

Styrelsen och verkställande direktören för Zenith Group Real Estate I AB (publ) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Året i sammandrag

- NAV-kursen uppgick vid årets slut till 127,29% (98,02%)
- Bolaget har under året investerat 625 Tkr i Mengus Holding 2019 AB.
- Årets förändring av verkligt värde av innehaven i Terraviva I AB och Mengus Holding 2019 AB uppgår till 21 207 Tkr.

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 Nordic AIF, sedan den 7 juni 2018. Vinstandelsbevisets kortnamn är ZenithREI-1.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Bolagets verksamhet under året

Bolaget har under året förvaltat sina två investeringar, i Terraviva 1 AB respektive i Mengus 2019 AB. Fonden har styrelserepresentation i båda företagen.

Terraviva 1 AB ("Terraviva") har uppfört bostäder i Nynäshamns kommun. Projektet omfattar en total bostadsyta uppgående till 10 600 kvm fördelat på ca 220 lägenheter varav 48 är bostadsrätter och resterande är hyresrätter. Uppförandet av bostäderna är slutfört och slutavräkning av bostadsrättsdelen genomfördes under fjärde kvartalet. Terraviva har under året även ingått avtal om försäljning av hyresrättsdelen och frånträde beräknas ske under andra kvartalet 2022.

Mengus 2019 AB ("Mengus") är en fastighetsfond som investerar i och utvecklar kommersiella fastigheter i Stockholm. Mengus har hittills genomfört en investering då kontorsfastigheten Solna Spot om 12 700 kvm förvärvades. Ytterligare en investering planeras att slutföras i april 2022.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I februari 2022 har Fonden mottagit en utdelning om 25 Mkr från Terraviva 1 AB.

Resultat och ställning

Rörelsekostnader

Bolagets externa kostnader under perioden uppgår till -2 762 Tkr (-2 696 Tkr) varav -1 604 Tkr (-1 599 tkr) avser förvaltningsarvode till AIF-förvaltaren. Övriga kostnader avser bland annat avgift till förvaringsinstitutet -108 Tkr (-126 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 fastigheterna i de båda innehaven, i Terraviva värderas den underliggande fastigheten till avtalat försäljningspris och 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 värdeökning om 17 094 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%.

Net Asset Value (NAV)

AIF-förvaltarens beräkning av NAV på vinstandelsbevisen uppgick per balansdagen till 127,29% (98,02%) av nominellt belopp.

Bolagsstyrningsrapport

Principer för bolagsstyrning

Zenith Group Real Estate I AB tillämpar svensk lag. Denna rapport är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen 1195:1554. Bolaget följer även Nordic Growth Markets ("NGM") regelverk för bolag med noterade skuldebrev på NGM Nordic AIF. Detta är Bolagets fjärde bolagsstyrningsrapport.

System för internkontroll och riskhantering

Bolagets verksamhet består av investeringar i huvudsakligen onoterade företag. Bolagets verksamhetsinriktning tillsammans med dess finansieringsmodell innebär att Bolaget lyder under AIFM-direktivet och är därmed klassificeras som en alternativ investeringsfond. Bolaget har uppdragit åt FCG Fonder AB ("FCG") som AIF-förvaltare att förvalta Bolagets tillgångar samt med Danske Bank som förvaringsinstitut att förvara Bolagets tillgångar. I tillägg till bolagsordningen, styrelsens arbetsordning och övriga interna riktlinjer följer Bolaget även AIF-förvaltarens riktlinjer för intern kontroll och riskhantering.

Det viktigaste inslaget i bolagets system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen är AIF-förvaltarens fastställda processbeskrivning för NAV-sättning av Bolagets utgivna vinstandelsbevis. AIF-förvaltarens satta NAV ligger till grund för Bolagets finansiella rapporter.

Aktieägare

Aktiekapitalet i Bolaget uppgår till 500 000 kr och 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 var och en mer än 10% av kapital och röster. Det finns inga begränsningar för hur många röster en aktieägare får avge på årsstämman.

Särskilda bestämmelser i bolagsordningen

Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om hur bolagsordningen ändras. Ändringar i bolagsordningen beslutas av bolagsstämman.

Bemyndigande

Det finns för närvarande inga bemyndiganden för styrelsen att ge ut nya akter eller förvärva egna aktier.

Se not 1 för nyckeltalsdefinitioner.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Skuldsättningsgrad (ggr)	30	115	119	124
Kassalikviditet (%)	3 645,8	14 130,3	22 632,1	0,0
Årets resultat	1 964	-	-	-

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	-
årets vinst	1 964 341
	1 964 341
disponeras så att i ny räkning överföres	1 964 341

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 761 770	-2 696 405
Summa övriga externa kostnader		-2 761 770	-2 696 405
Rörelseresultat		-2 761 770	-2 696 405
Resultat från finansiella poster			
Resultat från vinstandelsbevis	10, 11, 12	-17 094 150	2 018 569
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar	3, 6	21 859 000	570 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	110 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 739	-2 585
Summa resultat från finansiella poster		4 726 111	2 696 405
Resultat efter finansiella poster		1 964 341	-
Resultat före skatt		1 964 341	-
Skatt på årets resultat	4	-	-
Årets resultat		1 964 341	-

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5, 6 7, 8	55 978 333	34 145 908
Andra långfristiga fordringar	9	-	2 250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 978 333	36 395 908
Summa anläggningstillgångar		55 978 333	36 395 908
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	23 563	23 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 596 161	2 226 507
Summa kortfristiga fordringar		1 619 724	2 250 070
<i>Kassa och bank</i>	5, 10, 11	19 806 825	19 264 885
Summa omsättningstillgångar		21 426 549	21 514 955
SUMMA TILLGÅNGAR		77 404 882	57 910 863

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Summa bundet eget kapital		500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		1 964 341	-
Summa fritt eget kapital		1 964 341	-
Summa eget kapital		2 464 341	500 000
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	5, 12	74 352 752	57 258 602
Summa långfristiga skulder		74 352 752	57 258 602
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	5, 10, 11	51 563	20 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		536 226	132 000
Summa kortfristiga skulder		587 789	152 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 404 882	57 910 863

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	500 000	-	-	500 000
Utgående eget kapital 2020-12-31	500 000	-	-	500 000
Ingående eget kapital 2021-01-01	500 000	-	-	500 000
Årets resultat	-	-	1 964 341	1 964 341
Summa totalresultat	-	-	1 964 341	1 964 341
Utgående eget kapital 2021-12-31	500 000	-	1 964 341	2 464 341

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 761 770	-2 696 405
Erhållen ränta		-32 405	-2 585
Erlagd ränta		105 240	110 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 688 934	-2 588 569
Ökning (-) /minskning (+) av kortfristiga fordringar		630 346	433 761
Ökning (-) /minskning (+) av kortfristiga skulder		435 528	20 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 623 061	-2 134 547
Erhållna utdelningar		540 000	570 000
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-625 000	-4 111 116
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-85 000	-3 541 116
Lämnade lån		-	-2 250 000
Återbetalda lån		2 250 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 250 000	-2 250 000
Ökning/minskning av likvida medel		541 939	-7 925 663
Likvida medel vid årets början		19 264 885	27 190 548
Likvida medel vid årets slut		19 806 825	19 264 885

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

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2021 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningar väntas inte ha en väsentlig inverkan på Zenith Group Real Estate I AB (publ) finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående period.

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.

Investeringar i skuldinstrument

Efterföljande värdering av investeringar i skuldinstrument beror på bolagets affärsmodell och vilket slag av kassaflöden tillgången ger upphov till. Bolaget klassificerar sina investeringar i skuldinstrument i två värderingskategorier:

- Upplupet anskaffningsvärde (posterna Fordringar hos koncernföretag, Kassa och bank och Andra långfristiga fordringar): Tillgångar som innehas med syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden enbart består av kapitalbelopp och ränta, redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Ränteintäkter från sådana finansiella tillgångar redovisas som finansiella intäkter genom tillämpning av effektivräntemetoden.
- Verkligt värde via resultaträkningen (posten Andra långfristiga värdepappersinnehav): Tillgångar som inte uppfyller kraven för att redovisas till upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultaträkningen. En vinst eller förlust för ett skuldinstrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen redovisas netto i resultaträkningen.

Andra kortfristiga fordringar

Fordringar som förfaller inom ett år klassificeras som andra kortfristiga 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 vinstandelslånen 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.

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

Finansiella instrument verkligt värde

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

För finansiella instrument som saknar observerbara marknadstransaktioner görs värderingen till verkligt värde genom en värderingsteknik som använder andra tillämpliga observerbara indata. I första hand används som värde 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. Även likvärdiga representativa transaktioner kan användas. Om ingen extern representativ transaktion finns görs värderingen genom att en relevant multipel appliceras på respektive bolags historiska och prognosticerade nyckeltal. För varje enskilt innehav väljs den multipel som ger bäst information med tanke på verksamhet och konkurrenssituation. Använda multiplar är huvudsakligen EV/EBIT, EV/Sales och/eller EV/EBITDA. Nyckeltalen jämförs med nyckeltal för andra jämförbara bolag och justeras vid behov på grund av skillnader i till exempel storlek, historik, marginaler eller marknad mellan aktuellt bolag och jämförelsegruppens bolag.

Nedskrivningar av finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Posterna Fordringar hos koncernföretag, Kassa och bank 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.

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.

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.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvode till AIF-förvaltaren	1 603 721	1 599 328
Revisionskostnader	229 563	143 750
Periodiserade kostnad för uppbyggnad av fonden och försäljning av vinstandelsbevis	531 853	532 254
Avgifter förvaringsinstitutet	108 065	126 011
Övriga externa kostnader	288 568	295 062
Summa	2 761 770	2 696 405

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2021	2020
Resultat vid omvärdering av övriga värdepapper	21 207 425	-
Erhållna utdelningar	540 000	570 000
Räntor från långfristiga fordringar	111 575	-
	21 859 000	570 000

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

Avstämning av aktuell och uppskjuten skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
		1 964 341		-
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-404 654	21,40	-
Skattemässiga justeringar från värdeförändringar		981 559		-2 018 569
Skattemässigt underskott vars skattevärde ej redovisas som tillgång		-576 905		2 018 569
Redovisad aktuell skatt per 31 dec 2021		-		-

Akkumulerat skattemässigt underskott per 31 dec 2021 uppgår till 9 781 338 kr.

Not 5 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 (till exempel 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 till exempel för onoterade instrument.

Bolagets finansiella tillgångar värderade till verkligt värde utgörs av innehaven i Terraviva 1 AB och Mengus Holding 2019 AB som båda klassificeras som nivå 3.

Tillgångar	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde	55 978 333	-	55 978 333
Kassa och bank	-	19 806 825	19 806 825
Fordringar hos koncernbolag	-	23 563	23 563
Utgående balans per 31 dec 2021	55 978 333	19 830 388	75 808 721

Skulder	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Vinstandelslån	74 352 752	-	74 352 752
Leverantörsskulder	-	51 563	51 563
Utgående balans per 31 dec 2021	74 352 752	51 563	74 404 315

Not 6 Förändringar för instrument i nivå 3

Förändringar för instrument i nivå 3 under 2020	Onoterade aktier	Summa
Ingående balans 1 jan 2020	30 034 792	30 034 792
Förvärv	4 111 116	4 111 116
Omvärdering av innehav	-	-
Utgående redovisat värde per 31 dec 2020	34 145 908	34 145 908

Förändringar för instrument i nivå 3 under 2021	Onoterade aktier	Summa
Ingående balans 1 jan 2021	34 145 908	34 145 908
Förvärv	625 000	625 000
Orealiserad värdeförändring via resultaträkningen	21 207 425	21 207 425
Utgående redovisat värde per 31 dec 2021	55 978 333	55 978 333

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	34 145 908	30 034 792
Årets investeringar	625 000	4 111 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 770 908	34 145 908
Årets uppskrivningar	21 207 425	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	21 207 425	-
Utgående redovisat värde	55 978 333	34 145 908

Not 8 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Terraviva 1 AB – Stamaktier	9,75%	9,53%	9 375	9 375
Terraviva 1 AB – Förlagsaktier	10,51%	10,51%	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
Terraviva 1 AB – Preferensaktier	-	-	-	4 977 435
Terraviva 1 AB – Omvärdering	-	-	-	13 022 565
Mengus Holding 2019 AB – Stamaktier	3,00%	3,00%	750 000	15 000
Mengus Holding 2019 AB – Preferensaktier	57,1%	57,1%	14 285 714	9 736 116
Mengus Holding 2019 AB - Omvärdering	-	-	-	3 207 425
				55 978 333

	Org.nr	Säte
Mengus Holding 2019 AB	559154-8556	Stockholm
Terraviva 1 AB	559105-1221	Stockholm

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 250 000	2 250 000
Återbetalda fordringar	-2 250 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	2 250 000
Utgående redovisat värde	-	2 250 000

Not 10 Avstämning av nettoskuld

Nedan analyseras nettoskulden.

	2021-12-31	2020-12-31
Löptid på låneskulder		
Kassa och bank	19 806 825	19 264 885
Låneskulder – förfaller efter ett år	-74 352 752	-57 258 602
Övriga skulder - förfaller inom ett år	-51 563	-20 261
	-54 597 490	-38 013 978
Fördelning mellan rörlig och fast ränta		
Kassa och bank	19 806 825	19 264 885
Bruttoskuld rörlig ränta	-74 352 752	-57 258 602
Övriga skulder räntefritt	-51 563	-20 261
	-54 597 490	-38 013 978

Not 11 Förändring av nettoskuld

	Kassa och bank	Finansiella låneskulder som förfaller efter 1 år	Övriga skulder	Summa
Nettoskuld 1 januari 2020	27 190 548	-59 277 171	-	-32 086 623
Kassaflöde	-7 925 663	-	-	-7 925 663
Övriga förändringar	-	2 018 569	-20 261	1 998 308
Nettoskuld 31 december 2020	19 264 885	-57 258 602	-20 261	-38 013 978
Nettoskuld 1 januari 2021	19 264 885	-57 258 602	-20 261	-38 013 978
Kassaflöde	541 939	-	-	541 939
Övriga förändringar	-	-17 094 150	-31 302	-17 125 452
Nettoskuld 31 december 2021	19 806 824	-74 352 752	-51 563	-54 597 490

Not 12 Långfristiga skulder

	2021	2020
Vinstandelslån		
Vinstandelslån, nominellt belopp	58 410 000	58 410 000
Vinstandelslån, överkurs	5 738 856	5 738 856
Värdeförändring via resultaträkningen	10 203 896	-6 890 254
	74 352 752	57 258 602

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.

Vinstandelsbevisen är noterade och upptagna till handel vid Nordic Growth Market och noterade på listan NGM Nordic AIF under kortnamn ZenithREI-1.

Not 13 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.

Inga närståendetransaktioner har gjorts under året.

Not 14 Finansiella riskfaktorer

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker; huvudsakligen marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Genom avtalet med bolagets AIF-förvaltare ska denne ansvara för det löpande arbetet med att identifiera, utvärdera och (om behov skulle uppstå) eliminera eller säkra oönskade finansiella risker. AIF-förvaltarens tillstånd innebär att ändamålsenliga rutiner fastställts och efterföljs.

Marknadsrisk avser prisrisken i Bolagets investeringar, detta är en inneboende risk i företagens verksamhet och 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 i begränsad omfattning genom sitt tillgodohavande på bankkonto.

Löptidsanalys för finansiella skulder

Bolagets långfristiga finansiella skulder med ett redovisat värde uppgående till 64 148 856 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 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021	2020
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	40 263 884	40 888 884
	40 263 884	40 888 884

Bolaget har inga ställda säkerheter per 31 dec 2021. Bolaget har eventualförpliktelser avseende ett investeringsåtagande till portföljbolaget Mengus Holding 2019 AB om 40 264 Tkr per 31 dec 2021.

Not 16 Ersättning anställda

Nedan redovisas ersättningar till anställda hos AIF-förvaltaren FCG Fonder AB under året 2021.

Kategori	Totalbelopp	Varav rörliga ersättningar
Särskilt reglerad personal (12 st)	9 455 138	-
Verkställande ledning	6 282 559	-
Anställda i strategiska befattningar	-	-
Ansvariga för kontrollfunktioner	1 214 267	-
Risntagare	1 958 312	-
Summa	18 910 276*	-

*Totala ersättningar inkluderar både förmåner och faktiska ersättningar men exkluderar sociala avgifter, pension och andra skatter.

Not 17 Händelser efter balansdagen

I februari 2022 har Bolaget mottagit en utdelning om 25 Mkr från Terraviva 1 AB.

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 den dag som framgår från VDs och respektive styrelsemedlems digitala signatur

Tommy Jacobson
Styrelseordförande

Erik Holmberg
Styrelseledamot

Lars Thorén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

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 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidan 2.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidan 2. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till bolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Översikt

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. I revisionen har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören kan ha åsidosatt intern kontroll bland annat genom att överväga om det finns belägg för systematiska avvikelser som kan tyda på oegentlighet.

Vi har utformat vår revision för att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet med hänsyn tagen till hur verksamheten organiserats, processer för finansiell rapportering och den bransch som verksamheten är en del av.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning har påverkats av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga fel. Fel kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om de, enskilt eller tillsammans, rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme har vi fastställt kvantitativa väsentlighetstal för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden har vi fastställt revisionens inriktning och omfattning samt karaktären och tidpunkten för våra granskningsåtgärder. Väsentlighetstal används också att bedöma effekten av eventuella fel, enskilt och sammantaget, i de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Värdering av investeringar i onoterade tillgångar

Totalt värde på Andra långfristiga värdepappersinnehav uppgår per 2021-12-31 till 56 Mkr och utgörs av onoterade värdepapper. Värdering av onoterade värdepapper är beroende av företagsledningens antaganden och bedömningar vilka bland annat inkluderar val av modell för värdering och den indata som används i modellerna. Bolaget inhämtar värderingar från ett externt värderingsinstitut som används för att fastställa redovisade värden.

Välgrundade val av modell och indata är avgörande för en god uppskattning av verkligt värde av innehaven. Vi har därför bedömt detta som ett särskilt betydelsefullt område.

För ytterligare information, se not 1 – Redovisningsprinciper under Finansiella instrument, redovisning och värdering, not 5 – Finansiella tillgångar och skulder samt not 7 – Andra långfristiga värdepappersinnehav.

Våra revisionsåtgärder har omfattat, men inte uteslutande utgjorts av:

- Bildat oss en uppfattning om bolagets process för att fastställa verkliga värden på innehaven.
- Inhämtat värderingsinstitutets värderingar samt granskat använda principer, antaganden och modellval.
- Analyserat rimligheten i bolagets värderingar.
- Granskat att lämnade upplysningar i årsredovisningen uppfyller kraven enligt IFRS 7.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att de 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

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

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 2021 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 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
- 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.

Revisorns granskning av Esef-rapporten



Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Zenith Group Real Estate I AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation 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 bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionsmed 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 *Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster* och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.



Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidan 2 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Zenith Group Real Estate I AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 30 juni 2021 och har varit bolagets revisor sedan 2017.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor