

Styrelsen och verkställande direktören för Zenith Group Real Estate I AB (publ) avger följande delårsrapport för perioden 2020-01-01 - 2020-06-30.

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

Förvaltningsberättelse

Perioden i sammandrag

- NAV-kursen uppgick vid periodens slut till 100,32% (101,48 %)
- Bolaget har under första halvåret investerat 4 111 tkr i Mengus Holding 2019 AB.
- Innehaven i Terraviva I AB och Mengus Holding 2019 AB värderas 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 närliggande 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 första halvåret

Terraviva 1 AB ("Terraviva") uppför en bostadsfastighet i Nynäshamns kommun. Bolagets investering uppgår totalt till drygt 25 mkr, därutöver har ett ägarlån om 1,2 mkr lämnats. Byggnadsprojektet fortskrider enligt plan och beräknas vara färdigställt Q1 2022 varpå Bolagets investering planeras att realiseras.

Mengus Holding 2019 AB ("Mengus") är en fastighetsfond inriktad mot kommersiella fastigheter i Stockholmsområdet. Bolagets åtagande uppgår till totalt 50 mkr varav 9,1 mkr har investerats. Mengus har hittills genomfört en investering.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Resultat och ställning

Rörelsekostnader

Bolagets externa kostnader under perioden uppgår till -1 291 tkr (-1 243 tkr) varav -795 tkr (-797 tkr) avser förvaltningsarvode till AIF-förvaltaren. Övriga kostnader avser bland annat avgift till förvaringsinstitutet -109 tkr (-64 tkr) samt kostnader rörande uppbyggnaden av fonden och försäljning av vinstandelsbevisen som periodiseras över vinstandelsbevisens löptid -259 tkr (-261 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 5 552 tkr (4 872 tkr). Förändringen under första halvåret 2020 uppgår till 681 tkr (1 254 tkr) och är i resultaträkningen hänförlig till Bolagets rörelsekostnader och räntekostnader.

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 100,32% av nominellt belopp.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Avkastning på eget kap. (%)	0	0	0	0
Skuldsättningsgrad (ggr)	117	119	124	120
Kassalikviditet (%)	18 055,0	22 632,1	0,0	112,7
Periodens resultat	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-06-30	2019-01-01 -2019-06-30
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 290 853	-1 243 453
		-1 290 853	-1 243 453
Rörelseresultat		-1 290 853	-1 243 453
Resultat från finansiella poster			
Vinstandelsbevis		680 689	1 254 036
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		570 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 749	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 585	-10 583
		1 290 853	1 243 453
Resultat efter finansiella poster		0	0
Inkomstskatt		0	0
Periodens resultat		0	0

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2, 3, 5	34 145 908	30 034 792
Andra långfristiga fordringar	6	1 250 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		35 395 908	30 034 792
Summa anläggningstillgångar		35 395 908	30 034 792
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		23 563	23 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 432 250	2 660 268
Summa kortfristiga fordringar		2 455 813	2 683 831
<i>Kassa och bank</i>	5	21 376 762	27 190 548
Summa omsättningstillgångar		23 832 575	29 874 379
SUMMA TILLGÅNGAR		59 228 483	59 909 171

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Summa bundet eget kapital		500 000	500 000
Summa eget kapital		500 000	500 000
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	4, 5	58 596 483	59 277 171
Summa långfristiga skulder		58 596 483	59 277 171
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		132 000	132 000
Summa kortfristiga skulder		132 000	132 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 228 483	59 909 171

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	500 000	0	500 000
Årets resultat		0	0
Utgående eget kapital 2019-12-31	500 000	0	500 000
Ingående eget kapital 2020-01-01	500 000	0	500 000
Periodens resultat		0	0
Utgående eget kapital 2020-06-30	500 000	0	500 000

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-06-30	2019-01-01 -2019-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 290 853	-1 243 453
Erlagd ränta		-2 585	-10 583
Erhållen ränta		42 749	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 250 689	-1 254 036
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		228 018	279 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 022 671	-975 025
Investeringsverksamheten			
Erhållen utdelning		570 000	0
Lämnade lån		-1 250 000	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-4 111 116	-10 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 791 116	-10 000 000
Periodens kassaflöde		-5 813 787	-10 975 025
Likvida medel vid periodens början			
Likvida medel vid periodens början		27 190 548	48 061 374
Likvida medel vid periodens slut		21 376 761	37 086 349

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Delårsrapporten 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 och ändrade standarder

Nya eller reviderade IFRS som trätt i kraft första halvåret 2020 har inte haft någon effekt på bolagets resultat eller ställning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående period.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Skuldsättningsgrad (ggr)

Avsättningar och skulder inklusive uppskjuten skatteskuld dividerat med justerat eget kapital (ggr) (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-12-31
Ingående balans	30 034 792	11 284 792
Periodens 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 3 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	10,59%	10,59%	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%	10,7%	750 000	15 000
Mengus Holding 2019 AB – Preferensaktier	57,1%	20,4%	14 285 714	9 111 116
Utgående redovisat värde				34 145 908

Not 4 Långfristiga skulder

	2020-06-30	2019-12-31
Vinstandelslån		
Vinstandelslån, nominellt belopp	58 410 000	58 410 000
Vinstandelslån, överkurs	5 738 856	5 738 856
Värdet förändring via resultaträkningen	-5 552 373	-4 871 685
Utgående redovisat värde	58 596 483	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 109,6%, dvs 11 960 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 Growth Market (NGM) inom undersegmentet Nordic AIF under kortnamn ZenithREI-1.

Not 5 Finansiella tillgångar och skulder

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

Tillgångar	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till anskaffningsvärde
Andra långfristiga värdepappersinnehav	34 145 908	0
Likvida medel	0	21 376 762
Utgående redovisat värde	34 145 908	21 376 762

Skulder	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till anskaffningsvärde
Vinstandelslån	58 596 483	0
Utgående redovisat värde	58 596 483	0

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.

Not 6 Andra långfristiga fordringar

Under perioden har ett lån om 1 250 000 kr lämnats till portföljbolaget Terraviva 1 AB.

	2020-06-30	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	1 250 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 250 000	0
Utgående redovisat värde	1 250 000	0

Not 7 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

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

Revisorns granskningsrapport biläggs delårsrapporten.

Stockholm 2020-08-31

Tommy Jacobson
Styrelseordförande

Erik Holmberg
Styrelseledamot

Lars Thorén
Verkställande direktör



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 juni 2020 och den sexmånadersperiod 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 företagens 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 31 augusti 2020

PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor