

# Årsredovisning

för

## Zenith Group Real Estate I AB (publ)

559105-6345

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-21.

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

2025-05-30

Styrelsen och verkställande direktören för Zenith Group Real Estate I AB (publ) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Fondens tillgångar förvaltas från och med 2023-06-23 av Zenith Group Services 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, som i sin tur ägs till 100% av Zenith Group Holding AB org.nr. 559103-6552.

Bolaget har inga anställda.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Bolagets verksamhet under året

Bolaget har under året förvalt sin investering i Mengus 2019 AB.

Mengus 2019 AB ("Mengus") är en fastighetsfond som investerar i och utvecklar kommersiella fastigheter i Stockholm. Mengus har hittills genomfört tre investeringar. Bolaget har under året erhållit en utdelning från Mengus på totalt 593 Tkr.

### Väsentliga händelser efter årets slut

Bolaget har erhållit en utdelning på 514 tkr från Mengus 2025-03-20.

### Resultat och ställning

#### *Rörelsekostnader*

Bolagets externa kostnader under perioden uppgår till -2 298 Tkr (-2 876 Tkr) varav -1 608 Tkr (-1 635 tkr) avser förvaltningsarvode till förvaltaren. Övriga kostnader avser bland annat kostnader rörande uppbyggnaden av fonden och försäljning av vinstandelsbevisen som periodiseras över vinstandelsbevisens löptid -532 Tkr (-532 Tkr) samt revisionskostnader -40 Tkr (-127 Tkr).

#### *Värdet förändringar från Finansiella anläggningstillgångar*

Aktierna i 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.

#### *Värdet förändring från Långfristiga skulder*

Vinstandelslånet/vinstandelsbevisen värderas till aktuell NAV-kurs vilket för innehavarna av vinstandelsbevisen per balansdagen innebär en värdeökning under året om 5 944 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%.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Skuldsättningsgrad (ggr)	14	13	18	30
Kassalikviditet (%)	153 039,3	4 173,3	8 245,0	3 645,3
Periodens resultat	0	329	2 058	1 964

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 350 621
disponeras så att i ny räkning överföres	4 350 621
	<b>4 350 621</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3	-2 297 944	-2 876 415
		<b>-2 297 944</b>	<b>-2 876 415</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 297 944</b>	<b>-2 876 415</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Vinstandelsbevis	13	-5 943 535	1 920 088
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar	4	4 987 999	-841 917
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 253 463	439 075
Räntekostnader och liknande resultatposter		17	1 687 756
		<b>2 297 944</b>	<b>3 205 002</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>328 587</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>328 587</b>
Skatt på årets resultat	5	0	0
<b>Årets resultat tillika årets totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>328 587</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6, 8, 9	38 086 598	26 881 588
		<b>38 086 598</b>	<b>26 881 588</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 086 598</b>	<b>26 881 588</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		33 236 900	38 893 948
Övriga fordringar		825	808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	532 054
		<b>33 237 725</b>	<b>39 426 810</b>
<i>Kassa och bank</i>	6	10 070	5 614
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>33 247 795</b>	<b>39 432 424</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 334 393</b>	<b>66 314 012</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 350 621	4 022 034
Årets resultat		0	328 587
		<b>4 350 621</b>	<b>4 350 621</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 850 621</b>	<b>4 850 621</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Vinstandelslån	6, 12	66 462 047	60 518 512
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>66 462 047</b>	<b>60 518 512</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	896 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		21 725	48 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 725</b>	<b>944 879</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 334 393</b>	<b>66 314 012</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>500 000</b>	<b>1 964 341</b>	<b>2 057 693</b>	<b>4 522 034</b>
Balanseras i ny räkning		2 057 693	-2 057 693	0
Årets resultat			328 587	328 587
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>4 022 034</b>	<b>328 587</b>	<b>4 850 621</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>500 000</b>	<b>4 022 034</b>	<b>328 587</b>	<b>4 850 621</b>
Balanseras i ny räkning		328 587	-328 587	0
Årets resultat			0	0
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>4 350 621</b>	<b>0</b>	<b>4 850 621</b>

Bolagets aktiekapital består av 500 000 st aktier med ett kvotvärde om 1 kr per aktie.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-2 297 944	-2 876 415
Erlagd ränta		0	-6 192
Erhållen ränta		3 253 480	2 133 023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>955 536</b>	<b>-749 584</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	2 510 156
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 721 426	-1 109 140
Förändring av kortfristiga skulder		-923 154	329 539
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 689 044</b>	<b>980 971</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Erhållen utdelning		592 500	547 500
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-6 809 511	8 445 946
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	567 917
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 217 011</b>	<b>9 561 363</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		8 910 511	0
Lämnade lån		0	-37 200 000
Återbetalning vinstandelslån		0	-20 443 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>8 910 511</b>	<b>-57 643 500</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>4 456</b>	<b>-47 101 166</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		5 614	47 106 780
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>10 070</b>	<b>5 614</b>

## 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 2024 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.

#### 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 förpliktelserna 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 fram till 2027-12-31. 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 instrumentens verkliga värde*

Investeringarna i balansposten 'Andra långfristiga värdepappersinnehav' värderas 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. Bolagets 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.

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 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.

### **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 i procent av kortfristiga skulder.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Bolaget gör uppskattningar och antaganden som påverkar de redovisade beloppen för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Uppskattningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Den för Bolaget mest betydande bedömningen avser fastställandet av det verkliga värdet på investeringar och vinstandelslån. Den metod som används för att fastställa verkligt värde redovisas i not 1 *Finansiella Instrumentens verkliga värde*.

## Not 2 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode till AIF-förvaltaren	1 608 118	1 634 479
Revisionskostnader	39 954	126 770
Periodiserade kostnad för uppbyggnad av fonden och försäljning av vinstandelsbevis	532 054	532 053
Avifter förvaringsinstitutet	1 138	195 443
Övriga externa kostnader	116 680	387 670
	<b>2 297 944</b>	<b>2 876 415</b>

## 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.

	2024	2023
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	46 730	134 562
Revisionsnära tjänster	0	0
Skatterelaterade uppdrag	0	0
Övriga uppdrag	0	0
	<b>46 730</b>	<b>134 562</b>

## Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Omvärdering av innehav	4 395 499	-1 531 204
Erhållna utdelningar	592 500	547 500
	<b>4 987 999</b>	<b>-983 704</b>

## Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt Avstämning av aktuell och uppskjuten skatt

		2024		2023
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		0		328 587
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	0	20,60	-67 689
Skattemässiga justeringar från värdeförändringar i finansiella tillgångar		-905 473		286 220
Skattemässig justering utdelning från näringsbetingade andelar		-122 055		-112 785
Skattemässiga justeringar från värdeförändringar vinstandelslån		1 224 368		-395 538
Återföring av negativt räntenetto				0
Ej avdragsgilla kostnader		-3		1 276
Skattemässigt underskott vars skattevärde ej redovisas som tillgång*		-196 837		288 516
<b>Redovisad aktuell skatt per 31 dec 2024</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

Akkumulerat skattemässigt underskott per 31 dec 2024 uppgår till 9 644 649 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.

<b>Tillgångar</b>	<b>Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen</b>	<b>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>	<b>Summa</b>
Andra långfristiga värdepappersinnehav	38 086 598	0	38 086 598
Kassa och bank	0	10 070	10 070
Fordringar hos koncernbolag	0	33 236 900	33 236 900
<b>Utgående balans per 31 dec 2024</b>	<b>38 086 598</b>	<b>33 246 970</b>	<b>71 333 568</b>

<b>Skulder</b>	<b>Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</b>	<b>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>	<b>Summa</b>
Vinstandelslån	66 462 047	0	66 462 047
<b>Utgående balans per 31 dec 2024</b>	<b>66 462 047</b>	<b>0</b>	<b>66 462 047</b>

## Not 7 Förändringar för instrument i nivå 3

	<b>Onoterade aktier</b>	<b>Summa</b>
<b>Förändringar för instrument i nivå 3 under 2023</b>		
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
<b>Utgående redovisat värde per 31 dec 2023</b>	<b>26 881 588</b>	<b>26 881 588</b>

	<b>Onoterade aktier</b>	<b>Summa</b>
<b>Förändringar för instrument i nivå 3 under 2024</b>		
Ingående balans 1 jan 2024	26 881 588	26 881 588
Drawdown	6 809 511	6 809 511
Orealiserad värdeförändring via resultaträkningen	4 395 499	4 395 499
<b>Utgående redovisat värde per 31 dec 2024</b>	<b>38 086 598</b>	<b>38 086 598</b>

#### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående balans	22 251 116	55 716 854
Årets investeringar	6 809 511	0
Återbetalning av drawdown	0	-8 445 946
Avyttring Terraviva	0	-25 019 792
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 060 627</b>	<b>22 251 116</b>
Ingående förändringar i verkligt värde	4 630 472	-18 431 986
Årets värdeförändring via resultaträkningen	4 395 499	-1 389 417
Avyttring Terraviva	0	24 451 875
<b>Utgående förändringar i verkligt värde</b>	<b>9 025 971</b>	<b>4 630 472</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 086 598</b>	<b>26 881 588</b>

#### Not 9 Specifikation av andra långfristiga värdepappersinnehav

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	Bokfört värde
				2024-12-31	2023-12-31
Mengus Holding 2019 AB – Stamaktier	3,00%	3,00%	750 000	15 000	15 000
Mengus Holding 2019 AB – Preferensaktier	57,1%	57,1%	14 285 714	29 045 627	22 236 116
Mengus Holding 2019 AB - Omv.stam				2 236 647	887 236
Mengus Holding 2019 AB - Omv.pref				6 789 324	3 743 236
				<b>38 086 598</b>	<b>26 881 588</b>

Innehavet i Mengus är värderat till NAV per 2024-12-31. En ökning eller minskning av NAV på till exempel 1% skulle innebära en förändring i värderingen på +/- 380 866 kr.

#### Not 10 Avstämning av nettoskuld

Nedan analyseras nettoskulden.

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

#### Löptid på låneskulder

Kassa och bank	10 070	5 614
Låneskulder - förfaller inom 2-5 år	-66 462 047	-60 518 512
	<b>-66 451 977</b>	<b>-60 512 898</b>

#### Fördelning mellan rörlig och fast ränta

Kassa och bank	10 070	5 614
Bruttoskuld rörlig ränta	-66 462 047	-60 518 512
	<b>-66 451 977</b>	<b>-60 512 898</b>

#### Not 11 Förändring av nettoskuld

Förändring av nettoskuld	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
<b>Nettoskuld per 31 dec 2023</b>	<b>5 614</b>	<b>-60 518 512</b>	<b>-60 512 898</b>

	Likvida medel	Vinstandelslån som förfaller efter 1 år	Summa
Nettoskuld 1 jan 2024	5 614	-60 518 512	-60 512 898
Kassaflöde	4 456		4 456
Övriga förändringar	0	-5 943 535	-5 943 535
<b>Nettoskuld per 31 dec 2024</b>	<b>10 070</b>	<b>-66 462 047</b>	<b>-66 451 977</b>

#### Not 12 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vinstandelslån</b>		
Vinstandelslån, nominellt belopp	58 410 000	58 410 000
Vinstandelslån, överkurs	5 738 856	5 738 856
Värdeförändring via resultaträkningen	2 313 191	-3 630 344
	<b>66 462 047</b>	<b>60 518 512</b>

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. Den 25 juni 2024 har bolaget meddelat om förlängning av förfallodag, förfallodagen inträffar 2027-12-31. 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 13 Värdeförändring vinstandelslån

<b>2024</b>				
	Nominellt belopp	Vinstandels- lån överkurs	Värde- förändring	Summa
<b>Vinstandelslån</b>				
Ingående balans 2024-01-01	58 410 000	5 738 856	-3 630 344	60 518 512
Årets värdeförändring via resultaträkningen			5 943 535	5 943 535
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>58 410 000</b>	<b>5 738 856</b>	<b>2 313 191</b>	<b>66 462 047</b>

<b>2023</b>				
	Nominellt belopp	Vinstandels- lån överkurs	Värde- förändring	Summa
<b>Vinstandelslån</b>				
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
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>58 410 000</b>	<b>5 738 856</b>	<b>-3 630 344</b>	<b>60 518 512</b>

#### **Not 14 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 lånat ut 33 236 900 kr (inkl. upplupen ränta) till Zenith Fund Holding AB. Lånet löper med 9% ränta.

### Not 15 Finansiella riskfaktorer

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

Marknadsrisk avser prisrisken i Bolagets investering i Mengus, detta är en inneboende risk i företagets verksamhet. 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 på grund av fordran mot sitt moderbolag på totalt 33 236 900kr och även i begränsad omfattning genom sitt tillgodohavande på bankkonto.

Då lånefordran är mot ett koncernbolag så har styrelsen bra insyn i hanteringen av den.

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 2027. Återbetalningstidpunkten och återbetalningsbeloppet är avhängigt tidpunkt för- och resultatet av Bolagets investeringar.

### Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventalförpliktelser	20 954 373	27 763 884
	<b>20 954 373</b>	<b>27 763 884</b>

Bolaget har inga ställda säkerheter per 31 dec 2024. Bolaget har eventalförpliktelser avseende ett investeringsåtagande till portföljbolaget Mengus Holding 2019 AB om 20 954 Tkr per 31 dec 2024.

### Not 17 Händelser efter balansdagen

Bolaget har erhållit en utdelning på 514 tkr från Mengus 2025-03-20.

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 2025-05-12

*Tommy Jacobson*  
Tommy Jacobson  
Ordförande

*Lars Thorén*  
Lars Thorén

*Jonas Blomqvist*  
Jonas Blomqvist  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Yulia Zhuravel*  
Yulia Zhuravel  
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 2024.

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 2024 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](http://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 2024 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 12 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Yulia Zhuravel  
Auktoriserad revisor