

Styrelsen och verkställande direktören för Zenith Group Real Estate I AB (publ) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Bolagets verksamhet och finansieringsmodell 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.

Avtalet med FCG-Fonder AB löper till augusti 2023.

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 styrelsrepresentation i båda företagen.

Terraviva 1 AB ("Terraviva") har uppfört bostäder i Nynäshamns kommun. Projektet har omfattat en total bostadsyta uppgående till 10 600 kvm fördelat på 220 lägenheter varav 48 är bostadsrätter och resterande är hyresrätter. Projektet är slutfört och bostäderna avyttrade. Fonden har under året erhållit utdelning från Terraviva uppgående till sammanlagt 50 144 900 kr.

Mengus 2019 AB ("Mengus") är en fastighetsfond som investerar i och utvecklar kommersiella fastigheter i Stockholm. Mengus har hittills genomfört två investeringar.

Väsentliga händelser efter årets slut

Den 16 februari 2023 betalades ränta på det av Fonden utgivna vinstandelslånet uppgående till 20 444 Tkr. Räntebetalningen är hänförlig till Fondens realiserade resultat i Terraviva.

Avtalet med FCG-Fonder AB löper fram till augusti 2023. Bolaget har inlett dialog med en annan potentiell extern AIF-förvaltare som visat intresse att ta över uppdraget.

Resultat och ställning

Rörelsekostnader

Bolagets externa kostnader under perioden uppgår till -2 571 Tkr (-2 762 Tkr) varav -1 604 Tkr (-1 604 tkr) avser förvaltningsarvode till AIF-förvaltaren. Övriga kostnader avser bland annat avgift till förvaringsinstitutet -113 Tkr (-108 tkr) samt kostnader rörande uppbyggnaden av fonden och försäljning av vinstandelsbevisen som periodiseras över vinstandelsbevisens löptid -532 Tkr (-532 Tkr).

Värdeförändringar från Finansiella anläggningstillgångar

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

Värdeförändring från Långfristiga skulder

Vinstandelslånet/vinstandelsbevisen värderas till aktuell NAV-kurs vilket för innehavarna av vinstandelsbevisen per balansdagen innebär en värdeökning under året om 8 529 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 141,90% (127,29%) 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 femte 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 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.

Hållbarhetsrapport

Någon hållbarhetsredovisning har inte upprättats då AIF-fonden är en artikel 6 fond.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Skuldsättningsgrad (ggr)	18	30	115	119
Kassalikviditet (%)	8 245,0	3 645,3	14 130,3	22 632,1
Periodens resultat	2 058	1 964	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 964 341
årets vinst	2 057 693
	4 022 034

disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 022 034

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		2 008 125 2 008 125	0 0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3	-2 571 189 -2 571 189	-2 761 770 -2 761 770
Rörelseresultat		-563 064	-2 761 770
Resultat från finansiella poster			
Vinstandelsbevis	14	-8 529 348	-17 094 150
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar	4	11 022 989	21 859 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143 802	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 686	-38 739
		2 620 757	4 726 111
Resultat efter finansiella poster		2 057 693	1 964 341
Resultat före skatt		2 057 693	1 964 341
Skatt på årets resultat	5	0	0
Årets resultat tillika årets totalresultat		2 057 693	1 964 341

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6, 8, 9	37 284 868	55 978 333
Andra långfristiga fordringar	10	0	0
		37 284 868	55 978 333
Summa anläggningstillgångar		37 284 868	55 978 333
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 510 156	0
Fordringar hos koncernföretag		23 563	23 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 094 107	1 596 161
		3 627 826	1 619 724
<i>Kassa och bank</i>	6	47 106 780	19 806 825
Summa omsättningstillgångar		50 734 606	21 426 549
SUMMA TILLGÅNGAR		88 019 474	77 404 882

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
		500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 964 341	0
Årets resultat		2 057 693	1 964 341
		4 022 034	1 964 341
Summa eget kapital		4 522 034	2 464 341
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	6, 13	82 882 100	74 352 752
Summa långfristiga skulder		82 882 100	74 352 752
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 875	51 563
Övriga skulder		502 031	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81 434	536 226
Summa kortfristiga skulder		615 340	587 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 019 474	77 404 882

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	500 000	0	0	500 000
Årets resultat			1 964 341	1 964 341
Utgående eget kapital 2021-12-31	500 000	0	1 964 341	2 464 341
Ingående eget kapital 2022-01-01	500 000	0	1 964 341	2 464 341
Balanseras i ny räkning		1 964 341	-1 964 341	0
Årets resultat			2 057 693	2 057 693
Utgående eget kapital 2022-12-31	500 000	1 964 341	2 057 693	4 522 034

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-563 064	-2 761 770
Erlagd ränta	-16 686	-32 405
Erhållen ränta	143 802	105 240

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-435 948 -2 688 934

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-2 510 156	0
Förändring av kortfristiga fordringar	502 054	630 346
Förändring av kortfristiga skulder	27 551	435 528

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 416 498 -1 623 061

Investeringsverksamheten

Erhållen utdelning	50 662 400	540 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-20 945 946	-625 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

29 716 454 -85 000

Finansieringsverksamheten

Återbetalda lån	0	2 250 000
-----------------	---	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 2 250 000

Periodens kassaflöde

27 299 956 541 939

Minskning/ökning av likvida medel

Likvida medel vid årets början	19 806 825	19 264 885
--------------------------------	------------	------------

Likvida medel vid årets slut

47 106 780 19 806 825

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Zenith Group Real Estate I AB (publ) har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företaget i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av Bolaget

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

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående period.

Intäktsredovisning

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

Intäkten och kundfordran för 2022 avser rådgivningstjänster.

Finansiella instrument, redovisning och värdering

Redovisning och borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när bolaget blir part i ett instrument. Köp och försäljning av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen.

En finansiell tillgång tas bort från redovisningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut och bolaget har överfört risker och förmåner förknippade med äganderätten. En finansiell skuld tas bort från redovisningen när 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 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 enligt av AIF-förvaltarens fastställda nettotillgångsvärde (NAV).

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

Finansiella instrument verkligt värde

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

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

I första hand värderas de underliggande fastigheterna till det pris som erhållits om det nyligen genomförts en ordnad transaktion i värdepappret mellan marknadsaktörer så att priset därför kan anses vara representativt för verkligt värde, denna metod används för innehavet i Terraviva då bolaget ingått avtal om avyttring av sin fastighet.

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

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjekt jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar som samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från Ortsprismetoden.

Nedskrivningar av finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Posterna Fordringar hos koncernföretag, Likvida medel och Andra långfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och är därför inom tillämpningsområdet för förväntade kreditförluster. Bolaget bedömer de framtida förväntade kreditförlusterna för dessa poster och redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum.

På grund av låg sannolikhet för fallissemang hos motparterna uppgår bolagets beräkning av förväntade kreditförluster på dessa poster uppgår till oväsentliga belopp och därmed har ingen justering gjorts i redovisningen.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattningen det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Eftersom den övervägande delen av bolagets avkastning på kommande investeringar enligt nuvarande skatteregler bedöms vara skattefria finns en osäkerhet kring huruvida underskottet från tidigare år kommer kunna utnyttjas varför bedömningen gjorts ayy inte redovisa någon uppskjuten skattefordran.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Nyckeltalsdefinitioner

Skuldsättningsgrad (ggr)

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

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode till AIF-förvaltaren	1 603 722	1 603 721
Revisionskostnader	91 497	229 563
Periodiserade kostnad för uppbyggnad av fonden och försäljning av vinstandelsbevis	532 054	531 853
Avifter förvaringsinstitutet	113 377	108 065
Övriga externa kostnader	230 539	288 568
	2 571 189	2 761 770

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.

	2022	2021
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	125 750	229 563
Revisionsnära tjänster	0	0
Skatterelaterade uppdrag	0	0
Övriga uppdrag	0	0
	125 750	229 563

Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Omvärdering av innehav	-39 639 411	21 207 425
Erhållna utdelningar	50 662 400	540 000
Räntor	0	111 575
	11 022 989	21 859 000

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

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		2 057 693		1 964 341
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-423 885	20,60	-404 654
Skattemässiga justeringar från värdeförändringar i finansiella tillgångar		-8 165 719		981 559
Skattemässig justering utdelning från näringsbetingade andelar		10 436 454		
Skattemässiga justeringar från värdeförändringar vinstandelslån		-1 757 046		
Återföring av negativt räntenetto		-83 417		
Skattemässigt underskott vars skattevärde ej redovisas som tillgång*		-6 387		-576 905
Redovisad aktuell skatt per 31 dec 2022	0,00	0	0,00	0

Ackumulerat skattemässigt underskott per 31 dec 2022 uppgår till 9 812 348 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 innehaven i Terraviva I AB och Mengus Holding 2019 AB som båda klassificeras som nivå 3.

Bolagets utgivna vinstandelslån klassificeras som nivå 3 då värdet förklaras av värdet på bolagets finansiella tillgångar.

	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkni ngen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
Tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	37 284 868	0	37 284 868
Kassa och bank	0	47 106 780	47 106 780
Fordringar hos koncernbolag	0	23 563	23 563
Utgående balans per 31 dec 2022	37 284 868	47 130 343	84 415 211

	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkni ngen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
Skulder			
Vinstandelslån	82 882 100	0	82 882 100
Leverantörsskulder	0	31 875	31 875
Utgående balans per 31 dec 2022	82 882 100	31 875	82 913 975

Not 7 Förändringar för instrument i nivå 3

	Onoterade aktier	Summa
Förändringar för instrument i nivå 3 under 2021		
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

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

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	34 770 908	34 145 908
Årets investeringar	20 945 946	625 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 716 854	34 770 908
Ingående förändringar i verkligt värde	21 207 425	0
Årets värdeförändring via resultaträkningen	-39 639 411	21 207 425
Utgående förändringar i verkligt värde	-18 431 986	21 207 425
Utgående redovisat värde	37 284 868	55 978 333

Not 9 Specifikation av andra långfristiga värdepappersinnehav

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Terraviva 1 AB – Stamaktier	9,75%	9,53%	9 375	9 375	9 375
Terraviva 1 AB – Förlagsaktier	10,51%	10,51%	10 417	10 417	10 417
Terraviva 1 AB – Preferensaktier A	0,25%	0,25%	250	1 250 000	1 250 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier B	0,25%	0,25%	250	1 250 000	1 250 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier C	0,76%	0,76%	750	3 750 000	3 750 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier D	1,02%	1,02%	1 000	5 000 000	5 000 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier E	1,02%	1,02%	1 000	5 000 000	5 000 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier F	1,02%	1,02%	1 000	5 000 000	5 000 000
Terraviva 1 AB – Preferensaktier G	0,76%	0,76%	750	3 750 000	3 750 000
Terraviva 1 AB – Omvärdering preferens				-24 995 000	3 313 650
Terraviva 1 AB – Omvärdering stamaktier				401 338	14 686 350
Mengus Holding 2019 AB – Stamaktier	3,00%	3,00%	750 000	15 000	15 000
Mengus Holding 2019 AB – Preferensaktier				30 682 062	9 736 116
Mengus Holding 2019 AB - Omv.stam				1 998 981	3 207 425
Mengus Holding 2019 AB - Omv.pref				4 162 695	0
				37 284 868	55 978 333

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 250 000
Avgående fordringar	0	-2 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Avstämning av nettoskuld

Nedan analyseras nettoskulden.

	2022-12-31	2021-12-31
Löptid på låneskulder		
Kassa och bank	47 106 780	19 806 825
Låneskulder - förfaller inom 2-5 år	-82 882 100	-74 352 752
	-35 775 320	-54 545 927
Fördelning mellan rörlig och fast ränta		
Kassa och bank	47 106 780	19 806 825
Bruttoskuld rörlig ränta	-82 882 100	-74 352 752
	-35 775 320	-54 545 927

Not 12 Förändring av nettoskuld

	Likvida medel	Vinstandelsl ån som förfaller efter 1 år	Summa
Förändring av nettoskuld			
Nettoskuld 1 jan 2021	19 264 885	-57 258 602	-37 993 717
Kassaflöde	541 939		541 939
Övriga förändringar		-17 094 150	-17 094 150
Nettoskuld per 31 dec 2021	19 806 824	-74 352 752	-54 545 928

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

Not 13 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Vinstandelslån		
Vinstandelslån, nominellt belopp	58 410 000	58 410 000
Vinstandelslån, överkurs	5 738 856	5 738 856
Värdeförändring via resultaträkningen	18 733 244	10 203 896
	82 882 100	74 352 752

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 14 Värdeförändring vinstandelslån

2022				
	Nominellt belopp	Vinstandelslån överkurs	Värdeförändri ng	Summa
Vinstandelslån				
Ingående balans 2022-01-01	58 410 000	5 738 856	10 203 896	74 352 752
Årets värdeförändring via resultaträkningen			8 529 348	8 529 348
Utgående balans 2022-12-31	58 410 000	5 738 856	18 733 244	82 882 100
2021				
	Nominellt belopp	Vinstandelslån överkurs	Värdeförändri ng	Summa
Vinstandelslån				
Ingående balans 2021-01-01	58 410 000	5 738 856	-6 890 254	57 258 602
Årets värdeförändring via resultaträkningen			17 094 150	17 094 150
Utgående balans 2021-12-31	58 410 000	5 738 856	10 203 896	74 352 752

Not 15 Uppgifter om närstående och närståendetransaktioner

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

Inga närståendetransaktioner har gjorts under året.

Not 16 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 prisen i Bolagets investeringar, detta är en inneboende risk i företagets 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 82 882 100 kr avser utgivet vinstandelslån. Vinstandelslånet löper ut senast den 31 december 2024 med möjlighet för Bolaget att förlänga löptiden ytterligare tre år till den 31 december 2027. Återbetalningstidpunkten och återbetalningsbeloppet är avhängigt tidpunkt för- och resultatet av Bolagets investeringar.

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventalförpliktelser	19 317 938	40 263 884
	19 317 938	40 263 884

Bolaget har inga ställda säkerheter per 31 dec 2022. Bolaget har eventalförpliktelser avseende ett investeringsåtagande till portföljbolaget Mengus Holding 2019 AB om 19 318 Tkr per 31 dec 2022.

Not 18 Anställda och personalkostnader

2022-12-31 2021-12-31

Nedan redovisas ersättningar till anställda hos AIF-förvaltaren FCG Fonder AB under året 2022.

Kategori

Särskilt reglerad personal 15 st (12 st)	11 420 959	9 455 138
Verkställande ledning	7 713 578	6 282 559
Anställda i strategiska befattningar**	0	0
Ansvariga för kontrollfunktioner	2 302 456	1 214 267
Rishtagare	1 404 925	1 958 312
	22 841 918	18 910 276

Summa* **22 841 918** **18 910 276**

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

**Anställda i strategiska befattningar ingår alla i den verkställande ledningen

Not 19 Händelser efter balansdagen

Den 16 februari 2023 betalades ränta på det av Fonden utgivna vinstandelslånet uppgående till 20 444 Tkr. Räntebetalningen är hänförlig till Fondens realiserade resultat i Terraviva.

Avtalet med FCG-Fonder AB löper fram till augusti 2023. Bolaget har inlett dialog med en annan potentiell extern AIF-förvaltare som visat intresse att ta över uppdraget.

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 VD's 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 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidan 2-3.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidan 2-3. 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 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. 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. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till bolagets struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken bolaget verkar.

Väsentlighet

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

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på 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 2022-12-31 till 37 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 6 – Finansiella tillgångar och skulder samt not 8 – 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 den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och

anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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 2022 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 2022.

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 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 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 validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML 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 2-3 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 20 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 2017.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor