

# **Delårsrapport januari-september 2018**

## **Zenith Group Real Estate I AB (publ)**

Org.Nr. 559105-6345

## Perioden januari till september 2018 i sammandrag

- Rörelseresultat -1 118 Tkr.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 107,44 procent.
- Notering av bolagets utgivna vinstandelslån på NDX den 7 juni 2018.
- Bolaget har under perioden ingått ett investeringsåtagande i Terraviva 1 AB.

## 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 avser att finansiera 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.

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 perioden januari till september 2018

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.

Bolaget har under första halvåret ingått ett åtagande om att investera i Terraviva 1 AB. Terraviva 1 AB planerar ett bostadsprojekt i Nynäshamns kommun. Bolagets åtagande uppgår till ca 25 Mkr. Under perioden har total cirka 1,3 Mkr investerats inom ramen för åtagandet. Den egentliga investeringen beräknades vid ingången av investeringsavtalet att ske någon gång under andra halvåret 2018 men på grund av överklaganden av bygglovets så är tidsplanen nu förskjuten åtminstone ett halvår.

## Resultat och ställning perioden januari till september 2018

### *Rörelsekostnader*

Bolagets kostnader under första halvåret består dels av ej återkommande kostnader som uppstått i samband med starten av bolagets verksamhet. 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.

### *Värdeförändring från långfristiga skulder*

Vinstandelslånet/vinstandelsbevisen värderas till aktuell NAV-kurs vilket per balansdagen innebär en värdeminskning av utestående vinstandelsbevis om 1 118 tkr.

## Finansiering

Bolaget har per balansdagen utfärdat vinstandelsbevis uppgående till 53 090 000 kronor nominellt. Det hittills emitterade vinstandelsbevisen har emitterats till kurs 110 vilket innebär en premie om 10% för att täcka kostnader under vinstandelslånets löptid. För mer information om vinstandelsbevisen se not 3.

## Net Asset Value (NAV)

AIF-förvaltarens beräkning av NAV på vinstandelsbevisen uppgick per Balansdagen till 107,44 % av nominellt belopp.

Bolagets AIF-förvaltare beräknar minst vid följande tillfällen ett NAV för vinstandelsbevisen baserat på en oberoende värdering av Bolagets innehav;

- Årligen per den 31 december;
- För fastställande av teckningskurs vid emission av efterföljande vinstandelslån;
- Samt per noteringsdagen för vinstandelslånen.

Per noteringsdagen den 7 juni uppgick AIF-förvaltarens beräknade NAV till 108,79. AIF-förvaltaren har även per den 16 augusti beräknat NAV, för fastställande av teckningskurs i nästa emission av vinstandelsbevis, vilket uppgick till 108,08%

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 2018-09-30	2017-03-10 2017-09-30
	1		
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader		-1 118 293	-171 292
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 118 293</b>	<b>-171 292</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Värdetförändring från långfristiga skulder		1 118 293	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 118 293</b>	<b>-</b>
<b>Inkomstskatt</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens resultat tillika periodens totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-171 292</b>

## Rapport över totalresultat

	2018-01-01 2018-09-30	2017-03-10 2017-09-30
<b>Årets resultat</b>	<b>-</b>	<b>-171 292</b>
Övrigt totalresultat för året	-	-
<b>Totalresultat för året</b>	<b>-</b>	<b>-171 292</b>

## Balansräkning

	Not	2018-09-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2	1 284 792	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 284 792</b>	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 284 792</b>	-
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar		-	58 399 000
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	3	2 931 142	2 043 965
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 931 142</b>	<b>60 442 965</b>
<b>Likvida medel</b>		<b>53 323 481</b>	<b>258 708</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>56 254 623</b>	<b>60 701 673</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 539 415</b>	<b>60 701 673</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<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>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder	4	57 039 415	58 157 708
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 039 415</b>	<b>58 157 708</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	2 043 965
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>-</b>	<b>2 043 965</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 539 415</b>	<b>60 701 673</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	S:a eget kapital
<b>Bolagets bildande 2017-03-10</b>	<b>500 000</b>	-	<b>500 000</b>
Periodens resultat och övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>500 000</b>	-	<b>500 000</b>
Periodens resultat och övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2018-09-30</b>	<b>500 000</b>	-	<b>500 000</b>

## Kassaflödesanalys

	2018-01-01 2018-09-30	2017-03-10 2017-09-30
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 118 293	-171 292
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 118 293</b>	<b>-171 292</b>
Ökning/minskning av rörelsefordringar	57 511 823	-
Ökning/minskning av rörelseskulder	-2 043 965	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>54 349 565</b>	<b>-171 292</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-1 284 792	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 284 792</b>	<b>-</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Likvid startkapital	-	500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>500 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>53 064 773</b>	<b>328 708</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>258 708</b>	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>53 323 481</b>	<b>328 708</b>

## Noter

### Not 1 - Redovisningsprinciper

Delårsrapporten 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.

#### 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.

I övrigt är de redovisningsprinciper som tillämpas i denna rapport är oförändrade från de redovisningsprinciper som beskrivs i not 1 från årsredovisningen 2017.

### Not 2 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

Redovisade värden	2018-09-30	2017-12-31
Ingående balans	-	-
Investeringar	1 284 792	-
Värdeförändringar via resultaträkningen	-	-
<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<b>1 284 792</b>	-

Specifikation av aktier och andelar	Ägarandel Kapital (%)	Ägarandel Röster (%)	Innehav antal	Redovisat värde
<i>Onoterade innehav</i>				
Terraviva 1 AB - stamaktier	11,7	11,7	9375	9 375
Terraviva 1 AB - Förlagsaktier	13,0	13,0	10 417	10 417
Terraviva 1 AB - Preferensaktier	0,3	0,3	250	1 250 000
Mengus Holding 2018 AB - stamaktier	15,0	15,0	750 000	15 000
<b>Summa onoterade innehav</b>				<b>1 284 792</b>
<b>Summa aktier och andelar</b>				<b>1 284 792</b>

Bolagets återstående investeringsåtagande i Terraviva 1 AB uppgår till 23 752 083 kr.

### Not 3 – Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2018-09-30	2017-12-31
Periodiserad kostnad för konstruktion av utgivna vinstandelsbevis	1 105 573	2 043 965
Periodiserad kostnad för försäljning av utgivna vinstandelsbevis	1 825 569	-
<b>Summa</b>	<b>2 931 142</b>	<b>2 043 965</b>

#### Not 4 - Övriga långfristiga skulder

	2018-09-30	2017-12-31
Vinstandelslån, nominellt belopp	53 090 000	53 090 000
Vinstandelslån, överkurs	5 309 000	5 309 000
Värdeförändring via resultaträkningen	-1 359 585	-241 292
<b>Summa</b>	<b>57 039 415</b>	<b>58 157 708</b>

#### Vinstandelslån

Vinstandelslånet är uppdelat i vinstandelsbevis som emitterats till ett nominellt värde om 10 000 kr per bevis. Vinstandelsbevisen har emitterats till kurs 110, dvs 11 000 kr per vinstandelsbevis. Bolaget har totalt emitterat 5 309 vinstandelsbevis om totalt 53 090 000 kr nominellt.

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 30 september 2018 hade ännu inga affärer genomförts i vinstandelsbevisen.

#### Not 5 – Finansiella instrument

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
<b>Tillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 284 792	1 284 792	-
Likvida medel	53 323 481	-	53 323 481
Summa	54 608 273	1 284 792	53 323 481
<b>Skulder</b>			
Vinstandelslån	57 039 415	-	57 039 415
Summa	57 039 415	-	57 039 415

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 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 ett innehav som klassificeras som nivå 3.

#### **Not 6 - Närståendetransaktioner**

Bolaget har uppdragit åt Quesada Kapitalförvaltning AB ("Quesada") att placera vinstandelslån utan fast åtagande. Quesadas ersättning för detta uppdrag uppgår till 3,5%. 2017 uppgick Quesadas ersättning till 2 043 965 kr. Bolagets kostnad för denna ersättning periodiseras över vinstandelslånets löptid, dvs 7 år, och redovisas som en övrig extern kostnad.

Quesada bedöms vara närstående företag då ledande befattningshavare i Quesadas moderbolag Varenne AB genom sitt indirekta ägande i Zenith Growth I AB har ett bestämmande inflytande över Bolaget.

#### **Not 7 – Händelser efter balansdagen**

Den 4 oktober stängde nyemissionen av Efterföljande Vinstandelsbevis. Totalt emitterades 532 vinstandelsbevis med en total likvid om 5 749 856 kr. Per den 5 oktober har ett nytt NAV publicerats vilket uppgick till 107,44%.

Bolaget ingick den 11 oktober investeringsavtal och aktieägaravtal avseende Mengus Holding 2018 AB. Totalt uppgår åtagandet till 50 Mkr.

Styrelsen utsåg den 28 oktober Lars Thorén till VD.

Bolaget har den 26 november hållit en extra Bolagsstämma där en ny styrelse valdes.

#### **Underskrifter**

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporter ger en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de risker och osäkerhetsfaktorer som förekommer i bolagets verksamhet.

Stockholm den 30 november 2018



Tommy Jacobson  
Ordförande



Lars Thorén  
Styrelseledamot och VD



Erik Holmberg  
Styrelseledamot





## Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen

Zenith Group Real Estate I AB (publ), org nr 559105-6345

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Zenith Group Real Estate I AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

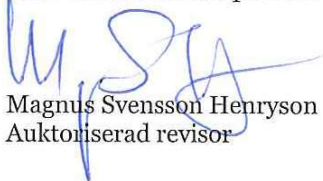
Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 30 november 2018

PricewaterhouseCoopers AB

  
Magnus Svensson Henryson  
Auktoriserad revisor