en negativ ackumulerad värdeförändring av utestående vinstandelslån med -6 890 tkr (- 4 872 tkr). Förändringen under året 2020 uppgår till -2 019 tkr och är i resultaträkningen hänförlig till Bolagets rörelsekostnader och räntekostnader.

Finansiella risker

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker; huvudsakligen marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Genom avtalet Zenith Real Estate I AB ingått med dess 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. Risker är överförd till ägarna av Bolagets utgivna vinstandelslån.

Likviditet- och finansieringsrisk avser risken att bolaget inte kan infria betalningsförpliktelser vid respektive förfallotidpunkt. Bolaget är per bokslutet exponerad mot denna risk främst genom ingångna investeringsåtaganden, men även genom de leverantörsskulder som uppstår på grund av rörelsekostnader.

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.

Finansiering

Bolaget har per balansdagen utfärdat vinstandelsbevis uppgående till 58 410 000 kr nominellt. Det hittills emitterade vinstandelsbevisen har emitterats till en genomsnittlig kurs om 109,8%.

Net Asset Value (NAV)

AIF-förvaltarens beräkning av NAV på vinstandelsbevisen uppgick per balansdagen till 98,02 % av nominellt belopp.

Bolagsstyrningsrapport

Principer för bolagsstyrning

Zenith Real Estate 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 NGM. Detta är Bolagets tredje bolagsstyrningsrapport.

System för internkontroll 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 Fund Holding AB som i sin tur ägs av Zenith Group Holding AB. Aktierna i Zenith Group Holding ägdes per den 31 december 2020 av Tommy Jacobson, Jesper Rahmqvist, Ulf Eklöf, Andreas Bladh, Schönborgs Holding AB, Bo Eklöf och Lars Thorén. De fyra förstnämnda ägarna 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.

Bemyndigande

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

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Skuldsättningsgrad (ggr)	115	119	124	120
Kassalikviditet (%)	14 130,3	22 632,1	0,0	2 970

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

periodens resultat	0
--------------------	---

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	10	-2 696 405	-2 701 191
Summa övriga externa kostnader		-2 696 405	-2 701 191
Rörelseresultat		-2 696 405	-2 701 191
Resultat från finansiella poster			
Vinstandelsbevis	6	2 018 569	2 714 079
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar	2	570 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		110 420	773
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 585	-13 660
Summa resultat från finansiella poster		2 696 405	2 701 191
Resultat efter finansiella poster		0	0
Resultat före skatt		0	0
Skatt på årets resultat	3	0	0

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

4, 5, 7

34 145 908

30 034 792

Andra långfristiga fordringar

7

2 250 000

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

36 395 908

30 034 792

Summa anläggningstillgångar

36 395 908

30 034 792

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

7

23 563

23 563

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 226 507

2 660 268

Summa kortfristiga fordringar

2 250 070

2 683 831

Kassa och bank

7, 9

19 264 885

27 190 548

Summa omsättningstillgångar

21 514 955

29 874 379

SUMMA TILLGÅNGAR

57 910 863

59 909 171

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500 000

500 000

Summa bundet eget kapital

500 000

500 000

Summa eget kapital

500 000

500 000

Långfristiga skulder

Vinstandelslån

6, 7, 9

57 258 602

59 277 171

Summa långfristiga skulder

57 258 602

59 277 171

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

7

20 261

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

132 000

132 000

Summa kortfristiga skulder

152 261

132 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 910 863

59 909 171

Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Summa
	Aktie- kapital	Balanserat resultat	eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2019	500 000	0	500 000
Årets resultat		0	0
Utgående balans per 31 december 2019	500 000	0	500 000
Ingående balans per 1 januari 2020	500 000	0	500 000
Årets resultat		0	0
Utgående balans per 31 december 2020	500 000	0	500 000

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 696 405	-2 701 191
Erlagd ränta		-2 585	-13 660
Erhållen ränta		110 420	773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 588 569	-2 714 079
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		433 761	461 253
Förändring av kortfristiga skulder		20 261	132 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 134 547	-2 120 825
Investeringsverksamheten			
Erhållen utdelning		570 000	0
Lämnade lån		-2 250 000	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-4 111 116	-18 750 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 791 116	-18 750 000
Periodens kassaflöde		-7 925 663	-20 870 825
Minskning/ökning av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		27 190 548	48 061 374
Likvida medel vid årets slut		19 264 885	27 190 548

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Zenith Group Real Estate I AB (publ) 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.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av Bolaget

Nya standarder och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2020 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningar väntas inte ha en väsentlig inverkan på Zenith Group Real Estate I AB (publ) finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående period.

Finansiella instrument

Redovisning och borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när bolaget blir part i ett instrument. Köp och försäljning av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen.

En finansiell tillgång tas bort från redovisningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut och bolaget har överfört risker och förmåner förknippade med äganderätten. En finansiell skuld tas bort från redovisningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Vinster och förluster som uppstår vid bortbokning redovisas direkt i resultaträkningen.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus transaktionskostnader med undantag för transaktionskostnader som är hänförliga till finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde som istället kostnadsförs direkt.

Bolaget klassificerar och värderar sina finansiella tillgångar i följande kategorier:

- finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, och
- finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen

Klassificeringen av investeringar i skuldinstrument beror på bolagets affärsmodell och de avtalsenliga villkoren.

Investeringar i skuldinstrument

Efterföljande värdering av investeringar i skuldinstrument beror på bolagets affärsmodell och vilket slag av kassaflöden tillgången ger upphov till. Bolaget klassificerar sina investeringar i skuldinstrument i två värderingskategorier:

- Upplupet anskaffningsvärde (posterna Fordringar hos koncernföretag, Likvida medel och Andra långfristiga fordringar): Tillgångar som innehåller syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa

kassaflöden enbart består av kapitalbelopp och ränta, redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Ränteintäkter från sådana finansiella tillgångar redovisas som finansiella intäkter genom tillämpning av effektivräntemetoden.

- Verkligt värde via resultaträkningen (posten Andra långfristiga värdepappersinnehav): Tillgångar som inte uppfyller kraven för att redovisas till upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultaträkningen. En vinst eller förlust för ett skuldinstrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen redovisas netto i resultaträkningen.

Andra långfristiga fordringar

Bolagets andra långfristiga fordringar avser ett utgivet aktieägarlån till portföljbolaget Terraviva 1 AB. Lånet löper med en fast ränta som kapitaliseras årligen och förfallodag för kapitalbelopp och räntebetalning är 2022-06-30. Posten värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Fordringar som förfaller senare än ett år klassificeras som andra långfristiga fordringar.

Finansiella skulder

Bolagets finansiella skulder består av posterna leverantörsskulder och vinstandelslån.

Posten vinstandelslån redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga skulder i form av leverantörsskulder värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder avser förpliktelser att betala tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten. Betalningsvillkor uppgår oftast till 30 dagar. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år.

Långfristiga skulder/vinstandelslån

Bolagets långfristiga skulder avser utgivna vinstandelslån och återbetalningen beror enligt vinstandelslånens villkor 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. Ägarna 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. Posten värderas till verkligt värde.

Skulder som förfaller senare än ett år klassificeras som långfristiga skulder.

Finansiella instrument verkligt värde

Aktierna i portföljbolagen som ingår i balansposten 'Andra långfristiga värdepappersinnehav' värderas i enlighet med de värderingar som ligger till grund för den externa AIF-förvaltarens fastställda nettotillgångsvärdet (NAV) för de av Bolaget utgivna vinstandelsbevisen. AIF-förvaltare anlitat ett oberoende värderingsinstitut för att utföra värderingarna. Värderingarna görs enligt International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines (IPEV) vilket är en internationell standard.

För finansiella instrument som saknar observerbara marknadstransaktioner görs värderingen till verkligt värde genom en värderingsteknik som använder andra tillämpliga observerbara indata. I första hand används som värde det pris som erhållits om det nyligen genomförts en ordnad transaktion i värdepappret mellan marknadsaktörer så att priset därför kan anses vara representativt för verkligt värde. Även likvärdiga representativa transaktioner kan användas. Om ingen extern representativ transaktion finns görs värderingen genom att en relevant multipel appliceras på respektive bolags historiska och prognosticerade nyckeltal. För varje enskilt innehav väljs den multipel som ger bäst

information med tanke på verksamhet och konkurrenssituation. Använda multiplar är huvudsakligen EV/EBIT, EV/Sales och/eller EV/EBITDA. Nyckeltalen jämförs med nyckeltal för andra jämförbara bolag och justeras vid behov på grund av skillnader i till exempel storlek, historik, marginaler eller marknad mellan aktuellt bolag och jämförelsegruppens bolag.

Nedskrivningar av finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Posterna Fordringar hos koncernföretag, Likvida medel och Andra långfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och är därför inom tillämpningsområdet för förväntade kreditförluster. Bolaget bedömer de framtida förväntade kreditförlusterna för dessa poster och redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum.

På grund av låg sannolikhet för fallissemang hos motparterna uppgår bolagets beräkning av förväntade kreditförluster på dessa poster uppgår till oväsentliga belopp och därmed har ingen justering gjorts i redovisningen.

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Utdelning Mengus Holding 2019 AB	570 000	0
Utgående redovisat värde	570 000	0

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt
Avstämning av aktuell och uppskjuten skatt

	2020	2019
	Belopp	Belopp
Resultat före skatt	0	0
Skatt vid svensk skattesats (21,4%)	0	0
Skattemässiga justeringar från värdeförändringar	-2 018 569	-2 714 079
Skattemässigt underskott vars skattevärde ej redovisas som tillgång	2 018 569	2 714 079
Redovisad aktuell skatt per 31 dec 2020	0	0

Accumulerat skattemässigt underskott per 31 dec 2020 uppgår till 6 872 993 kr.

Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	30 034 792	11 284 792
Årets investeringar	4 111 116	18 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 145 908	30 034 792
Utgående redovisat värde	34 145 908	30 034 792

Not 5 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Terraviva 1 AB - Stamaktier	9,75%	9,53%	9 375	9 375
Terraviva 1 AB - Förlagsaktier	10,51%	10,51%	10 417	10 417
Terraviva 1 AB – Preferensaktier A	0,25%	0,25%	250	1 250 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier B	0,25%	0,25%	250	1 250 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier C	0,76%	0,76%	750	3 750 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier D	1,02%	1,02%	1 000	5 000 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier E	1,02%	1,02%	1 000	5 000 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier F	1,02%	1,02%	1 000	5 000 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier G	0,76%	0,76%	750	3 750 000
Mengus Holding 2019 AB – Stamaktier	3,00%	3,00%	750 000	15 000
Mengus Holding 2019 AB – Preferensaktier	57,1%	57,1%	14 285 714	9 111 116
				34 145 908

Not 6 Långfristiga skulder

	2020	2019
Vinstandelslån		
Vinstandelslån, nominellt belopp	58 410 000	58 410 000
Vinstandelslån, överkurs	5 738 856	5 738 856
Värdeförändring via resultaträkningen	-6 890 254	-4 871 685
Summa långfristiga skulder	57 258 602	59 277 171

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. Ägarna 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.

Not 7 Finansiella instrument

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

Tillgångar	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Andra långfristiga värdepappersinnehav	34 145 908	0	34 145 908
Likvida medel	0	19 264 885	19 264 885
Andra långfristiga fordringar		2 250 000	2 250 000
Fordringar hos koncernföretag		23 563	23 563
Utgående balans per 31 dec 2020	34 145 908	21 538 448	55 684 356

Skulder	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Vinstandelslån	57 258 602	0	57 258 602
Leverantörsskulder		20 261	20 261
Utgående balans per 31 dec 2020	57 258 602	20 261	57 278 863

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 13 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 som värderas till verkligt värde utgörs av innehaven i Terraviva I AB och Mengus Holding 2019 AB som båda klassificeras som nivå 3.

Not 8 Förändringar för instrument i nivå 3

Förändringar för instrument i nivå 3 under 2019

	Onoterade aktier	Summa
Ingående balans 1 jan 2019	11 284 792	11 284 792
Förvärv	18 750 000	18 750 000
Utgående redovisat värde per 31 dec 2019	30 034 792	30 034 792

Förändringar för instrument i nivå 3 under 2020

	Onoterade aktier	Summa
Ingående balans 1 jan 2020	30 034 792	30 034 792
Förvärv	4 111 116	4 111 116
Utgående redovisat värde per 31 dec 2020	34 145 908	34 145 908

Not 9 Nettoskuld

Nedan analyseras nettoskulden och förändringar av nettoskulden för de presenterade perioderna.

	2020-12-31	2019-12-31
Löptid på låneskulder		
Likvida medel	19 264 885	27 190 548
Låneskulder - förfaller efter ett år	-57 258 602	-59 277 171
Summa nettoskuld	-37 993 717	-32 086 623

Fördelning mellan rörlig och fast ränta

Likvida medel	19 264 885	27 190 548
Låneskulder rörlig ränta	-57 258 602	-59 277 171
Summa nettoskuld	-37 993 717	-32 086 623

	Likvida medel	Finansiella låneskulder som förfaller efter 1 år	Summa
Förändring av nettoskuld			
Nettoskuld 1 jan 2019	48 061 674	-61 991 250	-13 929 576
Kassaflöde	-20 871 126	2 714 079	-18 157 047
Nettoskuld per 31 dec 2019	27 190 548	-59 277 171	-32 086 623

	Likvida medel	Finansiella låneskulder som förfaller efter 1 år	Summa
Fördelning mellan rörlig och fast ränta			
Nettoskuld 1 jan 2020	27 190 548	-59 277 171	-32 086 623
Kassaflöde	-7 925 663	2 018 569	-5 907 094
Nettoskuld per 31 dec 2020	19 264 885	-57 258 602	-37 993 717

Not 10 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens 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.

	2020	2019
Ersättningar till revisor	143 750	289 500
Summa ersättningar till revisor	143 750	289 500

Not 11 Uppgifter om närstående och närståendetransaktioner

Aktiekapitalet i Zenith Real Estate I AB (publ) ägs av Zenith Fund Holding AB (559103-6644) som i sin tur ägs av Zenith Group Holding AB (559103-6552) ägs av Tommy Jacobson, Jesper Rahmqvist, Andreas Bladh, Ulf och Bo Eklöf Invest AB samt Lars Thorén. De fyra förstnämnda innehar mer än 10 procent av kapital och röster i Bolaget.

Inga närståendetransaktioner har gjorts under året.

Not 12 Finansiella riskfaktorer

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker; huvudsakligen marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Genom avtalet 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 investeringsåtaganden, men även genom räntekostnader samt 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 långfristiga finansiella skulder med ett redovisat värde uppgående till 57 258 602 kr 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.

Not 13 Händelser efter balansdagen

Bolagets styrelse och ledning fortsätter att särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet påverkar bolagets framtida utveckling, och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Bedömningen som görs är att påverkan på bolaget är begränsad.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm den dag som framgår av respektive styrelsemedlems elektroniska underskrift

Tommy Jacobson
Styrelseordförande

Erik Holmberg
Styrelseledamot

Lars Thorén
Verkställande direktör och styrelseledamot

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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 2020 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 2020 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

Översikt

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 koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen 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 vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter 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 Andra långfristiga värdepappersinnehav uppgår per 2020-12-31 till 34 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 betydelsefullt område.

För ytterligare information, se not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper under Finansiella instrument, not 4 – Andra långfristiga värdepappersinnehav, not 5 – Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar samt not 7 – Finansiella instrument

Våra revisionsåtgärder har omfattat, men inte uteslutande utgjorts av:

Bildat oss en uppfattning om bolagets process för att fastställa verkliga värden på innehaven.

Inhämtat värderingsinstitutets värderingar samt granskat använda principer, antaganden och metodval.

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.

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 2020 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.

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

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 RevR 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. Upplysningar 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 29 maj 2020 och har varit bolagets revisor sedan 2017.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor