

Delårsrapport januari-juni 2019

Zenith Group Real Estate I AB (publ)

Org.Nr. 559105-6345

Första halvåret 2019 i sammandrag

- Rörelseresultat -1 243 Tkr.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 103,98 procent.
- Bolaget har under perioden investerat i Terraviva 1 AB enligt ingånget investeringsåtagande.

Allmänt om verksamheten

Zenith Group Real Estate I AB ("Bolaget" eller "Fonden") etablerades under 2017. Den huvudsakliga verksamheten består av investeringar i fastighetsfonder. Bolaget inriktar sig främst på investeringsobjekt i Norden, primärt i Sverige. Bolaget finansierar investeringarna med de medel som inflyter vid utgivning av vinstandelsbevis.

Bolagets verksamhet och finansieringsmodell innebär att det klassificeras som en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om Förvaltare av alternativa investeringsfonder. Regelverket för alternativa investeringsfonder innebär att bolaget måste förvaltas av en AIF-förvaltare som innehar tillstånd från Finansinspektionen samt att ett förvaringsinstitut utses för att förvara bolagets investeringar. Bolaget har utsett och ingått avtal med FCG Fonder AB som AIF-förvaltare samt Danske Bank som förvaringsinstitut. FCG Fonder delegerar i sin tur förvaltningen av fondens tillgångar till 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 första halvåret 2019

Terraviva 1 AB ("Terraviva") bygger bostäder i Nynäshamns kommun. Bolagets åtagande uppgår till 25 Mkr. Under perioden har Bolaget investerat 10 Mkr inom ramen för åtagandet. Återstående åtagande uppgår till 8,8 Mkr.

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

Rörelsekostnader

Bolagets kostnader under första halvåret uppgår till -1 243 tkr varav -797 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 (-261 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 3 412 tkr. Förändringen under 2018 uppgår till 1 254 tkr och är 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 103,98% av nominellt belopp.

Resultaträkning

| | Not | 2019-01-01 2019-06-30 | 2018-01-10 2018-06-30 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| | 1 | | |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Övriga externa kostnader | | -1 243 453 | -515 306 |
| Rörelseresultat | | -1 243 453 | -515 306 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Värdeförändring från långfristiga skulder | | 1 254 036 | 515 306 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -10 583 | - |
| Resultat efter finansiella poster | | - | - |
| Inkomstskatt | | - | - |
| Periodens resultat tillika periodens totalresultat | | - | - |

Balansräkning

| | Not | 2019-06-30 | 2018-12-31 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | 1 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2, 5 | 21 284 792 | 11 284 792 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 21 284 792 | 11 284 792 |
| Summa anläggningstillgångar | | 21 284 792 | 11 284 792 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader | 3 | 2 866 073 | 3 145 084 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 866 073 | 3 145 084 |
| Likvida medel | | 37 086 349 | 48 061 374 |
| Summa omsättningstillgångar | | 39 952 422 | 51 206 458 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 61 237 214 | 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> | | | |
| Periodens resultat | | - | - |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <i>-</i> | <i>-</i> |
| Summa eget kapital | | 500 000 | 500 000 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga långfristiga skulder | 4, 5 | 60 737 214 | 61 991 250 |
| Summa långfristiga skulder | | 60 737 214 | 61 991 250 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 61 237 214 | 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 2018-06-30 | 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 2019-06-30 | 500 000 | - | 500 000 |

Kassaflödesanalys

| | 2019-01-01 2019-06-30 | 2018-01-01 2018-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -1 243 453 | -515 306 |
| Erlagd ränta | -10 583 | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -1 254 036 | -515 306 |
| Ökning/minskning av rörelsefordringar | 279 011 | 58 542 997 |
| Ökning/minskning av rörelseskulder | - | -1 864 761 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -975 025 | 56 162 930 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | -10 000 000 | -1 284 792 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -10 000 000 | -1 284 792 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| | - | - |
| Periodens kassaflöde | -10 975 025 | 54 878 138 |
| Likvida medel vid årets början | 48 061 374 | 258 708 |
| Likvida medel vid årets slut | 37 086 349 | 55 136 846 |

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.

Not 2 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

| Redovisade värden | 2019-06-30 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående balans | 11 284 792 | - |
| Investeringar | 10 000 000 | 11 284 792 |
| Värdeförändringar via resultaträkningen | - | - |
| Redovisat värde vid årets utgång | 21 284 792 | 11 284 792 |

| Specifikation av aktier och andelar | Ägarandel Kapital (%) | Ägarandel Röster (%) | Innehav antal | Redovisat värde |
|--|--------------------------|-------------------------|------------------|--------------------|
| <i>Onoterade innehav</i> | | | | |
| Terraviva 1 AB - stamaktier | 10,18 | 10,18 | 9 375 | 9 375 |
| Terraviva 1 AB - Förlagsaktier | 11,31 | 11,31 | 10 417 | 10 417 |
| Terraviva 1 AB – Preferensaktier A | 0,27 | 0,27 | 250 | 1 250 000 |
| Terraviva 1 AB – Preferensaktier B | 0,27 | 0,27 | 250 | 1 250 000 |
| Terraviva 1 AB – Preferensaktier C | 0,81 | 0,81 | 750 | 3 750 000 |
| Terraviva 1 AB – Preferensaktier D | 1,09 | 1,09 | 1 000 | 5 000 000 |
| Terraviva 1 AB – Preferensaktier E | 1,09 | 1,09 | 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 | | | | 21 284 792 |
| Summa aktier och andelar | | | | 21 284 792 |

Bolagets återstående investeringsåtagande i Terraviva 1 AB uppgår till 8 750 000 kr och det återstående investeringsåtaganden i Mengus Holding 2019 AB uppgår till 45 000 000 kr.

Not 3 – Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

| | 2018-06-30 | 2018-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Periodiserad kostnad för konstruktion av utgivna vinstandelsbevis | 1 174 549 | 1 281 326 |
| Periodiserad kostnad för försäljning av utgivna vinstandelsbevis | 1 691 524 | 1 845 299 |
| Upplupna ränteintäkter | - | 18 459 |
| Summa | 2 866 073 | 3 145 084 |

Not 4 – Övriga långfristiga skulder

| | 2018-06-30 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vinstandelslån, nominellt belopp | 58 410 000 | 58 410 000 |
| Vinstandelslån, överkurs | 5 738 856 | 5 738 856 |
| Värdeförändring via resultaträkningen | -3 411 642 | -2 157 606 |
| Summa | 60 737 214 | 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 5 – Finansiella instrument

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

| | Total | Tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |
|--|------------|--|--|
| Tillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 21 284 792 | 21 284 792 | - |
| Likvida medel | 37 086 349 | - | 37 086 349 |
| Summa | 58 371 141 | 21 284 792 | 37 086 349 |
| Skulder | | | |
| Vinstandelslån | 60 737 214 | - | 60 737 214 |
| Summa | 60 737 214 | - | 60 737 214 |

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.

Not 6 – Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Underskrifter

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

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Stockholm den 30 augusti 2019

Tommy Jacobson
Styrelseordförande

Lars Thorén
VD och styrelseledamot

Erik Holmberg
Styrelseledamot