

Årsredovisning

för

Zenith Group Real Estate I AB (publ)

559105-6345

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-26.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Jonas Blomqvist, Verkställande direktör

2024-06-27

Styrelsen och verkställande direktören för Zenith Group Real Estate I AB (publ) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Information om verksamheten

Zenith Group Real Estate I AB ("Bolaget" eller "Fonden") 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 (fram till augusti 2023) 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.

Avtalet med FCG-Fonder AB löpte ut och vinstandelsbevisen avnoterades 2023-06-22. Fondens tillgångar förvaltas av Zenith Group Services AB från och med 2023-06-23.

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

Bolagets emitterade vinstandelsbevis med ISIN SE0010636191 var upptagna till handel på en reglerad marknad, NGM Nordic AIF, sedan den 7 juni 2018 fram till 2023-06-22.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Bolagets verksamhet under året

Bolaget har under året förvalt sina två investeringar, i Terraviva 1 AB respektive i Mengus 2019 AB.

Bolaget har i juni 2023 avyttrat sin innehav i Terraviva 1 AB, köpeskillingen uppgick till 568 Tkr.

Mengus 2019 AB ("Mengus") är en fastighetsfond som investerar i och utvecklar kommersiella fastigheter i Stockholm. Mengus har hittills genomfört två investeringar. Bolaget har under året erhållit en utdelning från Mengus på totalt 548 Tkr.

Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut.

Resultat och ställning

Rörelsekostnader

Bolagets externa kostnader under perioden uppgår till -2 876 Tkr (-2 571 Tkr) varav -1 635 Tkr (-1 604 tkr) avser förvaltningsarvode till AIF-förvaltaren/förvaltaren från och med juni. Övriga kostnader avser bland annat avgift till förvaringsinstitutet -195 Tkr (-113 tkr) samt kostnader rörande uppbyggnaden av fonden och försäljning av vinstandelsbevisen som periodiseras över vinstandelsbevisens löptid -532 Tkr (-532 Tkr).

Värdeförändringar från Finansiella anläggningstillgångar

Aktierna i Terraviva och Mengus värderas till verkligt värde. Det verkliga värdet per bokslutsdatumet motsvarar substansvärdet baserat på verkligt värde av de underliggande tillgångarna, i Mengus värderas de underliggande investeringarna av ett externt värderingsinstitut.

Värdeförändring från Långfristiga skulder

Vinstandelslånet/vinstandelsbevisen värderas till aktuell NAV-kurs vilket för innehavarna av vinstandelsbevisen per balansdagen innebär en värdeminskning under året om 1 920 Tkr. Upplupen ränta på vinstandelslånet betalades ut 2023-02-16, totalt 20 444 Tkr.

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%.

Användande av finansiella instrument

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Skuldsättningsgrad (ggr)	13	18	30	115
Kassalikviditet (%)	4 173,3	8 245,0	3 645,3	14 130,3
Periodens resultat	0	2 058	1 964	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 022 034
årets vinst	328 587
	4 350 621
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 350 621
	4 350 621

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		0 0	2 008 125 2 008 125
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3	-2 876 415 -2 876 415	-2 571 189 -2 571 189
Rörelseresultat		-2 876 415	-563 064
Resultat från finansiella poster			
Vinstandelsbevis	14	1 920 088	-8 529 348
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar	4	-841 917	11 022 989
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		439 075	143 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		1 687 756	-16 686
		3 205 002	2 620 757
Resultat efter finansiella poster		328 587	2 057 693
Resultat före skatt		328 587	2 057 693
Skatt på årets resultat	5	0	0
Årets resultat tillika årets totalresultat		328 587	2 057 693

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6, 8, 9	26 881 588	37 284 868
		26 881 588	37 284 868
Summa anläggningstillgångar		26 881 588	37 284 868
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 510 156
Fordringar hos koncernföretag		38 893 948	23 563
Övriga fordringar		808	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		532 054	1 094 107
		39 426 810	3 627 826
Kassa och bank	6	5 614	47 106 780
Summa omsättningstillgångar		39 432 424	50 734 606
SUMMA TILLGÅNGAR		66 314 012	88 019 474

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
		500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 022 034	1 964 341
Årets resultat		328 587	2 057 693
		4 350 621	4 022 034
Summa eget kapital		4 850 621	4 522 034
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	6, 13	60 518 512	82 882 100
Summa långfristiga skulder		60 518 512	82 882 100
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		896 379	31 875
Övriga skulder		0	502 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48 500	81 434
Summa kortfristiga skulder		944 879	615 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 314 012	88 019 474

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	500 000	0	1 964 341	2 464 341
Balanseras i ny räkning		1 964 341	-1 964 341	0
Årets resultat			2 057 693	2 057 693
Utgående eget kapital 2022-12-31	500 000	1 964 341	2 057 693	4 522 034
Ingående eget kapital 2023-01-01	500 000	1 964 341	2 057 693	4 522 034
Balanseras i ny räkning		2 057 693	-2 057 693	0
Årets resultat			328 587	328 587
Utgående eget kapital 2023-12-31	500 000	4 022 034	328 587	4 850 621

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-2 876 415	-563 064
Erlagd ränta	-6 192	-16 686
Erhållen ränta	2 133 023	143 802

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-749 584 **-435 948**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	2 510 156	-2 510 156
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 109 140	502 054
Förändring av kortfristiga skulder	329 539	27 551

Kassaflöde från den löpande verksamheten

980 971 **-2 416 498**

Investeringsverksamheten

Erhållen utdelning	547 500	50 662 400
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	8 445 946	-20 945 946
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	567 917	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

9 561 363 **29 716 454**

Finansieringsverksamheten

Lämnade lån	-37 200 000	0
Återbetalning vinstandelslån	-20 443 500	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-57 643 500 **0**

Periodens kassaflöde

-47 101 166 **27 299 956**

Minskning/ökning av likvida medel

Likvida medel vid årets början	47 106 780	19 806 825
Likvida medel vid årets slut	5 614	47 106 780

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

Inga nya standarder har trätt i kraft som haft en påverkan på redovisat resultat och balans.

Nya standarder och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2023 väntas inte ha en väsentlig inverkan på Zenith Group Real Estate I AB (publ) finansiella rapporter på kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående period.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Intäkten och kundfordran för 2022 avser rådgivningstjänster.

Finansiella instrument, redovisning och värdering

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.

Andra långfristiga fordringar

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 vinstandelslånets 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 enligt av AIF-förvaltarens fastställda nettotillgångsvärde (NAV).

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

Finansiella instrument verkligt värde

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

IPEV innebär att för finansiella instrument som saknar observerbara marknadstransaktioner görs värderingen till verkligt värde genom en värderingsteknik som använder andra tillämpliga observerbara indata. Fondens investeringar värderas till substansvärdet vilket baseras på verkligt värde i de underliggande fastigheterna.

I första hand värderas de underliggande fastigheterna till 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, denna metod används för innehavet i Terraviva då bolaget ingått avtal om avyttring av sin fastighet.

Om ingen extern representativ transaktion finns görs värderingen av underliggande fastigheter genom en kombination Ortsprismetod och Avkastningsmetod:

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjekt jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur.

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar som samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från Ortsprismetoden.

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 ayy 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.

Nyckeltalsdefinitioner

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 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode till AIF-förvaltaren	1 634 479	1 603 722
Revisionskostnader	126 770	91 497
Periodiserade kostnad för uppbyggnad av fonden och försäljning av vinstandelsbevis	532 053	532 054
Avifter förvaringsinstitutet	195 443	113 377
Övriga externa kostnader	387 670	230 539
	2 876 415	2 571 189

Not 3 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.

	2023	2022
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	134 562	125 750
Revisionsnära tjänster	0	0
Skatterelaterade uppdrag	0	0
Övriga uppdrag	0	0
	134 562	125 750

Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Omvärdering av innehav	-1 531 204	-39 639 411
Erhållna utdelningar	547 500	50 662 400
	-983 704	11 022 989

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

Avstämning av aktuell och uppskjuten skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		328 587		2 057 693
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-67 689	20,60	-423 885
Skattemässiga justeringar från värdeförändringar i finansiella tillgångar		286 220		-8 165 719
Skattemässig justering utdelning från näringsbetingade andelar		-112 785		10 436 454
Skattemässiga justeringar från värdeförändringar vinstandelslån		-395 538		-1 757 046
Återföring av negativt räntenetto		0		-83 417
Ej avdragsgilla kostnader		1 276		0
Skattemässigt underskott vars skattevärde ej redovisas som tillgång*		288 516		-6 387
Redovisad aktuell skatt per 31 dec 2023	0,00	0	0,00	0

Akkumulerat skattemässigt underskott per 31 dec 2023 uppgår till 10 623 668 kr. Inga begränsningar finns avseende underskottet.*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.

Not 6 Finansiella tillgångar och skulder

Av tabell nedan framgår hur finansiella tillgångar och skulder klassificeras utifrån IFRS 9.

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 värderade till verkligt värde utgörs av innehavet i Mengus Holding 2019 AB som klassificeras som nivå 3. Bolagets utgivna vinstandelslån klassificeras som nivå 3 då värdet förklaras av värdet på bolagets finansiella tillgångar.

Tillgångar	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Andra långfristiga värdepappersinnehav	26 881 588	0	26 881 588
Kassa och bank	0	5 614	5 614
Fordringar hos koncernbolag	0	38 893 948	38 893 948
Utgående balans per 31 dec 2023	26 881 588	38 899 562	65 781 150

Skulder	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Vinstandelslån	60 518 512	0	60 518 512
Leverantörsskulder	0	896 379	896 379
Utgående balans per 31 dec 2023	60 518 512	896 379	61 414 891

Not 7 Förändringar för instrument i nivå 3

Förändringar för instrument i nivå 3 under 2022	Onoterade aktier	Summa
Ingående balans 1 jan 2022	55 978 333	55 978 333
Förvärv	20 945 946	20 945 946
Orealiserad värdeförändring via resultaträkningen	-39 639 411	-39 639 411
Utgående redovisat värde per 31 dec 2022	37 284 868	37 284 868

Förändringar för instrument i nivå 3 under 2023	Onoterade aktier	Summa
Ingående balans 1 jan 2023	37 284 868	37 284 868
Avyttring	-567 917	-567 917
Återbetalning av drawdown	-8 445 946	-8 445 946
Orealiserad värdeförändring via resultaträkningen	-1 389 417	-1 389 417
Utgående redovisat värde per 31 dec 2023	26 881 588	26 881 588

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	55 716 854	34 770 908
Årets investeringar	0	20 945 946
Återbetalning av drawdown	-8 445 946	0
Avyttring Terraviva	-25 019 792	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 251 116	55 716 854
Ingående förändringar i verkligt värde	-18 431 986	21 207 425
Årets värdeförändring via resultaträkningen	-1 389 417	-39 639 411
Avyttring Terraviva	24 451 875	0
Utgående förändringar i verkligt värde	4 630 472	-18 431 986
Utgående redovisat värde	26 881 588	37 284 868

Not 9 Specifikation av andra långfristiga värdepappersinnehav

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört	Bokfört
				värde 2023-12-31	värde 2022-12-31
Mengus Holding 2019 AB – Stamaktier	3,00%	3,00%	750 000	15 000	15 000
Mengus Holding 2019 AB – Preferensaktier				22 236 116	30 682 062
Mengus Holding 2019 AB - Omv.stam				887 236	1 998 981
Mengus Holding 2019 AB - Omv.pref				3 743 236	4 162 695
				26 881 588	36 858 738

Not 11 Avstämning av nettoskuld

Nedan analyseras nettoskulden.

	2023-12-31	2022-12-31
Löptid på låneskulder		
Kassa och bank	5 614	47 106 780
Låneskulder - förfaller inom 2-5 år	-60 518 512	-82 882 100
	-60 512 898	-35 775 320
Fördelning mellan rörlig och fast ränta		
Kassa och bank	5 614	47 106 780
Bruttoskuld rörlig ränta	-60 518 512	-82 882 100
	-60 512 898	-35 775 320

Not 12 Förändring av nettoskuld

	Likvida medel	Vinstandelslån som förfaller efter 1 år	Summa
Förändring av nettoskuld			
Nettoskuld 1 jan 2022	19 806 824	-74 352 752	-54 545 928
Kassaflöde	27 299 956		27 299 956
Övriga förändringar		-8 529 348	-8 529 348
Nettoskuld per 31 dec 2022	47 106 780	-82 882 100	-35 775 320

	Likvida medel	Vinstandelslån som förfaller efter 1 år	Summa
Nettoskuld 1 jan 2023	47 106 780	-82 882 100	-35 775 320
Kassaflöde	-47 101 166	20 443 500	-26 657 666
Övriga förändringar	0	1 920 088	1 920 088
Nettoskuld per 31 dec 2023	5 614	-60 518 512	-60 512 898

Not 13 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Vinstandelslån		
Vinstandelslån, nominellt belopp	58 410 000	58 410 000
Vinstandelslån, överkurs	5 738 856	5 738 856
Värdeförändring via resultaträkningen	-3 630 344	18 733 244
	60 518 512	82 882 100

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 109,8%, 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 preferensränta/"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.

Not 14 Värdeförändring vinstandelslån

2023

	Nominellt belopp	Vinstandelslå n överkurs	Värdeförändri ng	Summa
Vinstandelslån				
Ingående balans 2023-01-01	58 410 000	5 738 856	18 733 244	82 882 100
Årets värdeförändring via resultaträkningen			-1 920 088	-1 920 088
Utbetalning ränta			-20 443 500	-20 443 500
Utgående balans 2023-12-31	58 410 000	5 738 856	-3 630 344	60 518 512

2022

	Nominellt belopp	Vinstandelslå n överkurs	Värdeförändri ng	Summa
Vinstandelslån				
Ingående balans 2022-01-01	58 410 000	5 738 856	10 203 896	74 352 752
Årets värdeförändring via resultaträkningen			8 529 348	8 529 348
Utgående balans 2022-12-31	58 410 000	5 738 856	18 733 244	82 882 100

Not 15 Uppgifter om närstående och närståendetransaktioner

Aktiekapitalet i Bolaget ägs av Zenith Fund Holding AB som i sin tur ägs av Zenith Group Holding AB. Aktierna i Zenith Group Holding ägs direkt och indirekt av Tommy Jacobson, Sune Nilsson, Ulf Eklöf, Lars Thorén, Real & HT Invest Ltd., Schönborgs Holding AB, Fattaneh Tehrani och Bo Eklöf. De fyra förstnämnda innehar mer än 10% av kapital och röster. Det finns inga begränsningar för hur många röster en aktieägare får avge på årsstämman.

Bolaget har under året lånat ut 38 893 948 kr (inkl. upplupen ränta) till Zenith Fund Holding AB. Lånet löper med 9% ränta.

Not 16 Finansiella riskfaktorer

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker; huvudsakligen marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk.

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 60 518 512 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 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventalförpliktelser	27 763 884	19 317 938
	27 763 884	19 317 938

Bolaget har inga ställda säkerheter per 31 dec 2023. Bolaget har eventalförpliktelser avseende ett investeringsåtagande till portföljbolaget Mengus Holding 2019 AB om 27 764 Tkr per 31 dec 2022.

Not 19 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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 2024-06-14

Tommy Jacobson
Tommy Jacobson
Ordförande

Lars Thorén
Lars Thorén

Jonas Blomqvist
Jonas Blomqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-18

PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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.

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 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 2023 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, eller
- 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bo Magnus Svensson
Henryson

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisör

2024-06-18 11:52:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024062705770