

Zenith Group Real Estate I AB (publ)
Org. Nr. 559105-6345

Delårsrapport januari-september 2019

Zenith Group Real Estate I AB (publ)

Org.Nr. 559105-6345

Perioden januari till september 2019 i sammandrag

- Rörelseresultat -1 970 Tkr.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 102,74 procent.
- Bolaget har under perioden investerat 15 mkr i Terraviva 1 AB inom ramarna för ingånget investeringsåtagande.

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 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.

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 2019

Terraviva 1 AB ("Terraviva") bygger bostäder i Nynäshamns kommun. Bolagets åtagande uppgår till 25 Mkr. Under perioden har Bolaget investerat 15 Mkr inom ramen för åtagandet. Det kvarvarande åtagandet om 3,8 Mkr betalades in i november 2019. Terravivas bostadsprojekt fortskrider enligt plan, dock något försenat jämfört med ursprunglig tidsplan.

Mengus 2019 AB ("Mengus") är en fastighetsfond som planerar att investera i kommersiella fastigheter i Stockholm. Mengus har ännu inte genomfört några investeringar. Bolagets återstående åtagande i Mengus uppgår till 45 Mkr.

Resultat och ställning perioden januari till september 2019

Rörelsekostnader

Bolagets kostnader under första halvåret uppgår till -1 969 tkr varav -1203 tkr avser förvaltningsarvode till AIF-förvaltaren. Övriga kostnader avser bland annat avgift till förvaringsinstitutet (-64 tkr) samt kostnader rörande uppbyggnaden av fonden samt försäljning av vinstandelsbevisen som periodiseras över vinstandelsbevisens löptid (-391 tkr).

Värdeförändringar från Finansiella anläggningstillgångar

Aktierna i Terraviva och Mengus värderas till anskaffningsvärde varför ingen värdeförändring redovisas.

Värdeförändring från Långfristiga skulder

Vinstandelslånet/vinstandelsbevisen värderas till aktuell NAV-kurs vilket per balansdagen innebär en ackumulerad värdeminskning av utestående vinstandelslån med 4 138 tkr. Förändringen under 2019 uppgår till 1 980 tkr och är i resultaträkningen hänförlig till Bolagets rörelsekostnader och räntekostnader.

Finansiering

Bolaget har per balansdagen utfärdat vinstandelsbevis uppgående till 58 410 000 kronor 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 102,74% av nominellt belopp.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 2019-09-30	2018-01-01 2018-09-30
	1		
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-1 969 736	-1 118 293
Rörelseresultat		-1 969 736	-1 118 293
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Värdetförändring från långfristiga skulder		1 980 319	1 118 293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 583	-
Resultat efter finansiella poster		-	-
Inkomstskatt		-	-
Periodens resultat tillika periodens totalresultat		-	-

Balansräkning

	Not	2019-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2,4	26 284 792	11 284 792
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 284 792	11 284 792
Summa anläggningstillgångar		26 284 792	11 284 792
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		2 735 797	3 145 084
Summa kortfristiga fordringar		2 735 797	3 145 084
Likvida medel	4	31 490 341	48 061 374
Summa omsättningstillgångar		34 226 139	51 206 458
SUMMA TILLGÅNGAR		60 510 931	62 491 250
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<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>
Summa eget kapital		500 000	500 000
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	3,4	60 010 931	61 991 250
Summa långfristiga skulder		60 010 931	61 991 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 510 931	62 491 250

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	S:a eget kapital
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
Periodens resultat och övrigt totalresultat	-	-	-
Utgående eget kapital 2019-09-30	500 000	-	500 000

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 2019-09-30	2018-01-01 2018-09-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 969 736	-1 118 293
Erlagd ränta	-10 583	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 980 319	-1 118 293
Ökning/minskning av rörelsefordringar	409 287	57 511 823
Ökning/minskning av rörelseskulder	-	-2 043 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten	409 287	54 349 565
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-15 000 000	-1 284 792
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 000 000	-1 284 792
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
	-	-
Periodens kassaflöde	-16 571 032	53 064 773
Likvida medel vid årets början	48 061 374	258 708
Likvida medel vid årets slut	31 490 341	53 323 481

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.

I övrigt är de redovisningsprinciper som tillämpas i denna rapport är oförändrade från de redovisningsprinciper som beskrivs i not 1 från årsredovisningen 2018. Nya eller reviderade IFRS som trätt i kraft 2019 har inte haft någon effekt på bolagets resultat eller ställning.

Not 2 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

Redovisade värden	2019-09-30	2018-12-31
Ingående balans	11 284 792	-
Investeringar	15 000 000	11 284 792
Värdeförändringar via resultaträkningen	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	26 284 792	11 284 792

Specifikation av aktier och andelar	Ägarandel Kapital (%)	Ägarandel Röster (%)	Innehav antal	Redovisat värde
<i>Onoterade innehav</i>				
Terraviva 1 AB - stamaktier	9,75	9,75	9 375	9 375
Terraviva 1 AB - Förlagsaktier	10,83	10,83	10 417	10 417
Terraviva 1 AB – Preferensaktier A	0,26	0,26	250	1 250 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier B	0,26	0,26	250	1 250 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier C	0,78	0,78	750	3 750 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier D	1,04	1,04	1 000	5 000 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier E	1,04	1,04	1 000	5 000 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier F	1,04	1,04	1 000	5 000 000
Mengus Holding 2019 AB - stamaktier	3,0	10,7	750 000	15 000
Mengus Holding 2019 AB – Preferensaktier	57,1	20,4	14 285 714	5 000 000
Summa onoterade innehav				26 284 792
Summa aktier och andelar				26 284 792

Bolagets återstående investeringsåtagande i Terraviva 1 AB uppgår till 3 750 000 kr.

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

Not 3 - Övriga långfristiga skulder

	2019-09-30	2018-12-31
Vinstandelslån, nominellt belopp	58 410 000	58 410 000
Vinstandelslån, överkurs	5 738 856	5 738 856
Värdeförändring via resultaträkningen	-4 137 925	-2 157 606
Summa	60 010 931	61 991 250

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. 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 4 – 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
Tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	26 284 792	26 284 792	-
Likvida medel	31 490 341	-	31 490 341
Summa	57 775 133	26 284 792	31 490 341
Skulder			
Vinstandelslån	60 010 931	-	60 010 931
Summa	60 010 931	-	60 010 931

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 två innehav som klassificeras som nivå 3.

Not 5 – Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen


Underskrifter

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

Revisorns granskningsrapport biläggs delårsrapporten.

Stockholm den 29 november 2019


Tommy Jacobson
Styrelseordförande


Lars Thorén
VD och styrelseledamot


Erik Holmberg
Styrelseledamot



Revisorns granskningsrapport

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 2019 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 29 november 2019

PricewaterhouseCoopers AB


Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor