20220712225364

# Årsredovisning

**för**

# Zengun Holding AB

559050-0707

Räkenskapsåret

2021

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Zengun Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma denna dag. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2022-06-30

Tobias Örnevik

20220712225365

Styrelsen och verkställande direktören för Zengun Holding AB 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

## Information om verksamheten

Bolaget ingår i Zengunkoncernen där den operativa verksamheten bedrivs i de två bolagen Zengun AB, org nr 556779-9456, respektive Zengun Redo AB, org nr 556284-9090.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mick Salonen Högberg har i januari 2021 tillträtt som ny VD och koncernchef.

## Ägarförhållanden

Zengun Holding AB ägs till 100 procent av Zengun Group Holding AB, org nr 559050-0699, som i sin tur ägs till 100 procent av Zengun Group AB (publ), org nr 559177-5282 och som i sin tur ägs till 100 procent av Zengun Group Parent AB, org nr 559198-4629. Huvudägare i Zengun Group Parent AB är Dyvinge Holding AB och Mirasho I AB.

Zengun Holding AB upprättar ingen koncernredovisning med hänvsining till ÅRL 7 kap 2 §. Koncernredovisning upprättas av Zengun Group AB (publ), 559177-5282, samt Zengun Group Parent AB, 559198-4629.

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2021** | **2020** | **2019** | **2018** | **2017** (8 mån) |
|---|---|---|---|---|---|
| Övriga rörelseintäkter | 14 423 | 12 901 | 13 851 | 11 393 | 5 160 |
| Resultat efter finansiella poster | -4 341 | -9 729 | -17 314 | -20 366 | -24 143 |
| Balansomslutning | 923 214 | 922 064 | 694 500 | 608 939 | 581 265 |
| Soliditet (%) | 29,1 | 29,8 | 26,3 | 32,8 | 36,3 |
| Avkastning på totalt kap. (%) | neg | neg | 0,1 | neg | neg |
| Avkastning på eget kap. (%) | neg | neg | neg | neg | neg |

## Förändring av eget kapital

| | **Aktie-kapital** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 263 619 965 | 11 216 086 | **274 886 051** |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: | | 11 216 086 | -11 216 086 | **0** |
| Årets resultat | | | -6 499 628 | **-6 499 628** |
| **Belopp vid årets utgång** | **50 000** | **274 836 051** | **-6 499 628** | **268 386 423** |

20220712225366

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 274 836 051 |
| årets förlust | -6 499 628 |
| | **268 336 423** |

| | |
|---|---|
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 268 336 423 |

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

20220712253367

# Resultaträkning

| | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 14 423 008 | 12 901 287 |
| | | **14 423 008** | **12 901 287** |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | | -408 016 | -714 312 |
| Personalkostnader | | -12 011 314 | -15 755 272 |
| | | **-12 419 330** | **-16 469 584** |
| **Rörelseresultat** | 4 | **2 003 678** | **-3 568 297** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -6 344 943 | -6 160 921 |
| | | **-6 344 943** | **-6 160 921** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-4 341 265** | **-9 729 218** |
| Bokslutsdispositioner | | 0 | 24 000 000 |
| **Resultat före skatt** | | **-4 341 265** | **14 270 782** |
| Skatt på årets resultat | 6 | -2 158 363 | -3 054 696 |
| **Årets resultat** | | **-6 499 628** | **11 216 086** |

20220712225368

# Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 7, 8 | 640 760 333 | 640 760 333 |
| Uppskjuten skattefordran | | 0 | 2 379 585 |
| | | **640 760 333** | **643 139 918** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **640 760 333** | **643 139 918** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Övriga fordringar | | 181 160 | 111 634 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 468 750 | 480 117 |
| | | **649 910** | **591 751** |
| ***Kassa och bank*** | | 112 647 689 | 278 332 218 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **113 297 599** | **278 923 969** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **754 057 932** | **922 063 887** |

20220712223369

# Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 9 | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| | | **50 000** | **50 000** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 274 836 051 | 263 619 965 |
| Årets resultat | | -6 499 628 | 11 216 086 |
| | | **268 336 423** | **274 836 051** |
| **Summa eget kapital** | | **268 386 423** | **274 886 051** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | 10 | 184 909 578 | 184 909 578 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **184 909 578** | **184 909 578** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Checkräkningskredit | | 0 | 165 326 554 |
| Leverantörsskulder | | 173 394 | 303 641 |
| Skulder till koncernföretag | | 289 525 360 | 285 158 293 |
| Aktuella skatteskulder | | 2 367 988 | 2 242 250 |
| Övriga skulder | | 1 968 725 | 684 639 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 6 726 464 | 8 552 881 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **300 761 931** | **462 268 258** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **754 057 932** | **922 063 887** |

20220712225370

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

### Finansiella instrument
***Andra långfristiga värdepappersinnehav***
Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

### 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. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

20220712225371

## Avsättningar
Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

## Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

## Nyckeltalsdefinitioner
Övriga rörelseintäkter
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)
Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Vidarefakturerade tjänster | 14 423 008 | 12 901 287 |
| | **14 423 008** | **12 901 287** |

20220712225372

## Not 3 Anställda och personalkostnader

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| **Medelantalet anställda** | | |
| Kvinnor | 0 | 0 |
| Män | 3 | 4 |
| | **3** | **4** |
| | | |
| **Löner och andra ersättningar** | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 3 000 000 | 2 192 000 |
| Tantiem och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör | 2 160 000 | 0 |
| Övriga anställda | 1 861 734 | 8 503 207 |
| | **7 021 734** | **10 695 207** |
| | | |
| **Sociala kostnader** | | |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 1 068 460 | 1 042 000 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 1 371 850 | 642 928 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 2 549 270 | 2 764 834 |
| | **4 989 580** | **4 449 762** |
| | | |
| **Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader** | **12 011 314** | **15 144 969** |
| | | |
| **Könsfördelning bland ledande befattningshavare** | **%** | **%** |
| Andel kvinnor i styrelsen | 0,00 | 0,00 |
| Andel män i styrelsen | 100,00 | 100,00 |

## Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen | 0,00 % | 0,00 % |
| Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen | 100,00 % | 100,00 % |

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Övriga räntekostnader | 6 344 943 | 6 160 921 |
| | **6 344 943** | **6 160 921** |

Varav 5 054 918 kr (5 100 218 kr) avser koncerninterna räntekostnader.

20220712253373

## Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Skatt på årets resultat** | | |
| Aktuell skatt | -289 238 | -3 054 696 |
| Justering avseende tidigare år och uppskjuten skatt | -1 869 125 | 0 |
| **Totalt redovisad skatt** | **-2 158 363** | **-3 054 696** |

**Avstämning av effektiv skatt**

| | | 2021 | | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| | **Procent** | **Belopp** | **Procent** | **Belopp** |
| Redovisat resultat före skatt | | -4 341 265 | | 14 270 782 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | 894 301 | 21,40 | -3 053 947 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | 0 | | -32 149 |
| Ej avdragsgilla räntenetton | | -1 183 539 | | -9 282 |
| Justering avseende skatter för föregående år | | 510 460 | | 0 |
| Återföring uppskjuten skattefordran | | -2 379 585 | | 0 |
| Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång | | 0 | | 40 682 |
| **Redovisad effektiv skatt** | | **-2 158 363** | | **-3 054 696** |

## Not 7 Andelar i koncernföretag

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 640 760 333 | 559 760 333 |
| Aktieägartillskott | 0 | 81 000 000 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **640 760 333** | **640 760 333** |
| **Utgående redovisat värde** | **640 760 333** | **640 760 333** |

## Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

| **Namn** | **Kapital-andel** | **Rösträtts-andel** | **Antal andelar** | **Bokfört värde** |
|---|---|---|---|---|
| Zengun AB | 100% | 100% | 10 362 | 640 760 333 |
| | | | | **640 760 333** |

| | **Org.nr** | **Säte** |
|---|---|---|
| Zengun AB | 556779-9456 | Stockholm |

20220712225374

## Not 9 Antal aktier och kvotvärde

| Namn | Antal aktier | Kvot-värde |
|---|---|---|
| Antal aktier | 50 000 | 1 |
| | **50 000** | |

## Not 10 Skulder till koncernföretag

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Skulder till koncernföretag | 184 909 578 | 184 909 578 |
| | **184 909 578** | **184 909 578** |

Amorteringsplan saknas för långfristiga skulder till koncernföretag.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna löner | 3 469 488 | 4 375 000 |
| Upplupna semesterlöner | 1 688 270 | 1 853 336 |
| Upplupna sociala avgifter | 550 453 | 582 320 |
| Upplupen löneskatt | 818 254 | 1 479 725 |
| Övriga poster | 200 000 | 262 500 |
| | **6 726 465** | **8 552 881** |

## Not 12 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| **För skulder till kreditinstitut:** | | |
| Andelar i dotterbolag | 640 760 333 | 640 760 333 |
| | **640 760 333** | **640 760 333** |

## Not 13 Eventualförpliktelser

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Proprieborgen för ej utnyttjad chekräkningskredit | 75 000 000 | 75 000 000 |
| | **75 000 000** | **75 000 000** |

20220712225375

## Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rysslands invasion av Ukraina innebär först och främst en stor tragedi för många berörda människor. Kriget har påverkat världsekonomin och det finns en osäkerhet kopplat till kraftigt stigande energi- och råvarupriser. Zengun följer noga utvecklingen för att kontinuerligt kunna bedöma eventuell påverkan på Bolaget.

Stockholm 2022-06-28

Tobias Örnevik
Ordförande

Stefan Lindh

Mick Salonen Högberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-28

PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

20220712225376

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Zengun Holding AB, org.nr 559050-0707

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Zengun Holding AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Zengun Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Zengun Holding AB.

### 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 Zengun Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Zengun Holding AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

20220712225377

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 Zengun Holding AB 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.

Stockholm den 28 juni 2022

PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

20220531114952248

# Års- och hållbarhetsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021

för

**Zengun Group AB (publ)**
**Org nr 559177-5282**

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Zengun Group AB (publ) intygar härmed, dels att denna kopia av års- och hållbarhetsredovisningen och revisionsberättelsen och yttrandet överensstämmer med originalen, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 6 maj 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Stockholm 2022-05-06

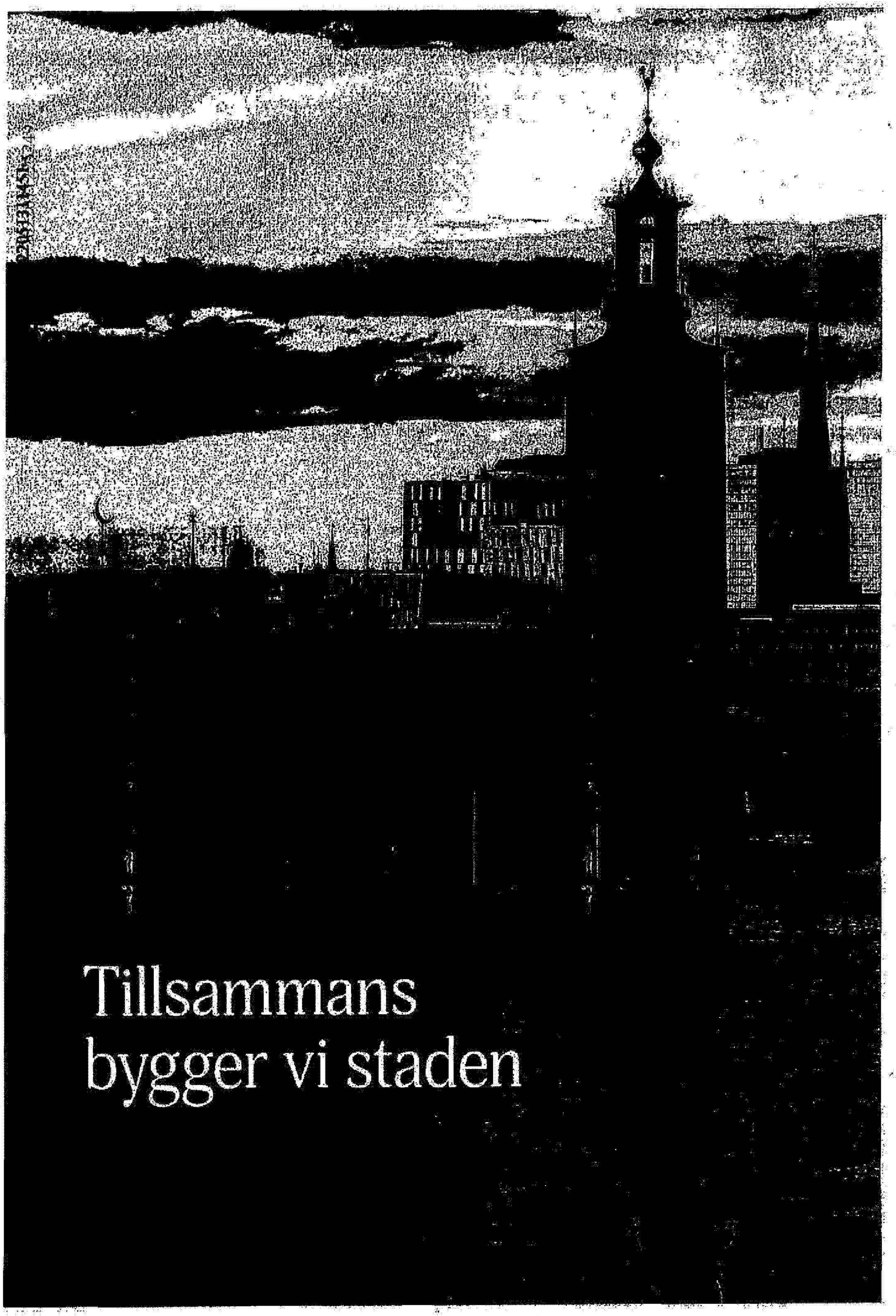
Mick Salonen Högberg

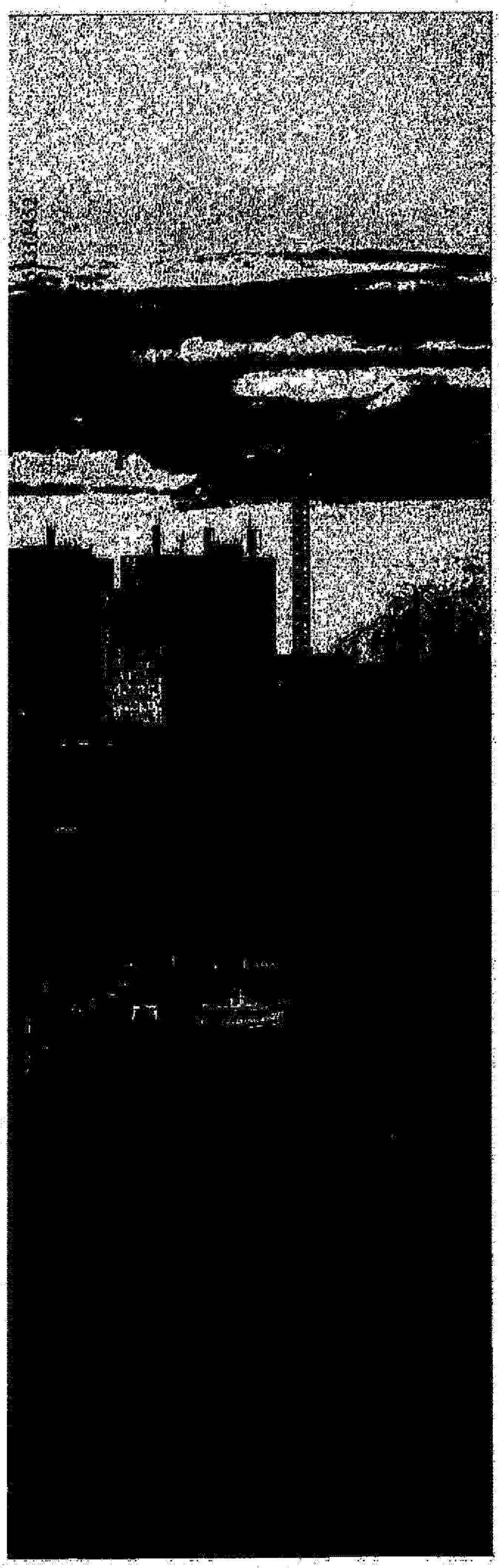
EJ ORIGINAL-
UNDERSKRIFT

20220513113450

# Års- och hållbarhets-redovisning 2021

zengun


Tillsammans
bygger vi staden



# Innehåll


## Introduktion

Zengun på två minuter ... 2
Året i korthet ... 4
VD-ord ... 6
Omvärld och marknad ... 8
Affärsidé och strategi ... 10

## Strategi

Verksamhet ... 12
Verksamhetsbeskrivning ... 14
Hållbarhet ... 22
Hållbarhetsstyrning ... 24
Ansvarsfull byggprocess ... 26
Klimat och miljö ... 28
Medarbetare ... 32
Arbetsmiljö ... 34
Likabehandling och diversitet ... 36
Unizen ... 38
Zengun Life ... 40
Risker ... 42
Riskanalys ... 44

## Bolagsstyrning

Förvaltningsberättelse ... 46
Bolagsstyrningsrapport ... 50
Styrelse ... 52
Bolagsledning ... 54

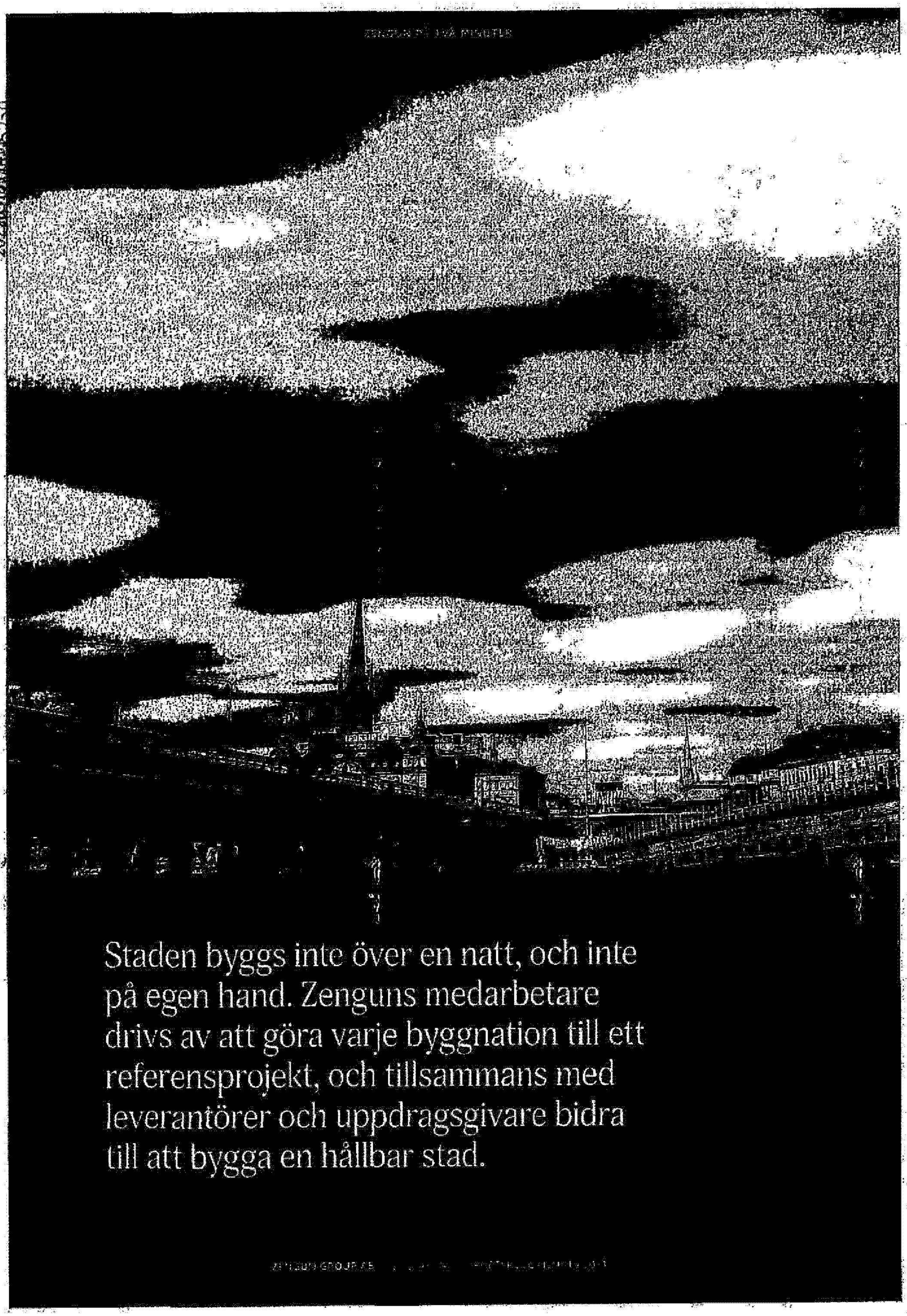
## Årsredovisning

Finansiella rapporter ... 56
Noter ... 68
Underskrifter ... 87
Revisionsberättelse ... 88
Revisorns yttrande ... 91
Beskrivning och beräkning av nyckeltal ... 92


**ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2021**
Zengun Group AB (not 24, s.86) redovisar finansiell och icke-finansiell information i en gemensam rapport. Rapporten integrerar ekonomisk, hållbarhets- och bolagsstyrningsinformation för att ge en övergripande och sammanhängande beskrivning.

Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och omfattar sidorna 46–87.

Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 22–45, och uppfyller den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med ÅRL 6 kap 11§.



Staden byggs inte över en natt, och inte på egen hand. Zenguns medarbetare drivs av att göra varje byggnation till ett referensprojekt, och tillsammans med leverantörer och uppdragsgivare bidra till att bygga en hållbar stad.

# Zengun i korthet

Zengun är en av de ledande byggentreprenörerna i Stockholm och Mälardalen. Vi är en komplett leverantör och samarbetspartner där ett kundnära arbetssätt utgör en naturlig del i affärsidén.

Vi driver byggprojekt på uppdrag av välkända aktörer i fastighetsbranschen med huvudfokus på kommersiella fastigheter. I vår portfölj finns även bostadsprojekt och byggnader inom offentlig sektor.

RÖRELSERESULTAT (EBITDA), MKR

81,4

ANTAL ANSTÄLLDA

134

NETTOOMSÄTTNING (MKR)

1 777

RÖRELSEMARGINAL (EBITDA), %

4,6

20220513114553751

# 2021 – ett händelserikt år

Vi blickar tillbaka på ett år som präglades av såväl en turbulent omvärld som flera stora lyckade projektavslut.

### ▶ VI FICK NYA FÖRTROENDEN

Nya avtal som tecknades 2021 – i urval:

- Haga Norra, Fabege – fortsatt förtroende för utveckling och byggnation av ett kontorshus och att uppföra Hållbarhetshuset (läs mer på s.30).
- Vallgossen 13, Stockholms Sjukhem – uppdrag att renovera portföljens första vårdboende (läs mer på s.20).
- Forskaren, Vectura – fas 2 avseende byggnation av kontorsfastigheten Forskaren (läs mer på s.18).
- Kv Finnslätten 6, Round Hill Capital – en ny kontorsfastighet i det expansiva området Finnslätten i Västerås.
- Hästen 21, Pembroke – avtal om fas 1 avtal avseende utveckling av kontorsfastigheten mitt i Stockholms city.

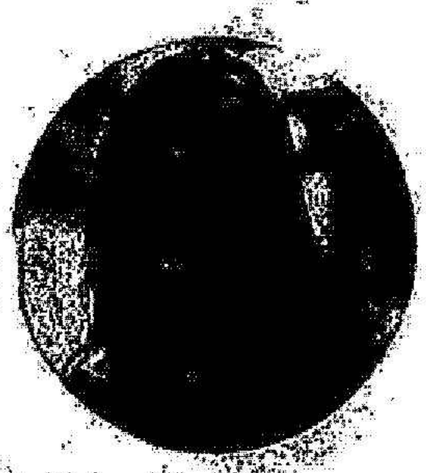
### ▶ VI GJORDE ORGANISATIONSFÖRÄNDRINGAR

- Helena Swahn Lepre tillträdde som Head of people.
- Kajsa Flack tillträdde som ny arbetschef.

### ▶ ZENGUN RE:DO

Namnbytet för Zengüns dotterbolag RA bygg till Zengun re:do signalerar integreringen av bolagen och att vi alltid står redo för våra kunder. Därtill står re för recycling, renovation och reconstruction och do för "doers".

*Helena Swahn Lepre*



*Kajsa Flack*

## Andra viktiga händelser

**UNDER ÅRET**

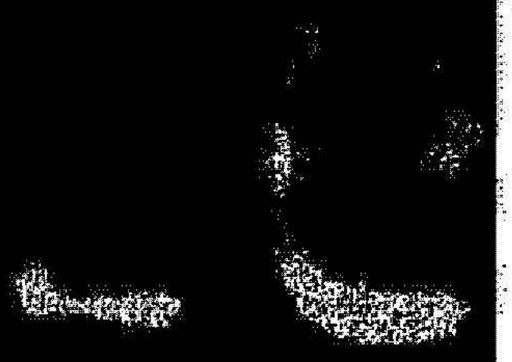
- Rekordhög orderstock och orderingång för Zenguin.
- Förvärv av egna obligationer till ett nominellt belopp om 75 MSEK.

**EFTER VERKSAMHETSÅRETS SLUT**

- Vi breddar vår geografiska närvaro – två nya avtal gällande projekt i Uppsala med Bonnier Fastigheter och Hemsö som beställare.
- Zenguins hållbarhetschef, Caroline Hill, utsågs till ordförande i SGBC Öst.

| | ZENGUN GROUP | |
|---|---|---|
| (Belopp i mkr om inget annat anges) | 2021 | 2020 |
| Nettoomsättning | 1 777,1 | 2 534,7 |
| Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA) | 81,4 | 90,0 |
| EBITDA-marginal (procent) | 4,6 | 3,5 |
| Rörelseresultat (EBIT) | 64,8 | 73,0 |
| Rörelsemarginal (procent) | 3,6 | 2,9 |
| Periodens resultat | 5,6 | -4,2 |
| Vinstmarginal (procent) | 0,3 | -0,2 |
| Resultat per aktie före och efter utspädning (kr) | 11 120 | -8 340 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 73,1 | 63,6 |
| Nettoskuld | 421,8 | 481,2 |
| Nettoskuld/EBITDA | 5,2 | 5,3 |
| Skuldsättningsgrad (procent) | 113 | 131 |
| Soliditet (procent) | 27,0 | 24,9 |
| Orderingång | 3 967,0 | 1 317,0 |
| Orderbok | 3 244,3 | 1 082,0 |

# Stark leverans i en föränderlig omvärld



Pandemin fortsatte att sätta sin prägel på året med omfattande personliga och ekonomiska effekter som följd. Just när vi lämnat 2021 bakom oss och marknaden började återhämta sig startade Ryssland krig mot Ukraina, som i stills medför ett stort mänskligt lidande och försatt världsekonomin i osäkerhet. Till följd av detta så har vi mött utmaningar såsom exempelvis råvarubrist och materialtillgång samt osäkerhet kring byggprojekt och allt är ligger mig givetvis varmt om hjärtat, men det vilar gaster. Jag är med mig från 2021 är den kraft och den anda som finns hos våra medarbetare. Det är med ovissa marknadslägen fyra år som vi ändå under det gångna året byggt upp vår största orderstock någonsin. Det hade inte varit möjligt utan den inneboende styrkan som finns i bolaget. Genom att göra det vi är bra på, att leverera utmärkande produkter och tjänster med kvalitet och till nöjda kunder, när vi flyttar fram våra positioner. Ett stort tack till alla er som bidrog till detta!

Nya förtroenden hjälper
oss att fortsätta vara
framåtlutade och leverera,
och att aldrig bli bekväma.

20220315174595253

# Omvärld och marknad

Likt 2020 kantades även 2021 av pandemin som fortsatte att utmana såväl beteenden som behov. Pandemin har drabbat samtliga delar av branschen, med störst påverkan på den kommersiella fastighetsmarknaden. Tack vare vår affärsidé att vi endast bygger åt andra och inte i egen regi är vi dock bättre rustade för en osäker marknad än många av våra branschkollegor.

Vi såg en hoppfull utveckling och återhämtning på marknaden under 2021 där den initiala osäkerheten som drabbade våra kunder, och oss i förlängningen, delvis släppte. Detta resulterade i sin tur i att många projekt som tidigare pausats återupptogs på nytt. Efterfrågan på effektiva och hållbara kontorslokaler med flexibla lösningar ser ut att fortsätta, med reservation för att det öppna kontorslandskapet som länge dominerat inte längre är optimalt med tanke på det ökade antalet digitala möten. Det är en trend som vi ser positivt på och som innebär en fortsatt efterfrågan på vår kompetens inom såväl nya marknader som vår nuvarande hemmamarknad - ombyggnad av komplexa innerstadsprojekt.

**UTMANINGAR I PANDEMINS KÖLVATTEN**

Trots en återhämtning av marknaden kan vi dock konstatera att pandemin inneburit stora konsekvenser kopplade till framför allt materialindustrin. Fabriker som tvingats stänga ned i kombination med stängda gränser har resulterat i en flaskhalsproblematik som triggat rusande materialpriser – inte minst avseende stål och trä. Utvecklingen kommer tids nog plana ut och förhoppningsvis vända, men när det sker är omöjligt att förutspå då vi ser att utvecklingen är fortsatt starkt kopplad till den pågående pandemin.

En ytterligare branschutmaning som färgade året är förstås cementkrisen. Den direkta påverkan av krisen har så här långt varit begränsad, till stor del tack vare beslutet att förlänga tillståndet för att bryta kalk, som innebar att vi kunde fortsätta bygga våra projekt enligt plan.

Tillsammans med övriga byggsektorn väntar vi på vad som kommer att ske med den begärda rättsprövningen och inhibitionen, samt händelseutvecklingen efter att det förlängda tillståndet löper ut. I förlängningen ser vi här risker kopplade till cementbrist likväl som höjda materialpriser, vilket naturligtvis skulle få stor påverkan för våra pågående projekt.

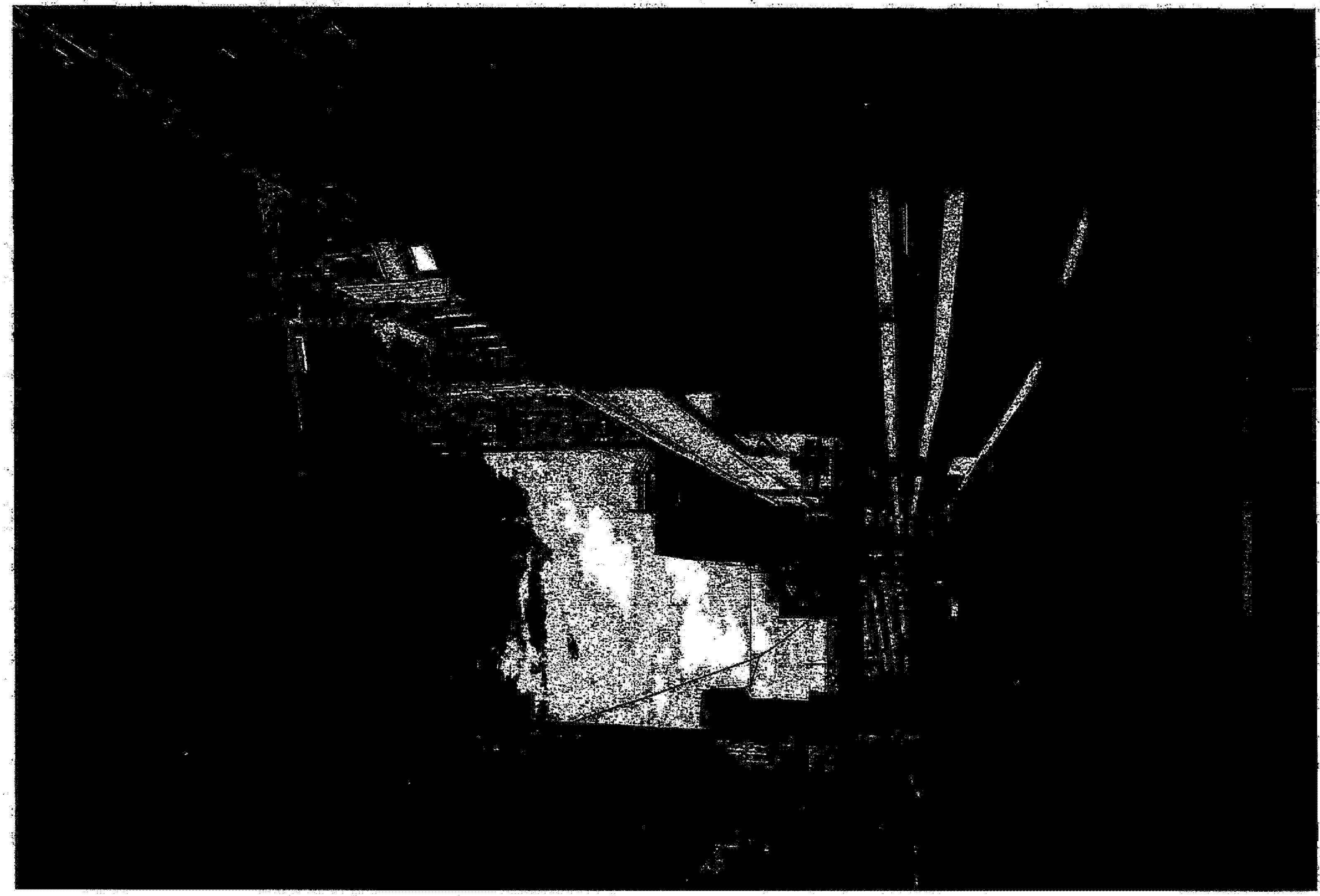
**HÅLLBARHETSASPEKTERNA I FOKUS**

Inom hållbarhetsområdet såg vi en god utveckling under det gångna året. Utöver alla positiva initiativ kopplade till koldioxidreduktion och cirkulärtet upplever vi att branschen börjat ta ett gemensamt helhetsgrepp och ett än större ansvar kring frågor relaterade till de sociala hållbarhetsaspekterna. Stora satsningar för att identifiera byggfusk och oegentligheter i leverantörskedjorna bedrevs under året på många fronter. Detta är en utveckling vi enbart ser positivt på. Vi ser fram emot att tillsammans med resten av näringslivet driva utvecklingen av en än mer effektiv och säker process för kontroll av arbetskraften. Denna gemensamma ansats är en absolut förutsättning för att kunna driva branschen framåt och säkerställa hållbara arbetsplatser.

VISSTE DU ATT

ZENGUNS ORDERSTOCK UNDER 2021 VAR REKORDHÖG.

Gemensamt tar branschen nu ett större ansvar kring frågor relaterade till social hållbarhet



# Med sikte på en position som ledande byggentreprenör

Under 2021 arbetade Zengun med att formulera både lång- och kortsiktiga mål för verksamheten. De övergripande målen ska under 2022 brytas ner till anpassade handlingsplaner som ska tillämpas i varje projekt. Samtliga mål ska spegla vår affärsidé, strategi och våra värdeord för att säkerställa att de genomsyrar hela verksamheten.

## Vision

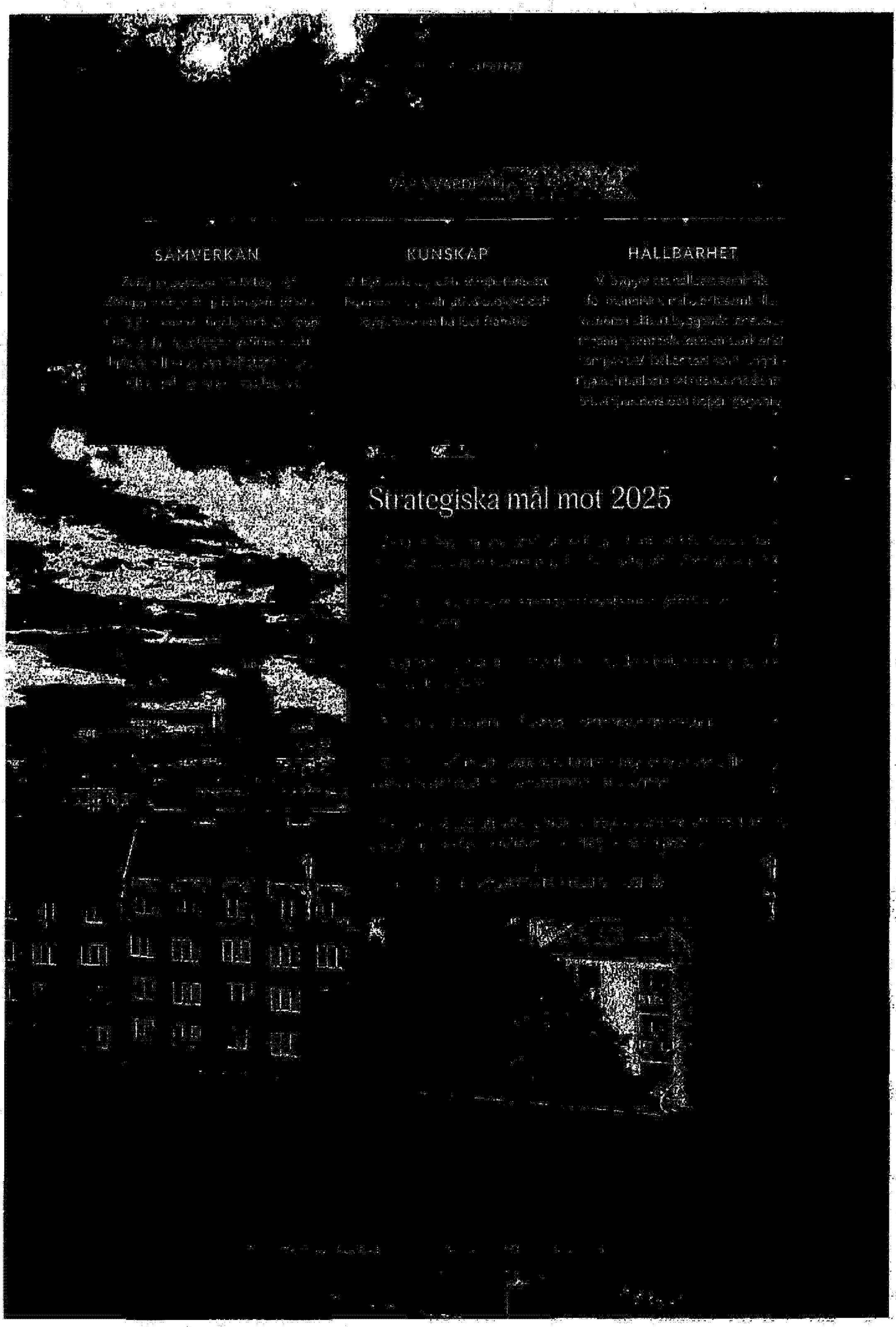
[illegible]

## Mission

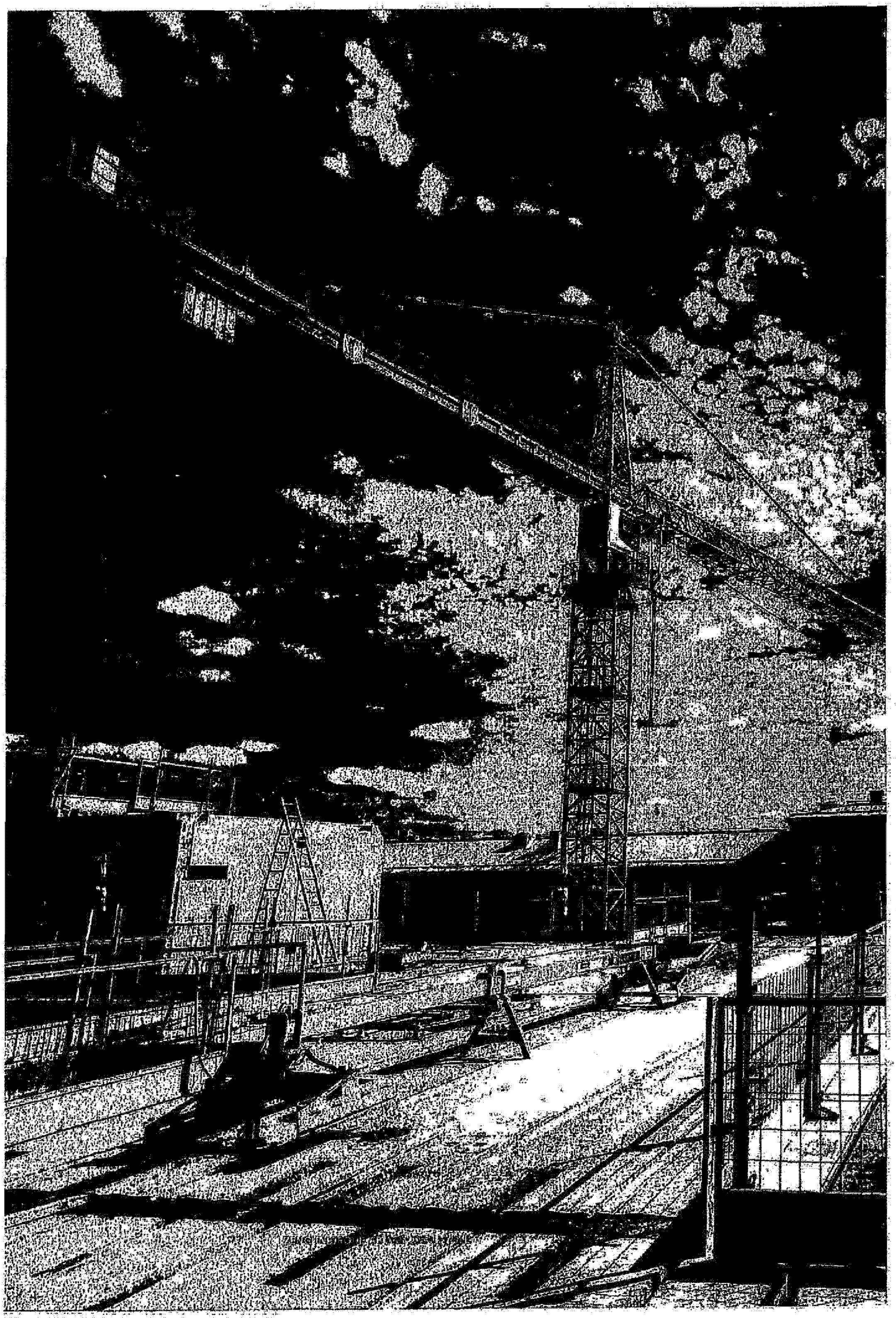
[illegible]

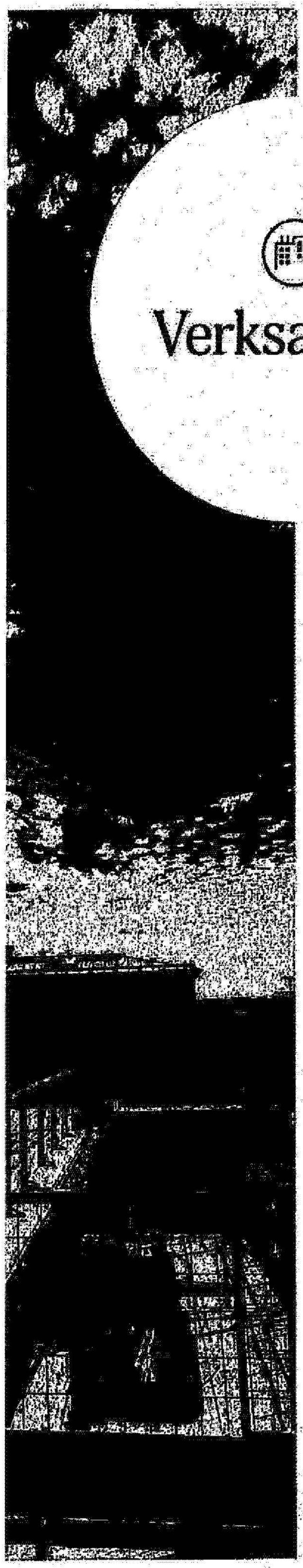
## Affärsidé

[illegible]




# Strategiska mål mot 2025





# Verksamhet

**Zengun bygger enbart på uppdrag åt andra och eftersträvar långsiktiga affärsrelationer med hög servicegrad, stort engagemang och ett kund-nära arbetssätt. Vi vill vara våra kunders förstahands-val och med ett hållbart förhållningssätt behåller vi vår konkurrenskraft.**

# Premiumbyggare i Stockholm och Mälardalen

**Zengun driver och drivs av projekt. Som en av Stockholms ledande byggentreprenörer är detta en grundpelare i vår verksamhet som gör att vi skiljer oss från mängden. Vi växer med projekten och har idag en nettoomsättning på 1 777 mkr.**

Zengun är en premiumbyggare som är verksam på flera marknader i Mälardalen. Vi är främst inriktade på stora, komplexa innerstadsprojekt inom såväl nybyggnation som ROT (renovering, ombyggnad, tillbyggnad). Projektportföljen består till största del av kommersiella fastigheter tillsammans med utvalda samhällsfastigheter och bostäder. Detta genererar en stor projektbredd och entreprenader av varierande storlek. En målsättning framåt är även att vara en etablerad entreprenör för samhällsfastigheter inom den offentliga sektorn.

Vår strävan är att alltid vara våra kunders förstahandsval, där ett hållbart förhållningssätt säkrar vår konkurrenskraft. Zenguns värdeord – kunskap, samverkan och hållbarhet – genomsyrar såväl det interna som det externa arbetet. Genom vår kompetens och vår goda affärssed ska våra kunder känna trygghet i att vi alltid levererar den bästa produkten. Vårt engagemang och vår företagskultur är en stor del av Zenguns värdeerbjudande, vilket visat sig vara en viktig anledning till att återkommande kunder väljer oss framför våra konkurrenter.

**77%**
ANDEL SAMVERKANSPROJEKT

## SYSTEMATISKT ARBETSSÄTT

Zenguns projekt ska alltid levereras med god och jämn kvalitet som överensstämmer med kundens behov, förväntningar, avtalade specifikationer och gällande regelverk. Framdrift sker med ett systematiskt arbetssätt och välutvecklade ledningssystem.

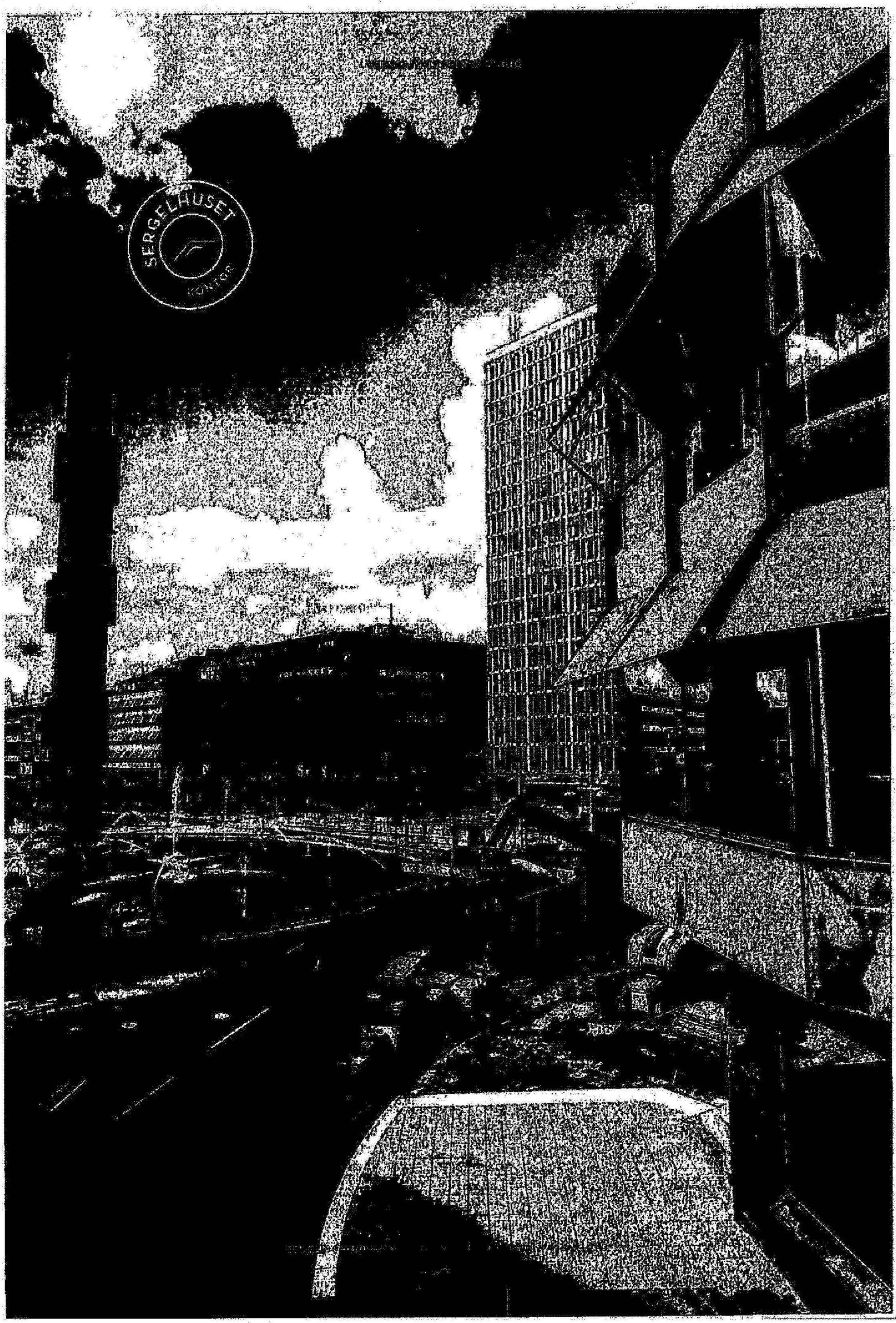
Fyra av våra fem arbetschefsgrupper är certifierade inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö enligt ISO 9001, ISO14001 och ISO45001. Den femte arbetschefsgruppen, som utgörs av dotterbolaget Zengun re:do, är certifierad enligt det motsvarande systemet BF9K. En långsiktig målsättning är att hela koncernen ska vara certifierat i enlighet med ISO. En intern utvecklingsgrupp säkerställer kontinuerligt att ledningssystemen är aktuella.

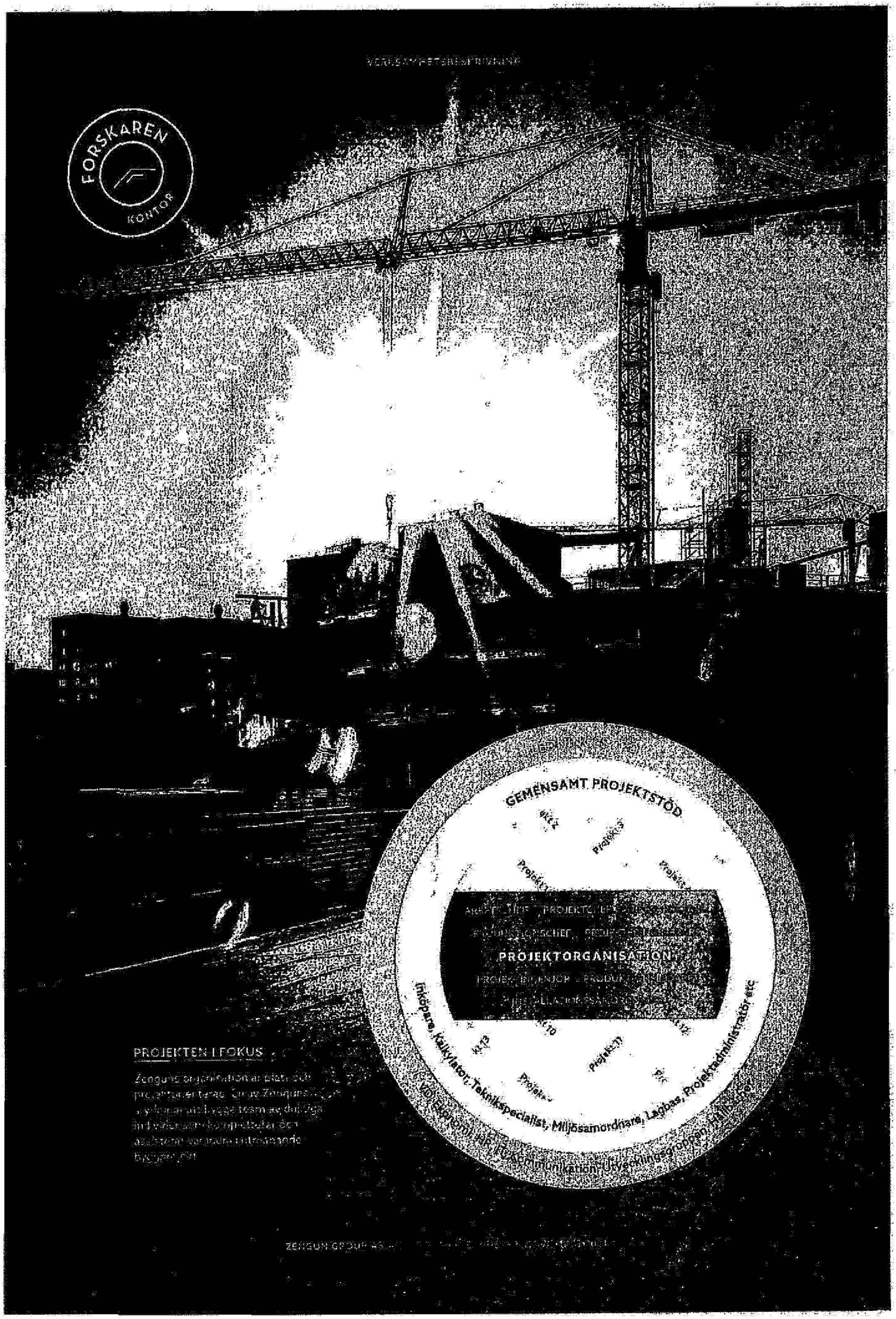
För att fånga upp och lyfta behov från projekten och systematiskt bredda erfarenhetsutbytet genomförs ett löpande arbete inom ett antal fokusgrupper kopplat till områden som arbetsmiljö, hållbarhet, inköp, IT och teknik.

## LÅNGSIKTIGA AFFÄRSRELATIONER

Zenguns kunder är i regel återkommande och välkända aktörer på fastighetsmarknaden. Vi eftersträvar långsiktiga affärsrelationer där en hög servicegrad, engagemang och ett kundnära arbetssätt utgör betydelsefulla framgångsfaktorer.

Vi bygger enbart på uppdrag åt andra, vilket särskiljer oss från många konkurrenter. Eftersom vi inte bedriver någon egen projektutveckling finns heller inget behov av att låsa in oss i olika finansieringsåtaganden. Detta är ett medvetet val som innebär att vi aldrig konkurrerar med våra kunder, samtidigt som den finansiella risken minimeras.

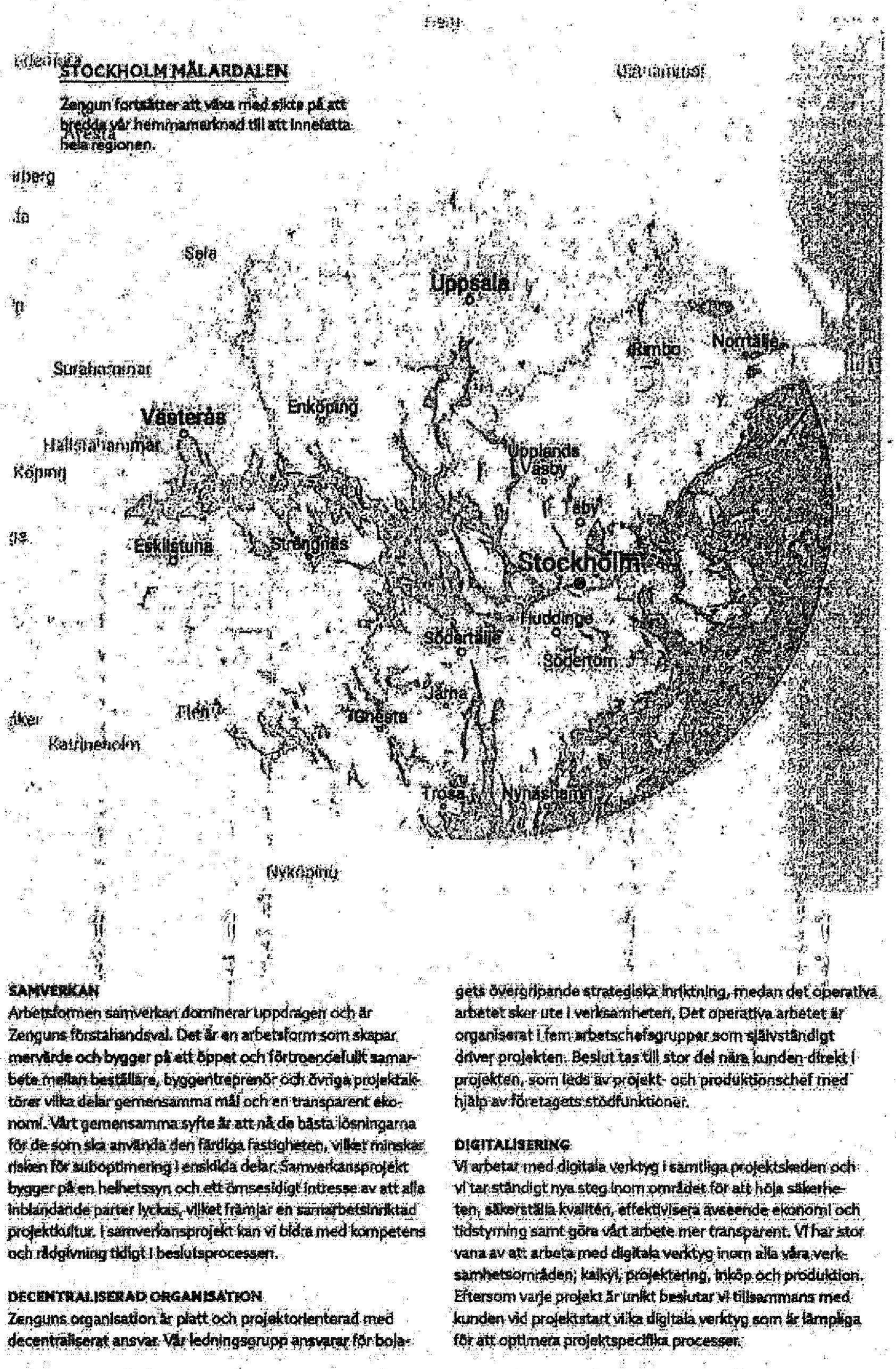

SERGELHUSET
KONTOR


FORSKAREN
KONTOR
GEMENSAMT PROJEKTSTÖD
PROJEKTORGANISATION
PROJEKTEN I FOKUS

20220513111468

## STOCKHOLM MÄLARDALEN

**Zenguns fortsätter att växa med sikte på att bredda vår hemmamarknad till att innefatta hela regionen.**




### SAMVERKAN

Arbetsformen samverkan dominerar uppdragen och är Zenguns förstahandsval. Det är en arbetsform som skapar mervärde och bygger på ett öppet och förtroendefullt samarbete mellan beställare, byggentreprenör och övriga projektaktörer vilka delar gemensamma mål och en transparent ekonomi. Vårt gemensamma syfte är att nå de bästa lösningarna för de som ska använda den färdiga fastigheten, vilket minskar risken för suboptimering i enskilda delar. Samverkansprojekt bygger på en helhetssyn och ett ömsesidigt intresse av att alla inblandande parter lyckas, vilket främjar en samarbetsinriktad projektkultur. I samverkansprojekt kan vi bidra med kompetens och rådgivning tidigt i beslutsprocessen.

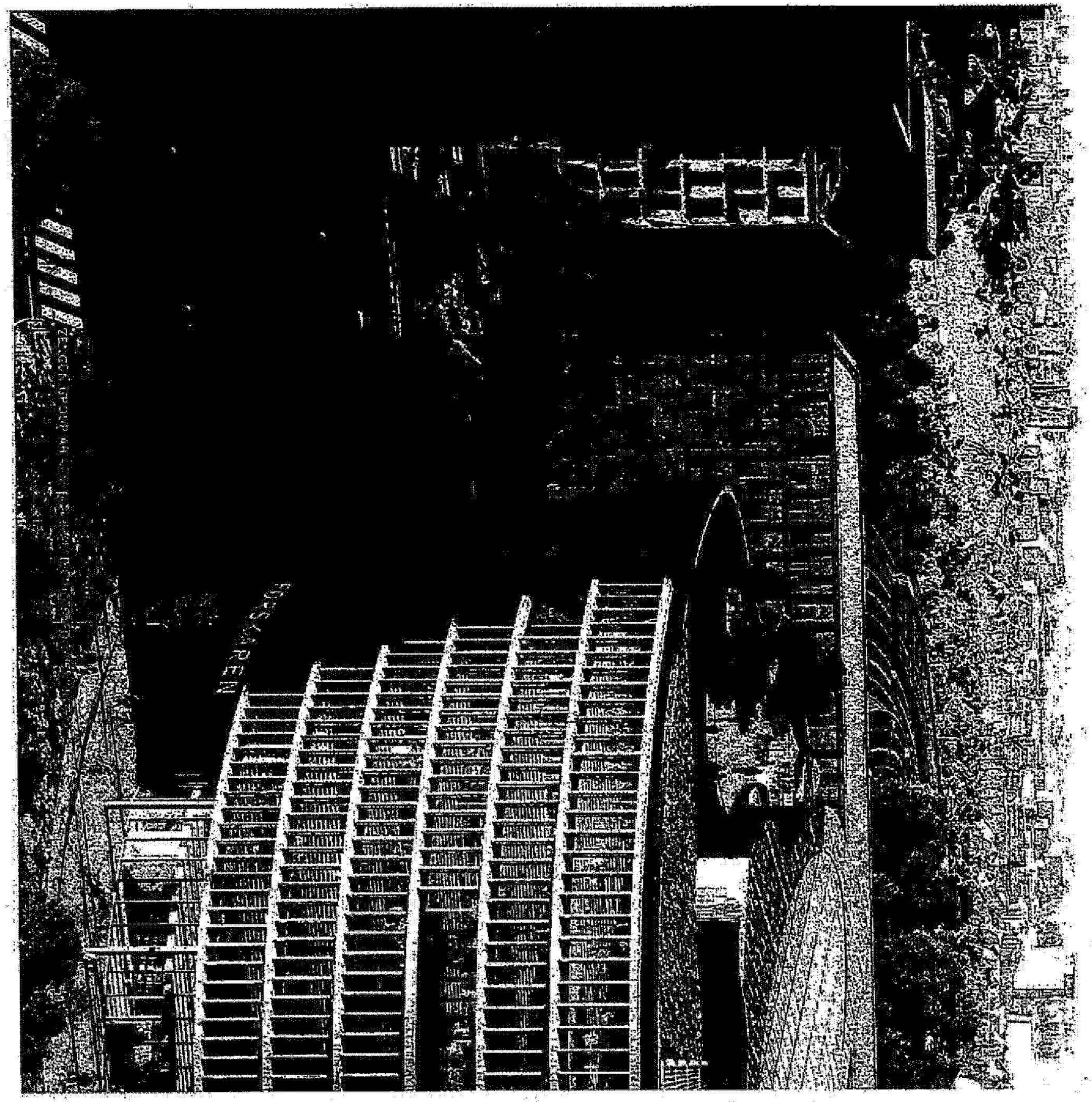
### DECENTRALISERAD ORGANISATION

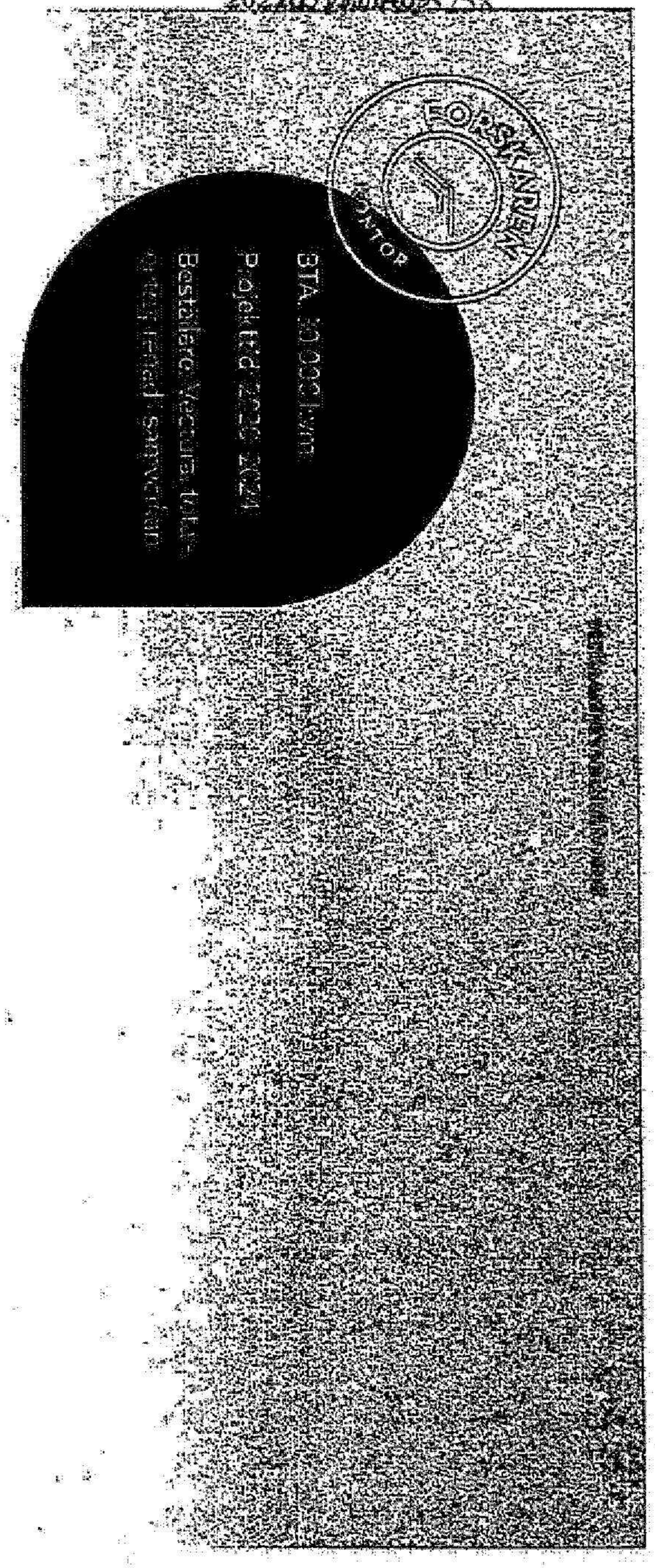
Zenguns organisation är platt och projektorienterad med decentraliserat ansvar. Vår ledningsgrupp ansvarar för bolagets övergripande strategiska inriktning, medan det operativa arbetet sker ute i verksamheten. Det operativa arbetet är organiserat i fem arbetschefsgrupper som självständigt driver projekten. Beslut tas till stor del nära kunden direkt i projekten, som leds av projekt- och produktionschef med hjälp av företagets stödfunktioner.

### DIGITALISERING

Vi arbetar med digitala verktyg i samtliga projektskeden och vi tar ständigt nya steg inom området för att höja säkerheten, säkerställa kvalitén, effektivisera avseende ekonomi och tidstyrning samt göra vårt arbete mer transparent. Vi har stor vana av att arbeta med digitala verktyg inom alla våra verksamhetsområden; kalkyl, projektering, inköp och produktion. Eftersom varje projekt är unikt beslutar vi tillsammans med kunden vid projektstart vilka digitala verktyg som är lämpliga för att optimera projektspecifika processer.

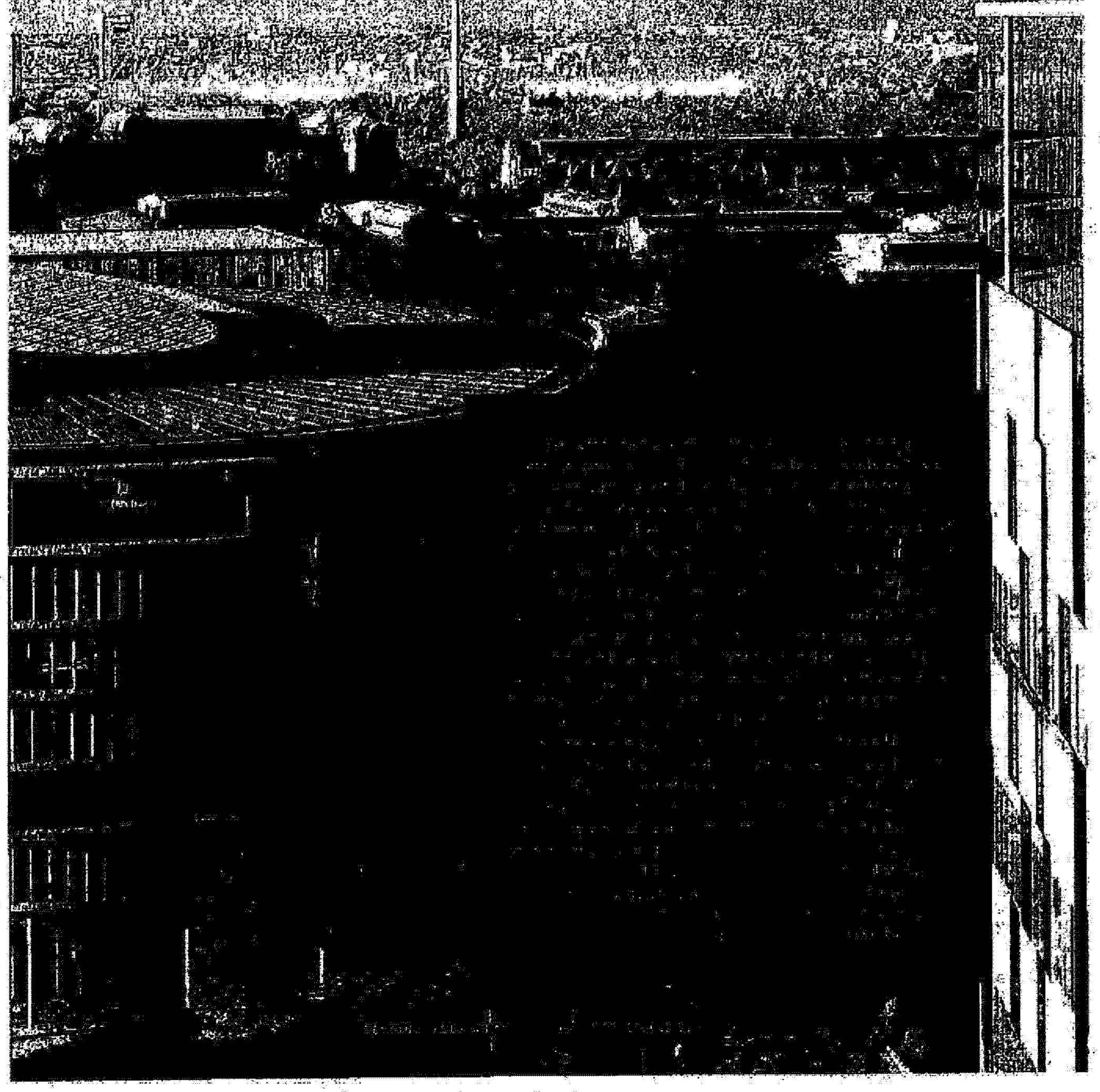
20220513104695258



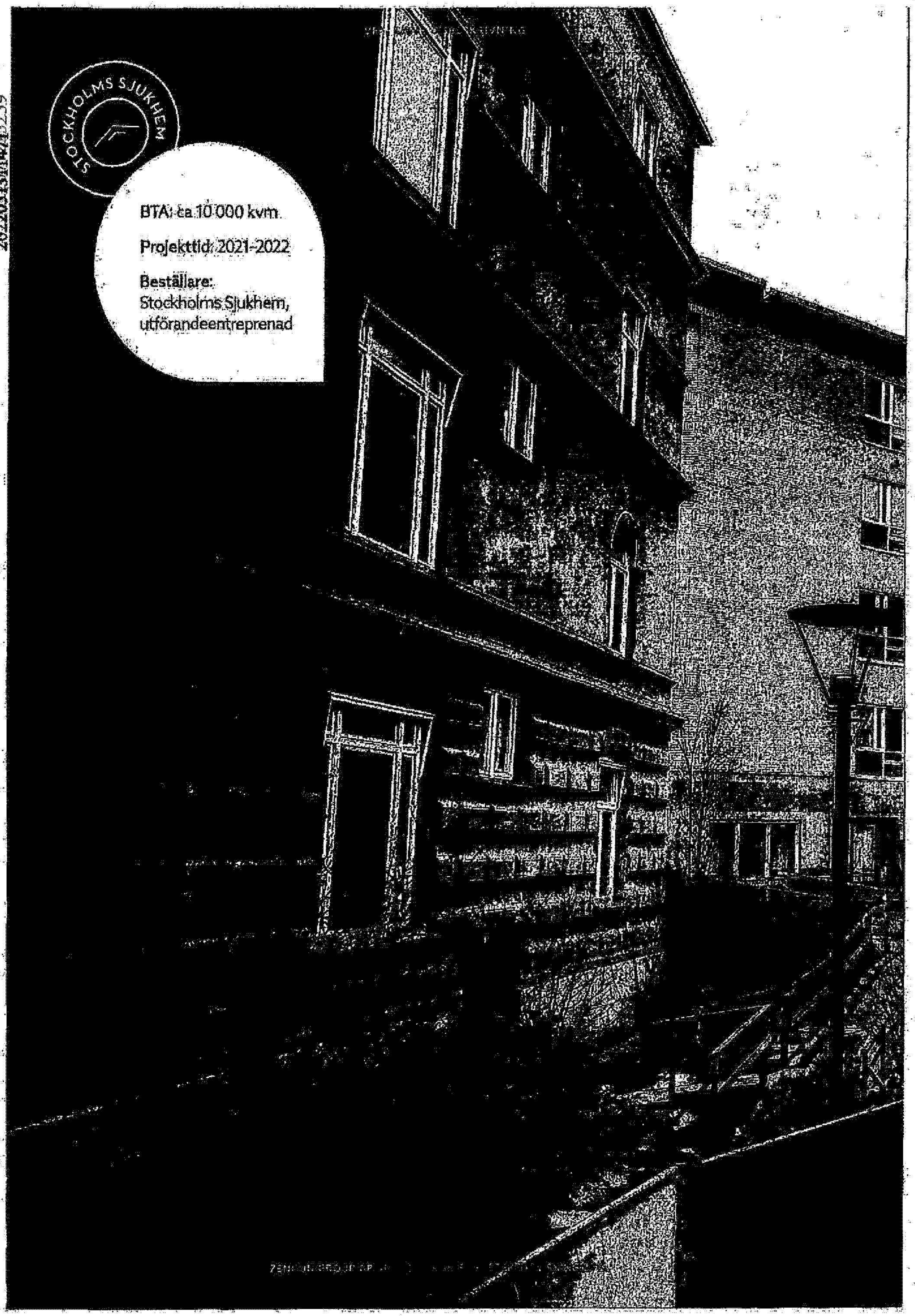


# Forskaren – en av Stockholms mest spännande byggnader

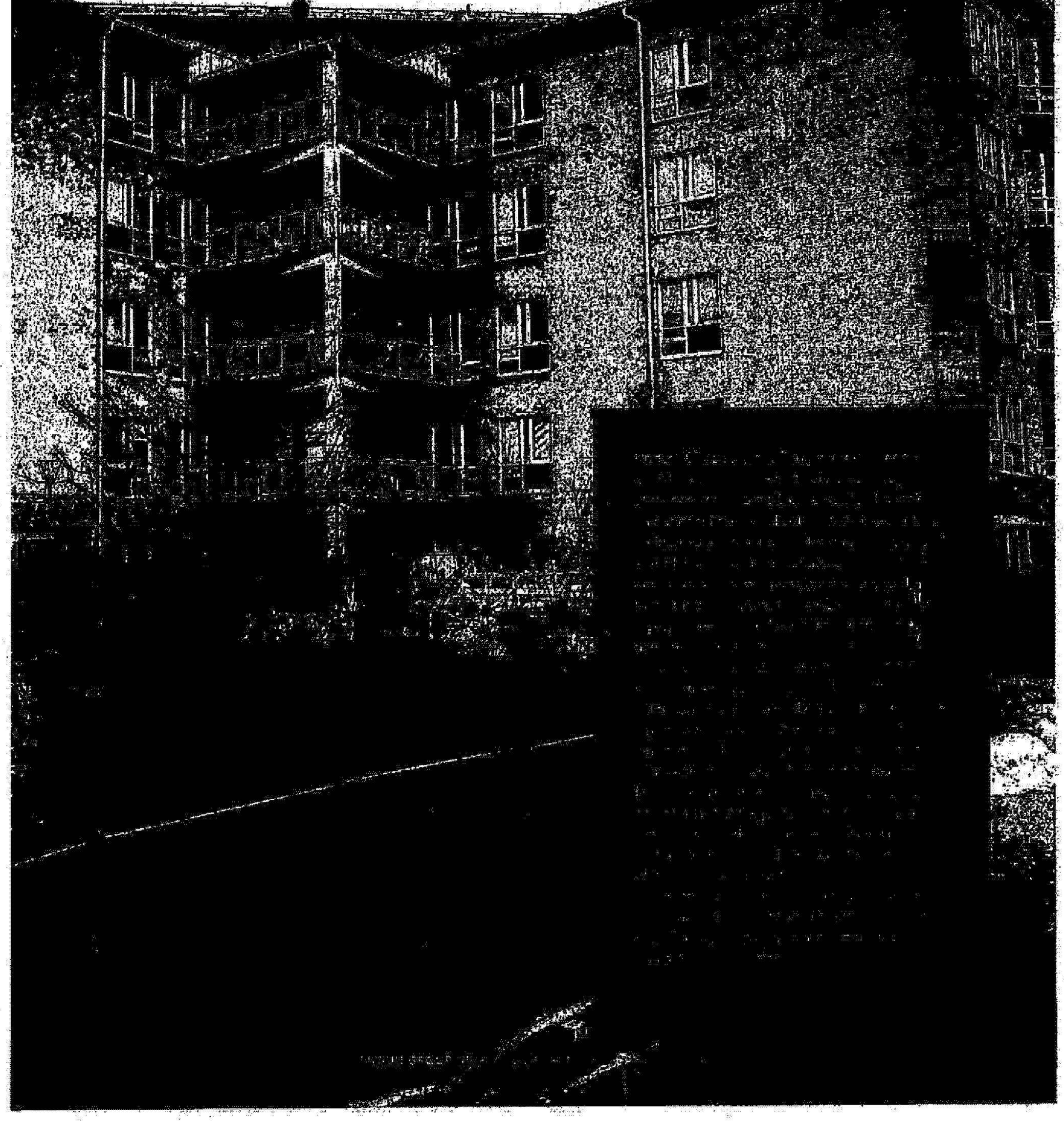
På uppdrag av Vårt Land Vita Huset Fastigheter under 2 [illegible] Forskaren i hjärtat av Hagastaden. Idag [illegible] kommer byggnaden [illegible]

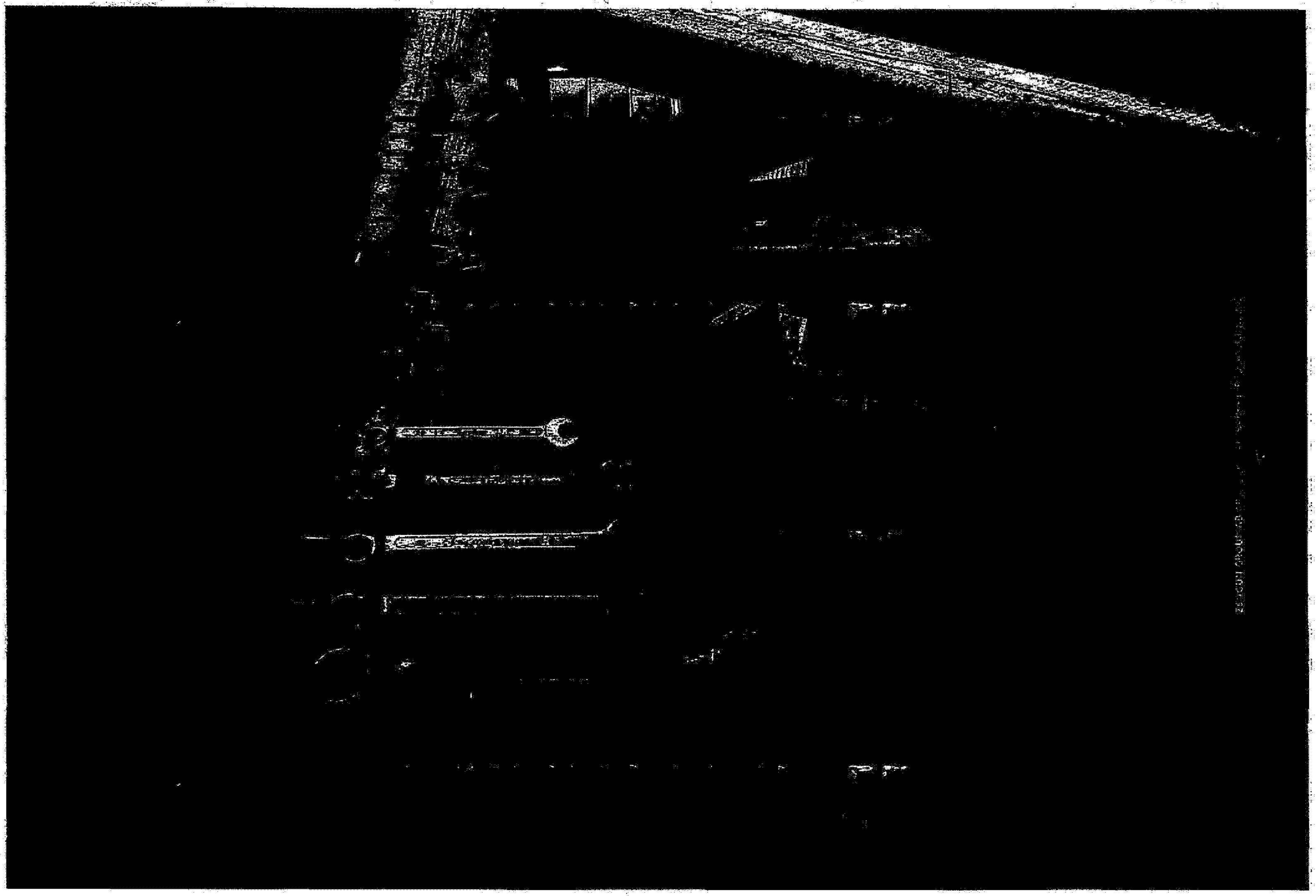


20220531104405259



# Varsam utveckling av en attraktiv och tillgänglig vårdmiljö





# Hållbarhet

**Hållbarhetsaspekten utgör en central del i Zenguns affärsmodell – både för att bibehålla konkurrenskraft och för att ta ansvar för kommande generationer.**

# Vårt bidrag till en hållbar utveckling

Hållbarhetsaspekten är en central del i Zenguns affärsmodell (s.3) – både för att bibehålla konkurrenskraft och för att ta ansvar för kommande generationer. Våra medarbetare, ägare och förvärvsdrivande kunders hållbarhetsambitioner, men även den cirkulära materialflödeskedjan, klimatavtryck, miljöaspekter och sociala frågor.

## EN DRIVANDE KRAFT I UTVECKLINGEN AV BRANSCHEN

Zengun vill ta ansvar och vara en bidragande part i arbetet med att bygga ett hållbart samhälle. Vi har därför valt att integrera hållbarhetsarbete systematiskt på alla nivåer i verksamheten med ambitionen att vara en drivande kraft i utvecklingen av ett hållbart samhälle.

Hållbarhetsaspekten är en central del för att bibehålla konkurrenskraft som premiumbyggare och delvis för att ta ansvar och bygga hållbart för kommande generationer. Vårt arbete inkluderar ett samhällsperspektiv, där vi ser på påverkan på samhället ur ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv. Detta speglas i projektens utformning, där vi arbetar med att integrera tillsammans med ett stort antal olika intressenter och underentreprenörer. Därtill används av kriterier för miljömässig och social hållbarhet såsom ställs leverantörskedjan genom att ställa krav på underentreprenörer och leverantörer.

## KUNDERNAS HÅLLBARHETSPARTNER

På Zengun ser vi att förvärvsdrivande kunders hållbarhetsambitioner blir allt viktigare för att vara delaktiga i arbetet med att bygga ett hållbart samhälle. Vi har därför valt att fokusera på områden som är relevanta för våra kunder och som har stor påverkan på vår verksamhet, såsom materialval, klimatavtryck i materialval, transporter, livscykelanalys, miljöcertifieringssystem och sociala frågor (leverantörsbedömningar, lokala engagemang).

Våra medarbetare bidrar proaktivt i projekten med sin hållbarhetskompetens och är engagerade i underentreprenörer och samarbetspartners arbete. På så sätt möjliggör vi för våra kunder att nå sina hållbarhetsmål och ambitioner för projektens hållbarhetsarbete.

## INRIKTNING FÖR EN HÅLLBAR VERKSAMHET

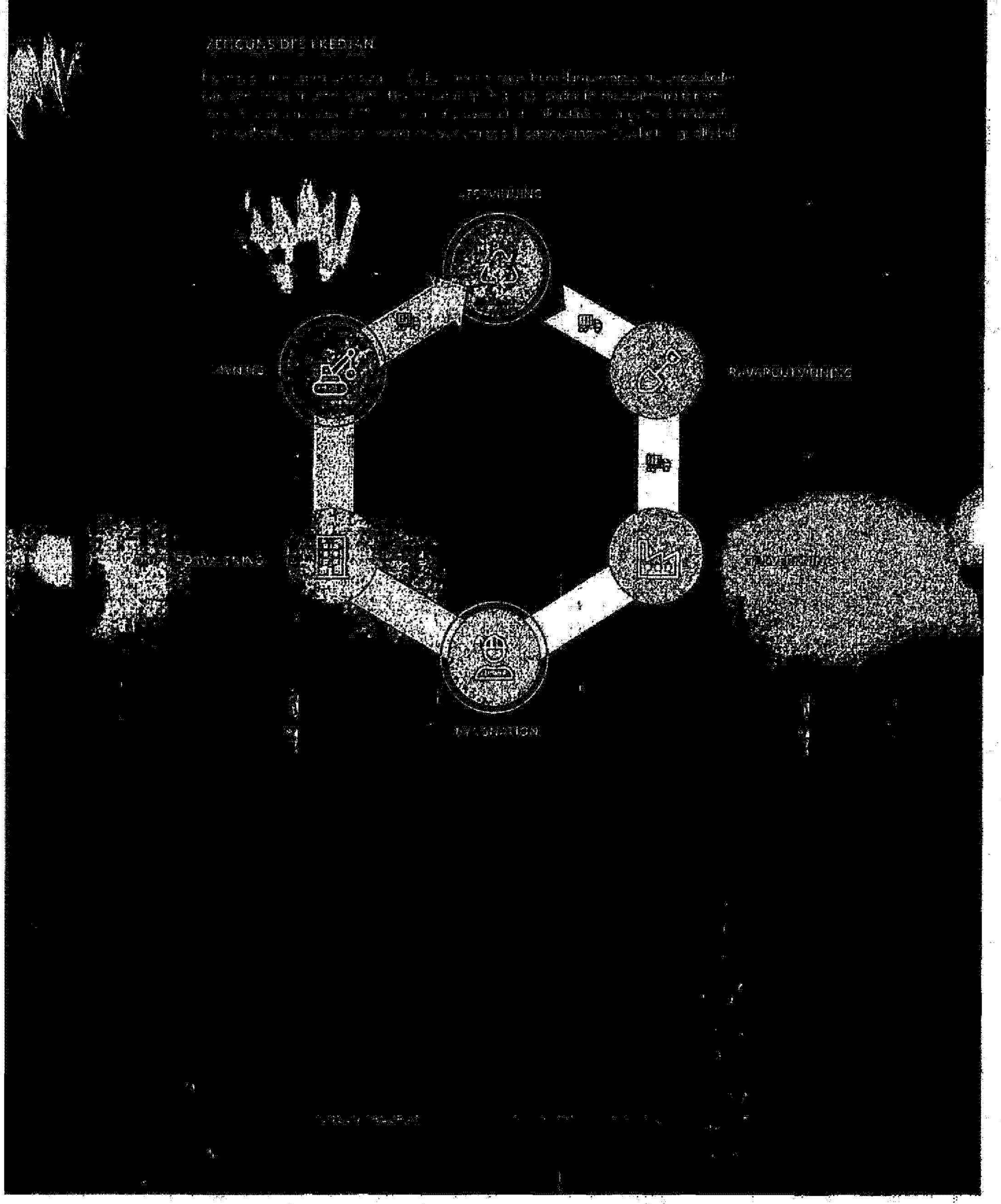
Inför inköp av varor och tjänster ska vi i första hand välja sådana som är producerade på ett sätt som är så skonsamt för människa och miljö som det är möjligt att välja. Vi ska känna till och kunna berätta både befintliga och framtida för Zengun väsentliga intressenter. Urvalet av Zengun väsentliga intressenter utgörs av kunder, medarbetare, leverantörer, underentreprenörer, investerare, media, myndigheter och övriga samhällsaktörer så som myndigheter och fackförbund.

För att hålla Zengun hållbarhetsarbete aktuellt och relevant genomförde vi under 2021, i tillägg till denna förde vi under året en transparent och kontinuerlig dialog med våra befintliga kunder, medarbetare, potentiella kunder, investerare och leverantörer. Med hjälp av dessa dialoger kartlade vi aktuella frågor, vilka utgör ett bra underlag för en fortsatt analysarbete med att utveckla vårt hållbarhetsarbete. För Zengun är dialogen viktig del i den dagliga verksamheten och för vår långsiktiga planering.

De hållbarhetsfrågor som var högt prioriterade vid tidigare väsentlighetsanalys är fortsatt aktuella. Vi kan notera ett fortsatt fokus från våra intressenter kopplat till utökad styrning och uppföljning, leverantörskedjan, minimerad klimatbelastning i hela värdekedjan med stort fokus på återbruk och återvinning.

## PRIORITERADE FOKUSOMRÅDEN UTIFRÅN VÅR VÄSENTLIGHETSANALYS

- Arbetsmiljö, säkerhet och utveckling
- Mänskliga rättigheter, arbetsrätt samt mångfald och jämställdhet
- Cirkulära materialflöden
- Reducerat klimatavtryck i hela värdekedjan
- Etik, affärsmetoder och mänskliga rättigheter
- Hälsa och psykiskt välmående
- Hållbar utveckling


ARTICULATE DESIGN
TESTING
LEARNING
PROTOTYPING
INFORMATION

20220531141473262

# Säkerställer ett ansvarsfullt företagande

Zenguns hållbarhetsarbete följer våra principer för bolagsstyrning, där styrelsen innehar det övergripande ansvaret och beslutar om vår hållbarhetsstrategi och de policyer som strategin berör. VD, tillsammans med bolagsledningen, ansvarar därefter för ramverket och utveckling av hållbarhetsarbetet inom företaget.

Zengun har en övergripande hållbarhetspolicy som reglerar arbetsmetoder avseende ekologisk och social hållbarhet och som omfattar samtliga medarbetare, kunder, leverantörer, underentreprenörer och konsulter. Hållbarhetspolicyn kompletteras av företagets uppförandekod samt av bolagets kvalitetspolicy, arbetsmiljöpolicy, likabehandlingsplan, policy mot kränkande särbehandling, lönepolicy, inköpsrutin samt rutin för leverantörsbedömning. Policyer, riktlinjer och manualer för hållbarhetsarbetet finns tillgängliga på företagets intranät och ledningssystem.

**VISSTE DU ATT**

I R.O.M. 2021 ÅR ZENGUNS PROJEKT AVSLUTNA TILL IDOL. BOLAGSDEKLARATION I SYFTE ATT GE EN SAMLAD ÖVERBLICK AV LEVERANTÖRSKEDJAN OCH TYDLIGARE FÖRKLARA ATT OLÄMPLIGHETER I ANBUDADE FÖRETAG SKALL.

## UPPFÖRANDEKOD

Alla medarbetare på Zengun samt leverantörer och samarbetspartners omfattas av vår uppförandekod som syftar till att säkerställa att Zengun i alla avseenden arbetar för ett ansvarsfullt företagande. Uppförandekoden är framtagen utifrån FN-initiativet Global Compacts tio principer för hållbart företagande. Företagets affärsstrategi genomsyras av Global Compacts värderingar och tydliga etiska principer kring företagande. Zengun uppfyller grundläggande ansvarstagande inom mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. Om en leverantör eller samarbetspartner avviker från koden och rättelse inte sker inom överenskommen tidsperiod kan det affärsmässiga samarbetet komma att avslutas. Likaså finns det rutiner som träder i kraft i händelse av att en medarbetare bryter mot uppförandekoden.

## VISSELBLÅSARTJÄNST

För att möjliggöra anonym rapportering av överträdelser av uppförandekoden och andra etiska övertramp har Zengun en extern visselblåsartjänst. Tjänsten är öppen för medarbetare, leverantörer och kunder, vilka informeras om detta i samband med att de signerar att de tagit del av företagets uppförandekod. Under året mottogs inga anmälningar.

Zenguns uppförandekod kan läsas i sin helhet på vår hemsida där även visselblåsarfunktionen hittas.

## ANSVAR I LEVERANTÖRSKEDJAN I ALLA LED, I ALLA PROJEKT

En hållbar leverantörskedja bygger på en välfungerande inköpsprocess - från materialval till socialt ansvarsfullt producerade produkter och tjänster. Varje projekt har sina egna förutsättningar, men gemensamt för alla Zenguns projekt är att hållbarhetsperspektivet alltid har en central roll i hela byggprocessen.

Budgeten för ett byggprojekt består till största del av inköpta tjänster och material. Styrning av inköpsprocessen är därför avgörande i hållbarhetsarbetet, då inköpen står för en stor del av koncernens hållbarhetspåverkan, samt det enskilda projektets effekt på individer, samhälle och miljö. En förutsättning för framgångsrika projekt är god planering, val av inköpsstrategi och kravställande redan vid upphandling, liksom löpande avstämning under produktionstiden. Under ett samverkansprojekt har beställare och konsulter insyn i inköpsarbetet och bjuds in att delta.

## LEVERANTÖRER MED SAMSYN

På samma sätt som vi ska vara en attraktiv leverantör till våra kunder, ska vi vara en attraktiv kund för våra leverantörer och samarbetspartners. Vår erfarenhet är att detta skapar konkurrenskraft och kvalitetssäkring både vid försäljning och genomförande av projekt.

Zengun har god kännedom om den underentreprenörs- och leverantörsmarknad där vi verkar och för en tät löpande dialog med dessa parter för att säkerställa kravställningar.

Vi ser Europa som vår primära marknad avseende direktavtalade materialleverantörer, men även utomeuropeiska aktörer återfinns i leverantörsbasen. Samtliga underentreprenörer och leverantörer omfattas av vår uppförandekod och förväntas dela vår syn på hållbarhet och ansvarfullt företagande.

20220513131478

**KONTROLL OCH UPPFÖLJNING AV INKÖP I LEVERANTÖRSKEDJAN**

Leverantörskedjan i byggbranschen är i många fall komplex och svår att kontrollera med avseende på hållbarhet. Detta är framför allt kopplat till miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och antikorruption. Zengun bidrar till det kontinuerliga arbete som görs både i branschen och branschöverskridande för att förbättra arbetssätt och rutiner för riskanalys, kunskapsöverföring och ökad kontroll, avseende såväl miljö som socialt ansvarstagande i leverantörskedjan. Detta för att långsiktigt skapa stöd och verktyg som bidrar till att säkerställa att produkter och material som används i bygg- och anläggningsprojekt produceras ansvarsfullt.

Genom inköpsprocessens inarbetade rutiner för leverantörsbedömning och uppföljning säkerställs att hållbarhetsarbetet tillämpas genom hela leverantörskedjan. För att kunna kontrollera att material och tjänster köps in från seriösa leverantörer tillåts endast underentreprenörer i två led. De företag som vill leverera varor eller tjänster till oss, kontrolleras utifrån kriterier kopplade till miljö, ekonomi, risk, arbetsvillkor och säkerhetsarbete. Vi utför även ett antal revisioner per år, både rent fysiskt i våra underentreprenörers och leverantörers fabriker likväl som dokumentär uppföljning.

Som ett ytterligare steg för att säkra efterlevnad av vår uppförandekod i vår leverantörskedja har Zengun tagit beslutet att reglera våra inköp ytterligare. I praktiken innebär det att vi vid alla upphandlingar, där det skulle kunna förekomma en förhöjd hållbarhetsrisk, utför en utökad riskanalys och utvärdering innan eventuellt köp sker. Exempel på riskfyllda upphandlingar kopplade till material ser vi natursten, stål, installationer samt skruv och spik. Utifrån ITUC (International Trade Union Confederation) och CPI (Corruption Perception Index) har Zengun satt förbudsländer, vilket innebär att ledningen behöver godkänna eventuella inköp från länder som ligger utanför grupp 1 och 2 enligt ITUC respektive under 60 enligt CPI.

# Med en chans att göra skillnad

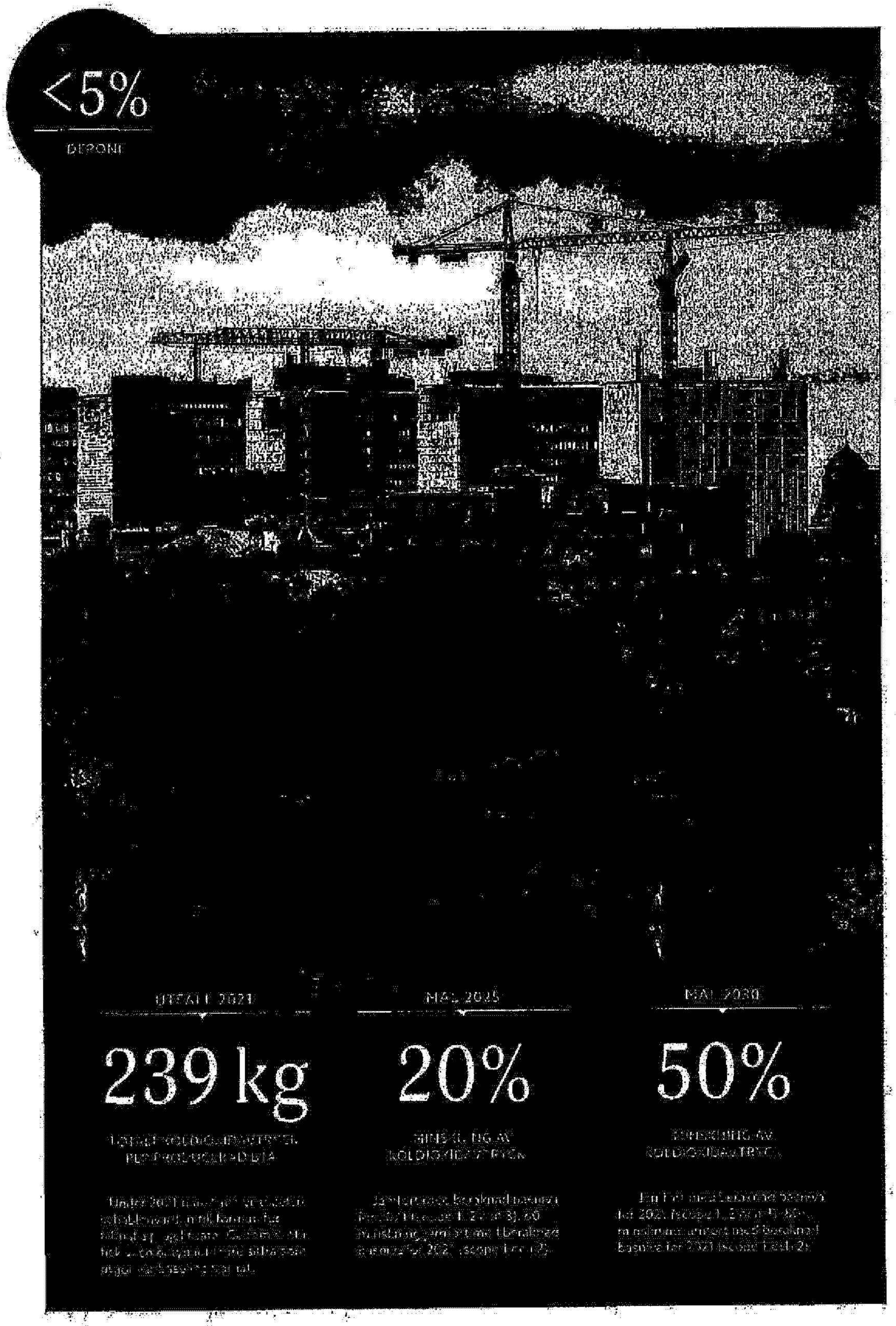
Korta beslutsvägar, en framåtblickande syn och tydlig ambition att våga testa nya material och metoder är några faktorer som gör Zengun till en optimal arbetsgivare, enligt Sebastian Wangmo, inköpare.

"Som inköpare blir jag involverad i samtliga skeden av projekten, från anbudsinlämning till slutuppgörelser med entreprenörer vid projektavslut. Rollen är både utmanade och spännande då den bland annat innebär ett nära samarbete med projektering och produktion för att vid rätt tidpunkt hitta besparingar och/eller alternativa lösningar tillsammans med olika entreprenörer. Vidare kräver arbetet ständigt att man håller sig uppdaterad kring vad marknaden har att erbjuda vad gäller såväl innovativa produkter och produktionsmetoder, som hur olika val kan påverka projekten ur en hållbarhetssynpunkt.

En högaktuell fråga, som jag dagligen stöter på, är att hitta balansen mellan de val som bidrar till en bättre klimatprestanda och samtidigt bevaka den tidsmässiga- och ekonomiska frågan för att undvika onödiga risker. En av inköparens viktigaste arbetsuppgifter är just att minimera risker, oavsett om det avser miljömässiga risker, risk för osund konkurrens eller risk för felaktiga arbetsförhållanden i leverantörskedjan.

På Zengun får man chansen att påverka både sin egen arbetssituation och företaget i stort. Snabba beslut och korta beslutsvägar, i kombination med att företaget har en framåtblickande syn och vågar testa nya saker, är det som gör Zengun till min optimala arbetsgivare."

20220530114439 5263



20220513114800

# Resursoptimering och samverkan – nyckelfaktorer i klimatarbetet

**Med rollen som byggentreprenör följer ett ansvar att utveckla hållbara fastigheter och vara ett stöd för våra kunder under hela projektet – från idé till förvaltning.**

Byggbranschen står i dag för en stor del av klimatpåverkan och det är därför viktigt att vi på Zengun arbetar aktivt för att minska miljö- och klimatbelastningen från våra projekt. Resursoptimering är en avgörande del i vårt hållbarhetsarbete, där allt från avfall och transporter till återbruk, omsorgsfulla materialval, avfallsminimering, livscykelperspektiv och flexibel design av byggnader innefattas. För att skapa förutsättningar för hållbar byggnation krävs såväl samarbete som planering genom alla projektskeden, liksom både egna och branschgemensamma satsningar för att optimera och främja cirkulära materialflöden.

## Vårt proaktiva arbetssätt skapar mervärde, affärs- och konkurrensmässiga fördelar

### ETT PROAKTIVT ARBETSSÄTT SOM SKAPAR VÄRDE

Den stora andelen samverkansprojekt möjliggör för Zengun att i ett tidigt skede gå in som rådgivare och på så sätt vara delaktiga under hela processen. Detta innebär möjligheter att påverka vilka produkter, material, arbetsmetoder och projektspecifika krav som föreskrivs med hänsyn till kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Med ett proaktivt arbetssätt skapar vi mervärde, affärs- och konkurrensmässiga fördelar samt långsiktiga besparingar för både våra kunder och verksamheten i stort.

Zengun ingår i flertalet nätverk som syftar till att lära, bidra till och påverka utvecklingen inom byggbranschen och samhället i stort. Det är viktigt för oss att genom nära dialog utreda, diskutera och förstå förutsättningar för olika parter för att kunna göra goda val och verka för en hållbarare bransch. På samma sätt som vi vill vara våra kunders hållbarhetspartner, förlitar vi oss på att våra leverantörer kan och vill prestera i enlighet med våra målsättningar.

### BRED MEDARBETARKOMPETENS OCH STARKT HÅLLBARHETSFOKUS

Vi ser en fortsatt hög efterfrågan från våra kunder avseende miljöcertifieringar av projekt och en allt högre ambitionsnivå gällande hållbarhetsrelaterade faktorer. Av Zenguns samtliga pågående projekt under 2021, ska 87 % miljöcertifieras, beräknat på nettoomsättning. Våra medarbetare har kompetens inom samtliga marknadsledande certifieringsstandarder för hållbarhet och stöttar våra kunder i arbetet med dessa; BREEAM, LEED, Miljöbyggnad, Svanen, WELL och Green Building. Vi kan dessutom erbjuda stöd i form av rollen BREEAM Advisory Professional internt samt i NollCO2 och på så vis ytterligare stötta våra kunder i både certifieringsprocesser samt övergripande och projektspecifik måluppfyllnad.

Vi ser att utvecklingen går snabbt och att vi behöver vara väl förberedda för kommande hållbarhetsutmaningar. För att utöka det projektstöd som vi redan erbjuder, och som krävs inom området, valde vi att under året satsa på bredare internt fortbildning avseende hållbarhet. Vidare stärkte vi hållbarhetsfokus genom rekrytering av fler miljöinriktade roller för att kunna möta en hög efterfrågan i våra projekt.

20220531114815264

*Fortsatt avfalls- och resurseffektivisering*
Att optimera sortering och återvinning av bygg- och rivningsavfall är en hygienfaktor för Zengun och något vi ständigt eftersträvar att bli bättre på. Det handlar dels om att tillvarata byggmaterial på bästa möjliga sätt, dels om att genom god planering och förebyggande arbete minimera den mängd avfall som genereras av oss. Det finns stor potential för att minska resursförbrukningen i branschen, och att på sikt övergå till ett helt cirkulärt materialflöde i linje med de globala klimatmålen.

*Viktig kunskap för att driva förändring*
Sedan den nya avfallslagstiftningen trädde i kraft 2020 har vikten av resurseffektivisering blivit än mer framträdande i hela branschen. En förutsättning för att på sikt kunna skapa helt cirkulära flöden, är att öka materialeffektiviteten i ombyggnads- och rivningsprojekt så att byggmaterial kan tjäna sin fulla livslängd genom att förorda återbruk framför materialåtervinning. Vi kan i planeringsfasen bidra med rådgivning och kunskap om hur byggnaderna kan utformas på ett flexibelt sätt för att långsiktigt möjliggöra resurseffektivitet vid framtida anpassningar eller förändringar. Detta är en komplex och kritisk fråga för branschen som kräver förändringar av traditionella produktionsmetoder.

Zengun deltar i flertalet branschgemensamma satsningar för att stärka kunskap inom området, visa på goda exempel och i förlängningen öka efterfrågan.

Under det gångna året stod cirkuläritet i fortsatt fokus, i allt från återbruk i mindre ombyggnationer till innovativa projekt med utveckling av cirkulära processer vid nyproduktion. Den cirkulära trenden har vuxit sig starkare i takt med högre kravställningar och efterfrågan på återbruk. I det sammanhanget vill vi lyfta fram projektet Hållbarhetshuset som började ta form i Haga Norra under det gångna året. Det är ett projekt vi bygger åt Fabege och som ingår som pilotstudie i innovationsprojektet "Återhus – att bygga hus av hus". Se projektbeskrivning här till höger.

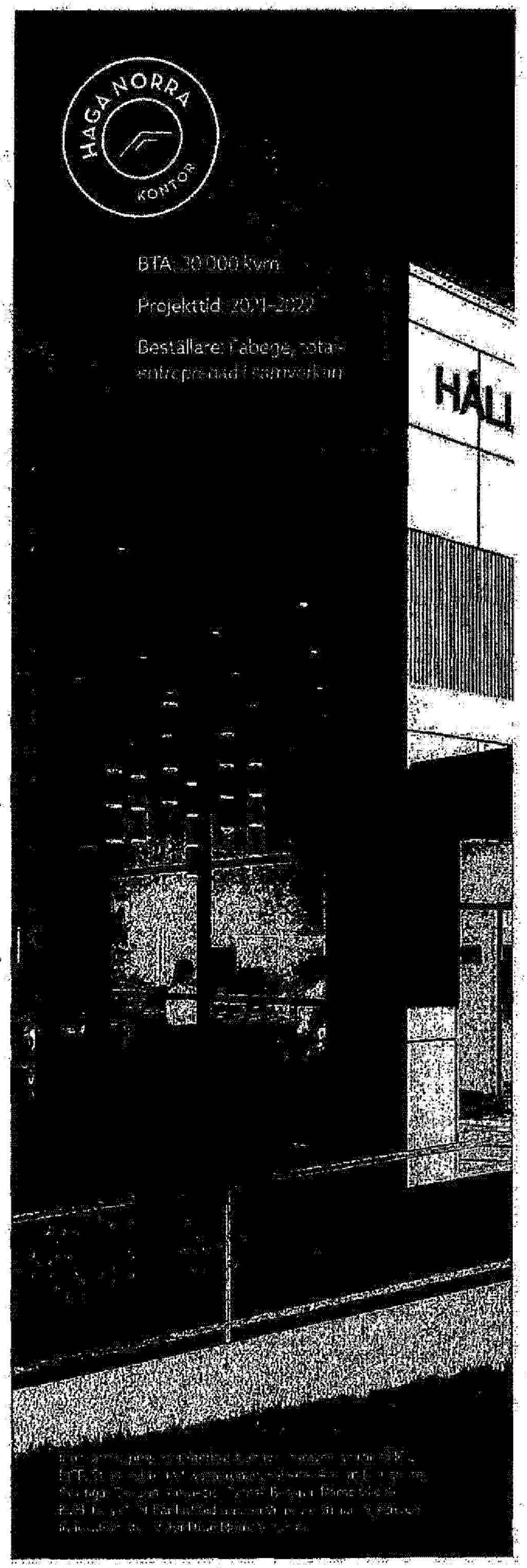
*Klimatkartläggning och åtgärder*
De senaste åren har vi löpande arbetat med att kartlägga och beräkna verksamhetens utsläpp, identifiera betydande utsläppsfaktorer och forma relevanta, långsiktiga mål som ligger i linje med de globala målen för hållbar utveckling och den klimatomställning vi står inför.

För att minska utsläppen i hela värdekedjan är vi beroende av ett nära samarbete med våra kunder, leverantörer och branschkollegor. Vi ser positivt på den framtida utvecklingen och den redan höga efterfrågan på klimatförbättrande initiativ, hos både våra kunder och leverantörer.

Under år 2021 satte vi mål kopplade till klimatreduktion för kommande år. Dessa kommer att brytas ner och hanteras inom ramen för vår projektverksamhet. Det är just inom projektverksamheten som den största klimatpåverkan finns och därmed även vår potential att göra störst skillnad. Genom att arbeta med projektspecifika handlingsplaner får vi möjlighet att identifiera de förbättringsområden som främst bidrar till att projektets klimatpåverkan reduceras.

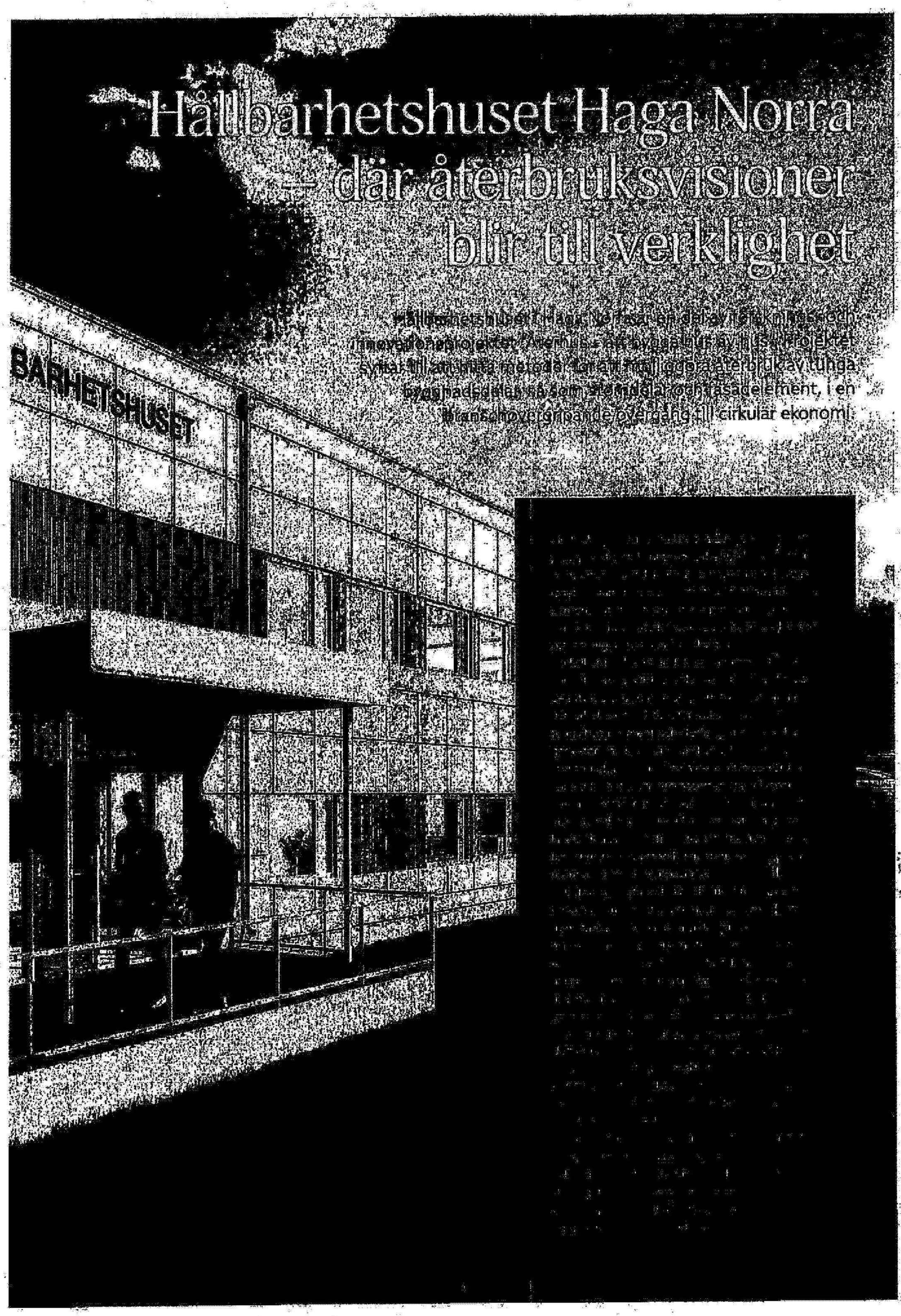
I verksamheten uppmuntrar vi samtliga medarbetare till alternativa färdmedel till och från arbetsplatsen och inom tjänsten genom att de erbjuds förmånscyklar och SL-kort.

Samtliga förmåns- och tjänstebilar i den egna bilparken uppnådde vid utgången av 2021 målet att drivas på elektricitet, gas, etanol eller annat fossilfritt drivmedel. Nu återstår enbart utfasning av ett fåtal fossildrivna servicebilar.



# Hållbarhetshuset Haga Norra – där återbruksvisioner blir till verklighet

Hållbarhetshuset i Haga Norra är en del av forskningsprojektet Innovation Återhus – ett byggande i hur av hus-projektet syftar till att hitta metoder för att möjliggöra återbruk av tunga, byggnadsdelar så som stommar och fasadelement, i en transformerande övergång till cirkulär ekonomi.



# Medarbetare

**Vi månar om våra medarbetare – alla våra arbetsplatser ska präglas av säkerhetsmedvetenhet samt kunna erbjuda en trygg och inkluderande arbetsmiljö utan trakasserier.**

# Tillsammans bygger vi en hållbar arbetsplats

Våra medarbetares kompetens och engagemang är en stor del av Zenguns värdeerbjudande. Alla våra arbetsplatser ska präglas av hög säkerhetsmedvetenhet samt erbjuda en trygg och inkluderande arbetsmiljö fri från trakasserier.

**SAMVERKAN FÖR EN SÄKER ARBETSMILJÖ**

Våra medarbetares kompetens och engagemang är en stor del av Zenguns värdeerbjudande. För att de ska kunna använda sin fulla potential ska alla våra arbetsplatser präglas av hög säkerhetsmedvetenhet samt erbjuda en trygg och inkluderande arbetsmiljö fri från trakasserier. I det dagliga arbetet står alltid hälsa och säkerhet först på dagordningen. Med en nollvision för arbetsplatsolyckor bedrivs det systematiska säkerhetsarbetet utifrån tre perspektiv:

- Förebyggande
- Utifrån regelverk
- Med utgångspunkt i informella strukturer på respektive arbetsplats

Vi utvecklar ständigt processer och verktyg för att skapa trygga och säkra arbetsplatser. I det förebyggande arbetet är det viktigt att se till den enskilda byggarbetsplatsen. Den unika arbetsplatsen är förenad med specifika arbetsmoment, vilka medför olika typer av risker och val av åtgärder för att hantera dessa.

**SÄKERHETSMEDVETANDET FINNS I KULTUREN**

Arbetsmiljöarbetet involverar hela projektorganisationen, även om det uttalade säkerhetsansvaret ligger hos produktions- och projektchefer som ska säkerställa att varje projekt har rätt förutsättningar att upprätthålla en god och säker arbetsmiljö. Att utveckla en hög riskmedvetenhet och en sund säkerhetskultur är centralt i vår strävan att nå en skadefri arbetsplats. Zengun vidareutbildar därför kontinuerligt samtliga medarbetare inom hälsa och säkerhet för att utveckla attityder och beteenden som värnar om en säker arbetsmiljö. Det är viktigt att varje medarbetare tar det egna arbetsmiljöansvaret på allvar. Genom att, utan genvägar, skydda sig själv, skyddar man även sin kollega.

Ett viktigt branschinitiativ inom området, som syftar till att säkerhetsarbetet inte enbart ska stanna i den egna organisationen, är Håll Nollan – Samverkan för noll olyckor i byggbranschen. Zengun är en aktiv medlem och förbinder sig därmed att samverka och dela med sig av sin kunskap.

Zenguns arbete med säkerhet börjar och slutar dock inte på arbetsplatsen utan är en process där alla komponenter är beroende av varandra. Utöver det direkta skyddsarbetet lägger vi stor vikt vid det individuella måendet. God fysisk och psykisk hälsa förbereder oss för de utmaningar som finns i ett byggprojekt och är något som vi aktivt arbetar med i hälso- och friskvårdssatsningen Zengun Life. Här erbjuds på medarbetarnas egna initiativ aktiviteter som främjar medarbetarnas välmående. (se s.40, Zengun Life).

Sist men inte minst består Zenguns skyddsarbete av ett långsiktigt byggande utifrån ett miljöperspektiv, för att kunna överlämna en byggnad som är säker för dess framtida brukare under byggnadens hela livslängd.

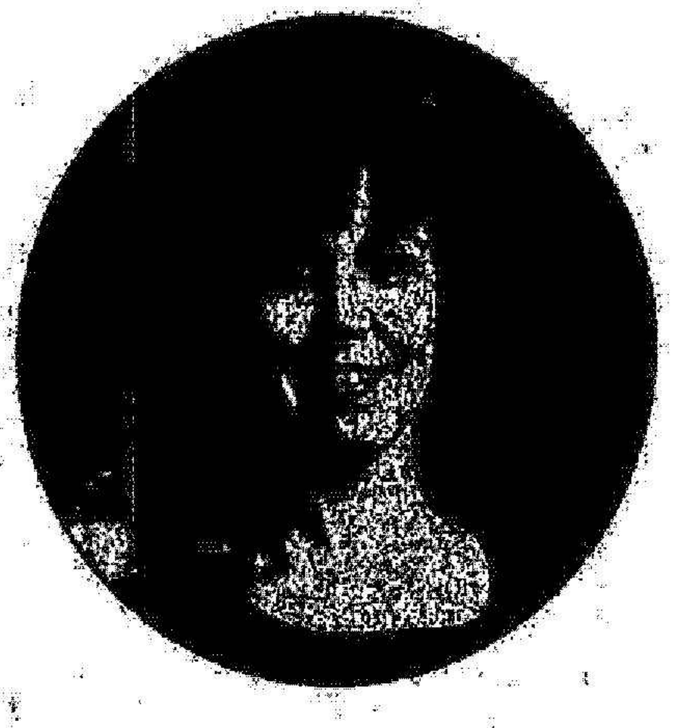
## Våra arbetsplatser ska präglas av hög säkerhetsmedvetenhet

**DET DAGLIGA ARBETET**

I samtliga av våra projekt upprättas en arbetsmiljöplan som regelbundet följs upp och skyddsronder genomförs veckovis. På Zengun ses skyddsronden som ett kvitto på ett välfungerande skyddsarbete. Det viktigaste arbetet ligger dock utanför själva ronden, i den dagliga verksamheten. Kunskapsöverföring är en viktig del i arbetet. För att underlätta kunskapsåterföring, uppföljning och ett fortsatt förbättringsarbete används digitala verktyg i hela företaget. Detta för att rapportera och dokumentera observationer, tillbud, olyckor samt åtgärder och analys av risker och hinder i produktionen.

**DET FÖRSTA STEGET**

Projekten leds av egna medarbetare och utförs många gånger tillsammans med ett stort antal betrodda underentreprenörer. Vid upphandling av dessa säkerställs att vi endast kontrakterar godkända entreprenörer med ett uttalat och väl implementerat säkerhets- och kvalitetsarbete. Det är viktigt att samtliga på arbets-



# En bransch i förändring

Med ansvar för att driva det systematiska arbetsmiljöarbetet ser Jenny Johansson också positiva tecken på en attitydförändring i branschen.

"Som KMA-ansvarig på Zengun dotterbolag, Zengun re:do, är min huvudsakliga uppgift att driva utvecklingen av vårt systematiska arbete med kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Arbetet omfattar bland annat att leda och delta i olika forum som arbetar mot uppsatta mål, att i projekt utvärdera våra underentreprenörers KMA-system samt att samordna utbildning för medarbetarna. Som en del i mitt arbete med att granska det systematiska arbetsmiljöarbetet ingår vidare att säkerställa att all personal har den kunskap, utbildning och hjälpmedel som krävs, för att kunna bedriva arbetet på ett säkert sätt.

Under det senaste decenniet har man kunnat se en tydlig attitydförändring i byggbranschen. Idag ligger ett stort fokus på att förbättra vår bransch och att motverka svårt arbetskraft, som är ett problem som vi endast kan komma tillrätta med genom samverkan mellan entreprenörer, beställare och myndigheter. Jag känner en tillförsikt i att Zengun ligger i framkant när det gäller rutiner och kontroll av vilka entreprenörer som får beträda och verka på våra arbetsplatser.

Det jag uppskattar mest i mitt arbete är bredden på uppgifterna, att följa processen från anbud till överlämnande av projekt. Jag ser med glädje på de insatser som Zengun gör och det känns roligt att vi är med och utvecklar branschen, för en hållbar framtid."

ARBETSMILJÖÅTGÄRDER UNDER ÅRET

Något som även i år präglade de arbetsmiljöåtgärder som vidtogs är den rådande situationen som Covid-19 fortsatt innebar. Föregående års konstaterande "det är svårt att bygga på distans". Vår verksamhet kräver i stor utsträckning att vi är på plats. För att erbjuda en så trygg arbetsplats som möjligt under pandemin har städrutinerna förstärkts både i antal och omfattning. Raster och arbetstider har schemalagts för att minska antalet personer i omklädnings- och lunchrum. Handsprit har placerats lättillgängligt på flera platser på arbetsplatsen. Våra medarbetare på platskontoren har uppmuntrats att utföra sitt arbete hemifrån i den utsträckning det är möjligt. De har då även erbjudits förutsättningar att hämta datorskärmar etc. för att bibehålla en god arbetsmiljö hemifrån. Vidare har vi säkerställt att lämpligt avstånd mellan arbetsplatserna för de som behövt vara på kontoret.

Utöver åtgärder för en kontinuerlig hantering av Covid-19 fokuserade vi även på att förbättra andra arbetsmiljöaspekter. Vi valde bland annat att bli medlemmar i byggbranschens Säkerhetspark som är en branschgemensam samlingsplats för att underlätta och diskutera arbetsmiljö och relevanta yrkesbetenden och attityder. En ytterligare nyhet för året är att vi nu erbjuder menskydd till alla våra projekt, med gratis menskydd för att skapa samma förutsättningar för alla. Detta är något vi ser som ett självklart steg för att skapa en trygg och jämställd arbetsmiljö.

20220[illegible]75267

# Systematisk inkludering för att motverka diskriminering

På Zengun arbetar vi aktivt med att skapa en trygg och inkluderande arbetsplats med människan i centrum, där varje medarbetares engagemang och personliga åtagande tas tillvara. För oss är det grundläggande att alla våra arbetsplatser, både ute i projekten och på våra kontor, ska vara säkra och trygga med en inkluderande arbetsmiljö och en kultur utan trakasserier. Detta är centrala hållbarhetsfrågor, som alltid är högaktuella men som ytterligare ställts på sin spets under de oroliga tider som den rådande pandemin inneburit.

## GEMENSAMT ANSVAR FÖR ARBETSMILJÖN

Den decentraliserade organisationen, där de flesta beslut fattas i projekten nära kund, innebär att ett stort ansvar för hur vi bedriver vårt arbete ligger hos medarbetarna. Varje medarbetares engagemang och kunskap är viktiga bidrag för att göra ett projekt framgångsrikt. Förmågan att skapa team av duktiga individer som kompletterar, stöttar och assisterar varandra i utmanande byggprojekt är en av Zenguns styrkor. Det ligger ett stort fokus på att samtliga medarbetare ska utvecklas, utmanas och må bra. Alla ska ha samma möjlighet till anställning, utbildning, befordran och utveckling. Vidare ska lika lön för arbete av lika värde gälla oavsett kön.

> Varje medarbetares engagemang och kunskap är viktiga bidrag för att göra ett projekt framgångsrikt

Likabehandling och mångfald är vitala beståndsdelar för att kunna skapa en attraktiv och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare, konsulter och underleverantörer. Att motverka och uppmärksamma att kränkande situationer uppstår är ett gemensamt ansvar som alla medarbetare behöver ta i sin vardag. Det yttersta ansvaret för detta ligger dock hos ledare och chefer, som regelbundet fortbildas för att förebygga och förhindra kränkande särbehandling, samt vidta åtgärder om sådana situationer skulle uppstå. För att ge våra chefer ytterligare stöd, både i det dagliga arbetet och i rekryteringsprocesser, skapade och tillsatte Zengun under 2021 den nya positionen Head of people. Tidigare har vi tagit hjälp av externt stöd för arbetet med dessa frågor, men vi ser att frågan får större tyngd genom ett kontinuerligt internt arbete för att säkerställa en säker och trygg arbetsplats.

## EN ARBETSPLATS FÖR MEDARBETARE SOM VILL UTVECKLAS

Zengun arbetar systematiskt med förebyggande och uppföljande åtgärder mot alla typer av diskriminering och kränkande särbehandling. Inom byggbranschen handlar detta mycket om att få bukt med en förlegad kultur och jargong, samt att erbjuda praktiska förutsättningar för medarbetare att kunna genomföra sitt arbete på ett tryggt och värdigt sätt oavsett kön, könsidentitet, ålder, etnicitet, religion, sexuell läggning eller funktionsnedsättning. Parallellt arbetar vi proaktivt för att erbjuda alla medarbetare möjlighet att utvecklas. Rekrytering, utbildning och kompetensutveckling organiseras strategiskt med ett inkluderande förhållningssätt för att främja mångfald och jämställdhet, och alla medarbetare erbjuds förutsättningar för att skapa en sund balans mellan arbete, familj och fritid.

Hos oss är likabehandling ett prioriterat område genom hela organisationen, från styrelse och ledning ut i alla projekt. Inte minst är det en viktig förutsättning för att säkra vår kompetensförsörjning. För att kunna fortsätta utvecklas behöver Zengun vara en arbetsplats som attraherar de bästa medarbetarna genom att de känner att det hos oss finns goda möjligheter till en intressant och utvecklande framtid.

I BLICKFÅNGET

Byggbranschen är traditionellt en mansdominerad bransch, med ett branschgenomsnitt på 9,6 procent kvinnliga medarbetare. Inom Zengun arbetar vi aktivt för att främja jämställdhet som ett led i vårt hållbarhetsarbete – vi ska inte bara driva framgångsrika projekt idag, utan även i framtiden. För att utmana oss själva och säkra att vi fortsätter arbeta aktivt med frågan valde vi att under 2021 sätta målet att vid utgången av 2025 ha ökat andelen kvinnor på Zengun till 40 %.

| ANDEL KVINNLIGA MEDARBETARE | ANDEL KVINNOR I LEDANDE POSITION | ANDEL KVINNOR I BOLAGSLEDNINGEN | ANDEL KVINNOR I KONCERNENS STYRELSE |
|---|---|---|---|
| 29% | 37% | 50% | 20% |
| (2020: 27%) | (2020: 28%) | (2020: 33%) | (2020: 20%) |

På Zengun finns det ingen standardiserad väg att gå. Vi arbetar ständigt med att ta till vara och utveckla respektive individs talang, engagemang och nyfikenhet.

Unizen är Zenguns kompetensutvecklingsprogram som syftar till att utveckla och utmana medarbetare genom att skapa ett synsätt att ingen är färdiglärd. Hos oss erbjuds medarbetare insyn i hela byggkedjan samt chansen att få testa olika yrkesroller och alternativa karriärvägar.

För att säkerställa både individens och företagets behov och intresse arbetar vi kontinuerligt med en strukturerad individuell uppföljning. Baserad på denna skapas en individuell plan som kan sträcka sig över flera år och innymma allt från enskilda kurser till möjligheten att få testa på nya yrkesroller.

Inom Unizen uppmuntras individer att tillämpa en så kallad 80/20-princip; 80% beprövade och bevisade lösningar och 20 % nytänkande och innovation. Detta avser såväl arbetssätt som tekniska lösningar.

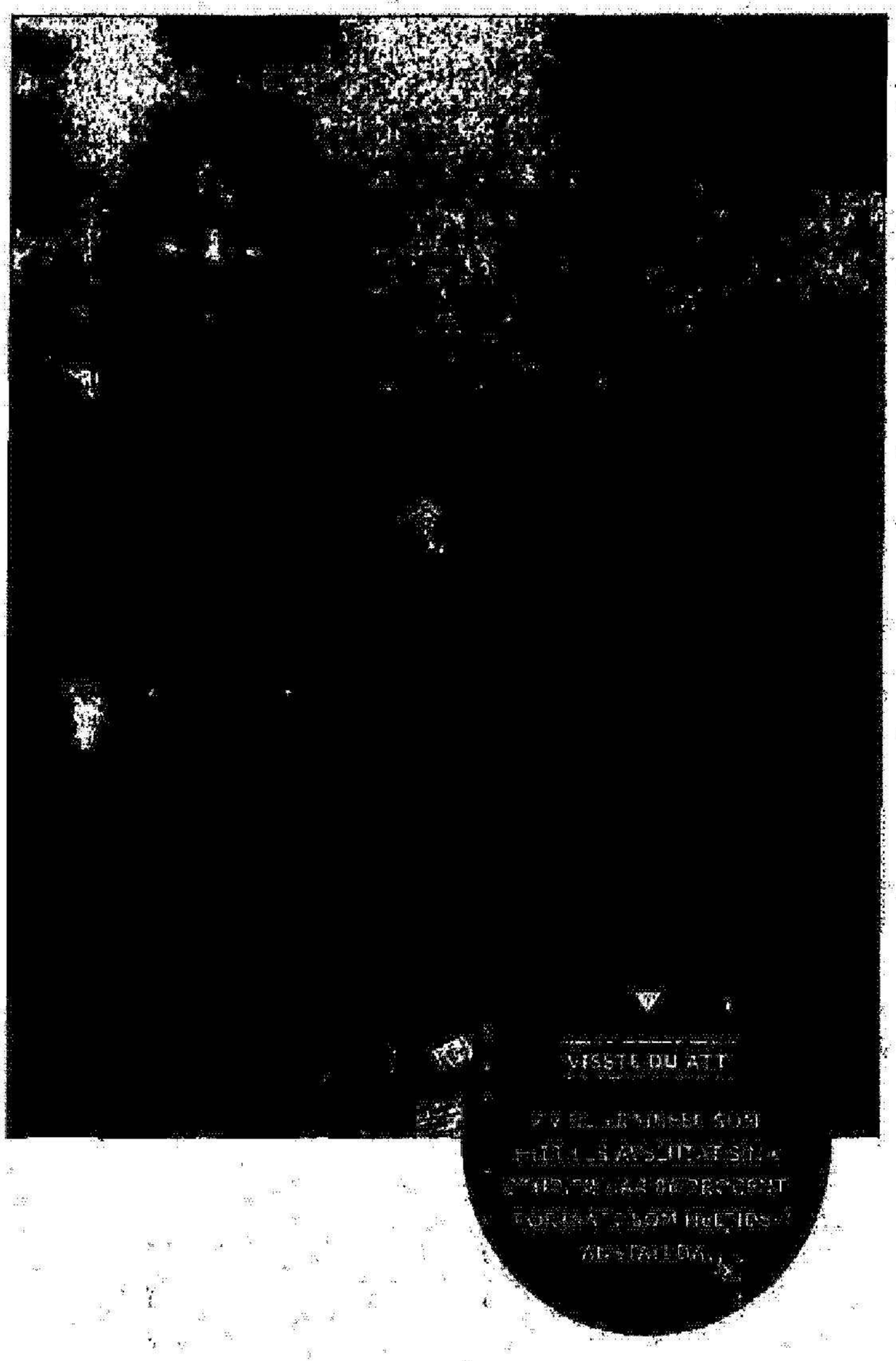
**INTERN KOMPETENSUTVECKLING UNDER 2021**

Under året fortsatte vårt arbete med internutbildning av våra medarbetare. Områden som behandlats var bland annat ledarskap, inköp, leverantörsuppföljning och metodik för effektiva arbetssätt. I tillägg till internutbildningar bedrivs flera tvärforum för våra olika arbetsområden i syfte att kontinuerligt bredda kompetenser och öka kunskapsåterföringen.

**TRAINEEPROGRAM**

En del av Unizen utgörs av vårt populära traineeprogram som under 2021 genomfördes för åttonde gången. Programmet lockar främst blivande civilingenjörer och möjliggör att redan tidigt under studietiden få chansen att testa på olika roller, arbetsuppgifter och nyttja teoretiska kunskaper i praktiken. Programmet drivs av traineerna själva som varje år tar fram en årsplanering. Planeringen inkluderar kurser och aktiviteter som ska genomföras, där fokus under 2021 var kompetensutveckling inom områden som ekonomi, projektering och anbud.

Traineeprogrammet är en viktig rekryteringsbas för Zengun eftersom det möjliggör rekrytering av motiverade medarbetare med kunskap om det senaste från den akademiska världen. Zengun deltar årligen vid arbetsmarknadsdagar på universitetsnivå. År 2021 hölls marknadsdagarna digitalt, men trots detta var intresset hos studenterna stort och under våren anslöt ytterligare två nya talanger till programmet. Under hös-



# Ett helhetstänk kring hållbarhet

David Sundberg fick många nya och värdefulla erfarenheter under sin praktikperiod hos Zengun.

ten tog sex av sju sistaårs-trainee steget till en heltidsanställning hos oss.

**YRKESUTBILDNINGAR**
Zengun tar även emot praktikanter från yrkesutbildningar. Praktikplatserna som erbjuds riktas främst till studerande på yrkeshögskola med inriktning mot byggproduktion. Grundtanken med praktikplatserna är att ge studenter chansen att få praktisk erfarenhet i byggbranschen under pågående studier. I gengäld får Zengun nytänkande, nyfikna och motiverade medarbetare.

**TEKNIKSPRÅNGET**
Zengun har för fjärde året i rad varit en del av Teknikspånget. Teknikspånget är ett praktikprogram där Sveriges arbetsgivare tillsammans med regeringen satsar för att säkerställa en framtida kompetensförsörjning, genom att locka fler ungdomar till högre tekniska utbildningar. Praktiken på Zengun har varit mycket uppskattad av studenterna och hos projekten.

"När jag sökte en praktikplats var det viktigt för mig att hamna på ett företag som delar mina värderingar kring miljö och hälsa samt har ett stort hållbarhetsfokus. Det som tilltalade mig med Zengun var deras helhetstänk kring hållbarhet och deras gedigna arbete med Zengun Life som syftar till att öka välmående och trivsel på företaget. Väl på plats fick jag även uppleva att Zengun är ett proaktivt företag som inte backar för att göra svåra eller utmanade saker. På Zengun vill man alltid utvecklas och ta sig an större och allt mer komplexa projekt.

Under min praktikperiod fick jag en bred inblick i de olika delarna i byggprocessen och jag fick besöka ett flertal olika byggarbetsplatser som är i olika skeden. Utav projekten mötte jag många olika roller och därmed fick jag en bättre bild av de utmaningar som finns för olika projektskeden. Ett exempel på detta är det spännande projektet "Hållbarhetshuset" i Haga Norra där man för första gången i Sverige återanvänder delar av stommen från en byggnad som ska rivas för att bygga ett helt nytt hus, vilket resulterar i ett betydligt lägre klimatavtryck för byggnaden."

ZOOMIUM CELL

# 69%

AV MÄNNISKOR I SVERIGE
TYCKER ATT
REKLAM ÄR

SIFO GROUP AB

# För en hälsosam livsstil

- Utökade hälsotester – från och med 2021 erbjöds mer omfattande hälsotester som framöver kommer genomföras vartannat år
- Rörelseutmaningar i alla projekt – utmaningar genomfördes i två omgångar och bestod av allt från trappstegstävlingar till golf för nybörjare
- Pyssel – vi bjöd in en extern "proffspysslare" och lät kreativiteten flöda samt avslutade med gemensam fika
- Orientering – grundläggande introduktion till orientering i stadsmiljö.
- Cykelmeck och cykeltur – medarbetarna fick möjlighet att lära sig ta hand om sina cyklar. Därefter anordnades en cykeltur med tre olika svårighetsnivåer med efterföljande fika
- Guidad tur på Skogskyrkogården
- Testa på triathlon – nivån anpassades för att alla skulle kunna medverka oavsett förkunskaper

# Risker

**Att hantera risker är en naturlig del i vår affärsverksamhet. Genom omvärldsbevakning och ett medvetet ledarskap arbetar Zengun för att omvandla risker till möjligheter. Riskerna delas in i omvärldsrisker, strategiska risker, operativa risker och regulatoriska risker.**

# Riskanalys

20220513111495271

KORTSIKTIGA RISKER — OPERATIVA RISKER

REGULATORISKA RISKER

| RISKOMRÅDE | BESKRIVNING | HANTERING |
|---|---|---|
| **Hälsa och säkerhet** | På byggarbetsplatsen finns alltid risker för medarbetare och underentreprenörer kopplade till hälsa och säkerhet. Personskador kan ge skador och invaliditet för livet, och i värsta fall leda till dödsfall. En ytterligare hälsorisk är att medarbetare kan lida av psykisk eller fysisk ohälsa, vilket kan medföra sjukskrivningar, dåligt arbetsklimat och bristande arbetsmoral. | • Skydds- och miljöronder<br>• Rutin för uppföljning av olyckor/tillbud<br>• Utbildning av innehållet i policyer<br>• Medarbetarsamtal<br>• Medarbetar- och hälsoundersökning<br>• Översyn av och utbildning inom ergonomi på arbetsplatsen<br>• Zengun Life<br>• Aktiva medlemmar i Byggföranschens Säkerhetspark |
| **Miljö** | Risk för att i verksamheten orsaka miljöskada av olika slag. Det kan exempelvis vara utsläpp från maskiner, oansvarsfulla materialval eller föroreningar som påverkar den lokala miljön och/eller ett mer omfattande område. | • Projektspecifika miljö- och arbetsmiljöplaner<br>• Skydds- och miljöronder<br>• Krav på miljöbedömda byggmaterial<br>• Medvetna logistiklösningar<br>• Fossilfria transport- och bränslealternativ förordas<br>• Internutbildningar och kontinuerlig fortbildning<br>• Initial hållbarhetsworkshop i större projekt |
| **Resurs- och kompetensförsörjning** | Zenguns verksamhet och höga kvalitetsmål är beroende av att personer med erforderlig utbildning och rätt kompetens för tjänsterna är på plats. Det är därför en förutsättning för vår expansion och finansiella resultat att rekrytera, utveckla samt behålla en kompetent och engagerad personal. | • Rutin för uppföljning av projektkrav<br>• Projektrevisioner för att säkerställa implementering av rutiner<br>• Säkerställande av rätt bemanning i projekt<br>• Tydlig kravställning från och dialog med beställare<br>• Erfarenhetsåterföringsforum<br>• Medveten rekrytering<br>• Intern kompetenskartläggning<br>• Utbildning inom ledarskap och företagskultur<br>• Unizen |
| **Digitalisering** | Nya digitala lösningar ersätter gammal teknik och gamla arbetssätt vilket skapar nya tjänster och efterfrågan av såväl informationshantering som effektiva driftlösningar i fastigheter. De aktörer som inte anpassar sin verksamhet till förändrade förutsättningar kan förlora kunder, leverantörer och medarbetare. | • Omvärldsbevakning<br>• Utökad digitaliseringssatsning<br>• Tillsatt fokusgrupp inom IT-området |
| **Etiska övertramp** | Risker med att medarbetare, leverantörer och/eller underentreprenörer inte följer rådande lagar samt interna och externa policyer relaterande till etik, antikorruption, likabehandling och mänskliga rättigheter. Brott eller försummelse kan sannolikt skada både Zenguns varumärke och relationer med kunder och medarbetare. | • Utökad rutin för att säkra en hållbar leverantörskedja<br>• Uppföljning av underentreprenörer<br>• Internrevisioner<br>• Uppföljning av uppförandekod<br>• Visselblåsarfunktion säkerställer möjlighet för anonym rapportering både internt och externt<br>• Kontinuerlig intern dialog om värderingar och företagskultur<br>• Medarbetarundersökning för att identifiera signaler på missnöje |
| **Regelefterlevnad** | Bristande regelefterlevnad kan medföra såväl ekonomiska förluster som ryktesförluster och rättsliga processer. Även den enskilde individens välmående kan komma att påverkas. | • Regelbunden kontroll av regelefterlevnad<br>• Interna revisioner för kvalitetssäkring i flera led<br>• Uppförandekod<br>• Företagskultur med höga etiska ideal<br>• Kompetenta och ansvarstagande medarbetare |

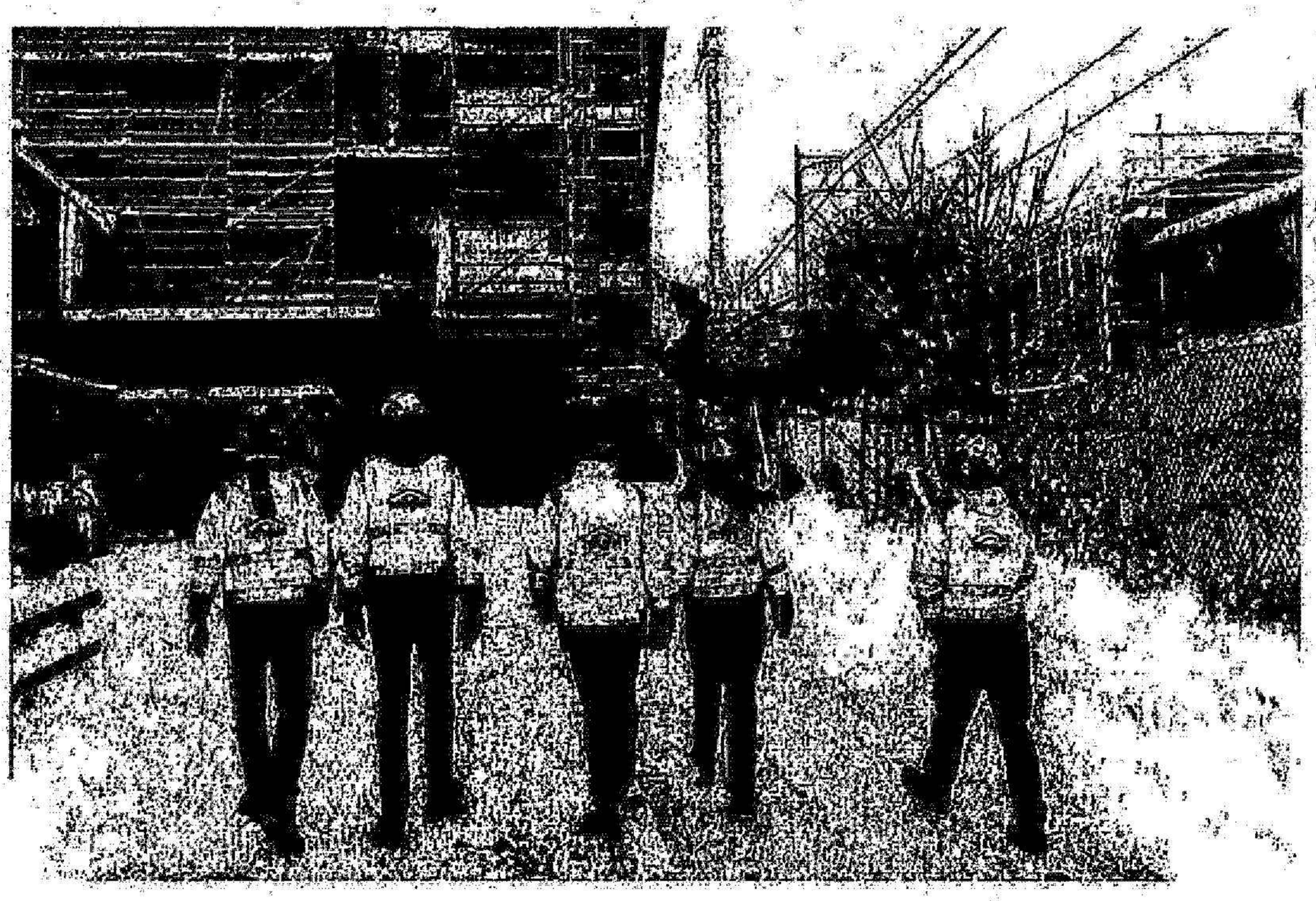
20220531131496

## RISKANALYS

LÅNGSIKTIGA RISKER — OMVÄRLDSRISKER

STRATEGISKA RISKER

| RISKOMRÅDE | BESKRIVNING | HANTERING |
|---|---|---|
| Kriser | Omvärldsfaktorer som Zengun inte kan påverka och därmed är svåra att förutse, såsom pandemier, terroristattacker, krig eller cyberattacker. | • Riktlinjer för informationssäkerhet<br>• Projektanpassade krishanteringsplaner<br>• Utökad digitaliseringssatsning<br>• Omvärldsbevakning |
| Klimatförändring | Klimatförändring syser exempelvis extrema väderhändelser och miljökatastrofer. | För att hjälpa fastighetssektorn att förbereda sig inför ändrade förutsättningar avseende klimat integrerar Zengun klimatfrågan i hela projektverksamheten. |
| Materialtillgång och prisökningar | I och med Rysslands invasion av Ukraina finns en osäkerhet kopplat till kraftigt stigande energi- och råvarupriser. Bl.a. följande material har markerats som risk vad gäller priser och leverans; armeringsjärn, stål och 3-stavsparkett. Vidare har det inom Sverige uppstått en risk för cementbrist då det råder en osäkerhet kring det långsiktiga tillståndet för Cementa att fortsatt bedriva kalkstenstäkt i Slite på Gotland. | Zengun följer utvecklingen och har en kontinuerlig dialog med leverantörer och underentreprenörer, för pågående projekt och inför anbudsinlämning. |
| Varumärke | Efterfrågan på Zenguns tjänster bygger till stor del på kunders och medarbetares intryck och erfarenhet av företaget. Branschen är under ständig förändring, och kundernas och medarbetarnas krav och förutsättningar förändras kontinuerligt. För att inte riskera marknadsandelar och konkurrenskraft ställs krav på en långsiktig och flexibel varumärkesstrategi. | • Omvärldsbevakning<br>• Marknadsforum<br>• Arbetarmarknadsdagar<br>• Kunddialog<br>• Medarbetarundersökning och medarbetarsamtal |
| Konjunkturförändring | Byggsektorn är en konjunkturkänslig bransch. Zenguns verksamhet är beroende av kundernas investeringsvilja och påverkas därmed av konjunktursvängningar. | • Decentraliserad organisationsstruktur, vilket förväntas generera en snabbfotad organisation<br>• Bred kundbas inom flera segment |



# Förvaltningsberättelse

## ZENGUN GROUP AB (PUBL) ORG.NR (559177-5282)

Styrelsen och verkställande direktören för Zengun Group AB (publ), med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2021 till 31 december 2021.

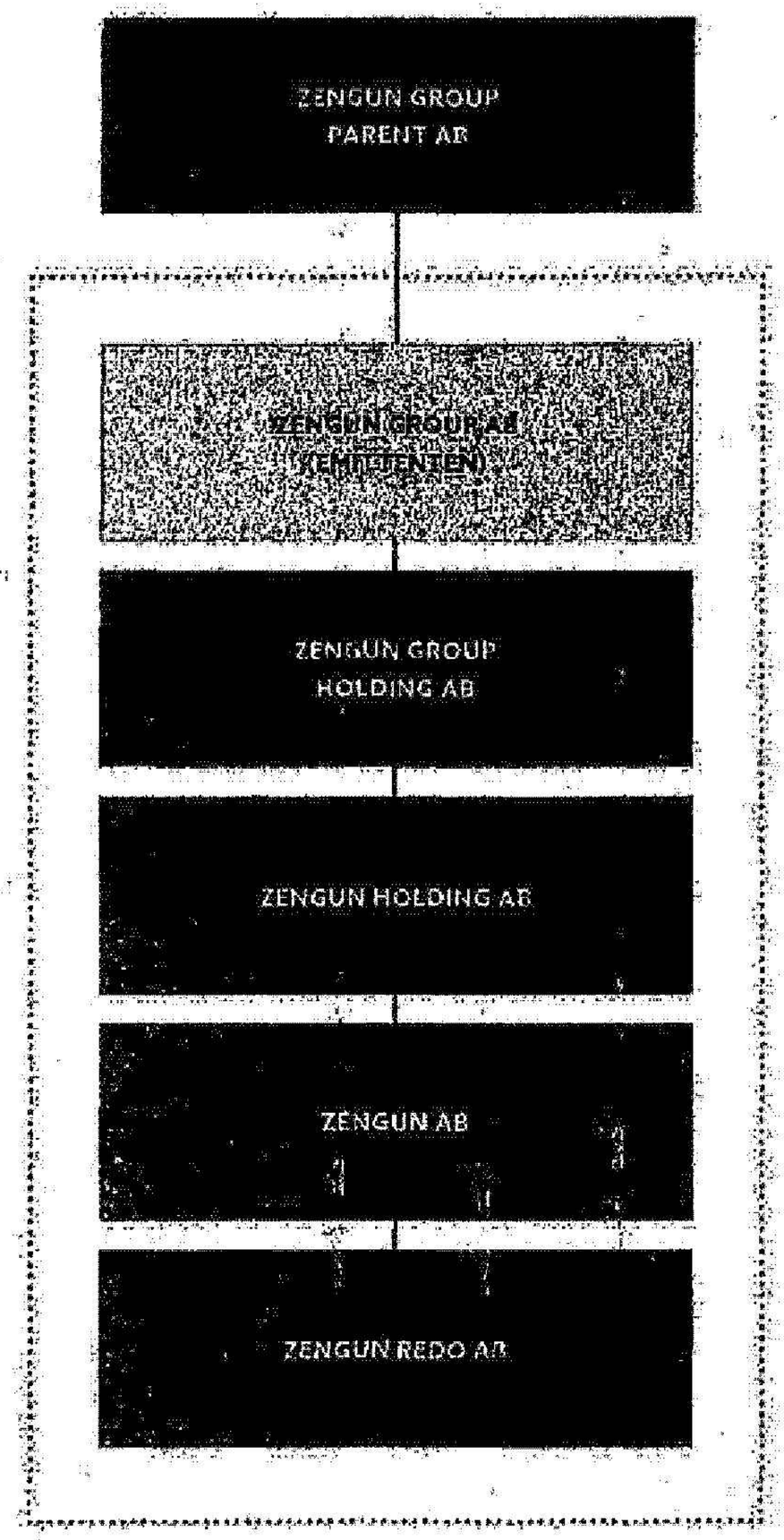
Bolaget är sedan 25 mars 2019 ett helägt koncernföretag till Zengun Group Parent AB (org nr 559198-4629). Ägarförhållanden framgår av illustration nedan, samtliga koncernföretag är helägda. Under oktober 2020 tecknades ett nytt obligationslån om 600 Mkr, samtidigt som tidigare lån återbetalades.

## OPERATIV VERKSAMHET

Den operativa verksamheten bedrivs i de två helägda koncernföretagen Zengun AB och Zengun Redo AB.

Zengun AB är en ledande byggentreprenör för stora och komplexa byggprojekt i region Stockholm Mälardalen. Projekten genomförs på uppdrag av kunder som är stora och välkända aktörer på fastighetsmarknaden och drivs huvudsakligen som samverkansprojekt. Ett typiskt projekt löper över ett till tre år. Företaget är verksamt inom både nybyggnation och ROT-segmentet, det vill säga renovering, ombyggnad och tillbyggnad. Huvuddelen av projekten är ny- eller ombyggnad av kommersiella fastigheter men företaget bygger även bostäder och offentliga lokaler. Verksamheten i Zengun Redo omfattar mindre entreprenader och byggservice i region Stockholm Mälardalen.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

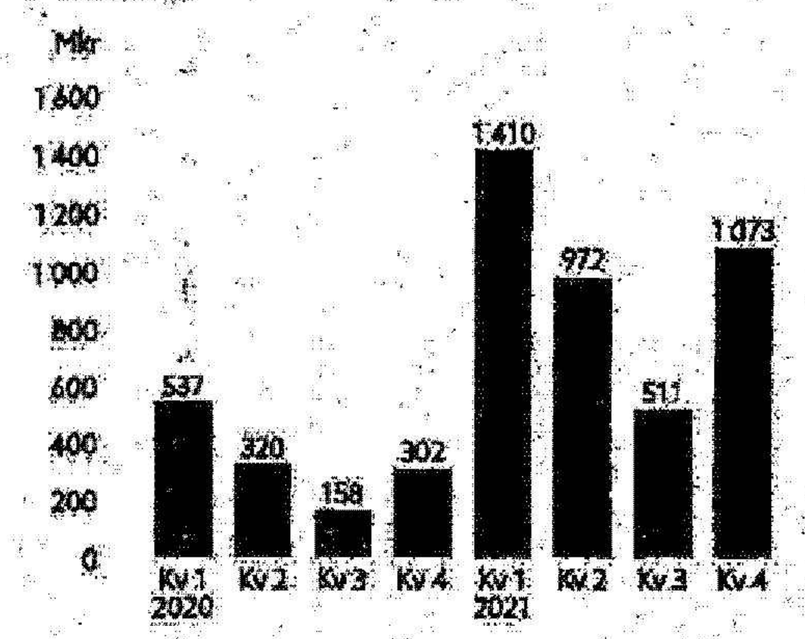


20220513111498

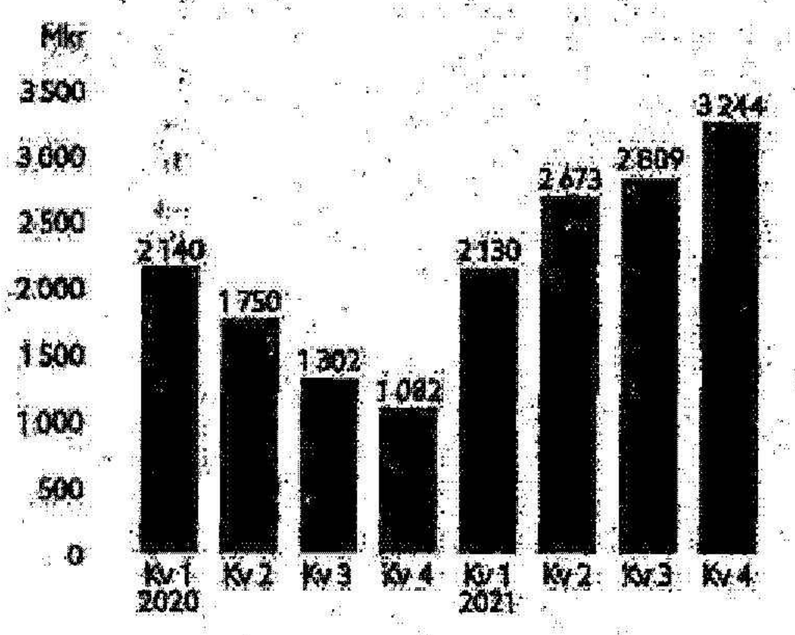
## MARKNAD

Zengunkoncernen är verksamt på byggmarknaden i region Stockholm Mälardalen som är Nordens största marknad för bygg och anläggning. Efterfrågan inom koncernens huvudsegment, som är kommersiella lokaler som kontor och butiksytor, har under året ökat kraftigt vilket troligen beror på den svaga efterfrågan 2020 med anledning av Corona-utbrottet. Såväl orderingång samt orderstock är all time high under året respektive per 2021-12-31.

Orderingång




Orderstock




## NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick till 1 777,1 Mkr (2 534,7) vilket är en nedgång med 30% gentemot föregående år. Orsaken till detta är en kraftigt minskad orderingång 2020 som fick stor effekt 2021. Under året har framför allt projekten Stora Frösunda/Haga Norra, Kv Forskaren, Tobaksmonopolet 3, Hönsfodret samt Stora Frösunda Bostäder Brabo bidragit till nettoomsättningen.

## RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA) uppgick till 81,4 Mkr (90,0) vilket är en nedgång med 10% jämfört med föregående år. EBITDA-marginalen har dock ökat till 4,6% (3,5%). Resultatet har påverkats positivt av positiva slutregleringar i projekt som avslutats under året.

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till 64,8 Mkr (73,0).

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till 40,8 Mkr (44,8), vilket är en minskning med 4,0 Mkr jämfört med föregående år. Kostnaderna i relation till nettoomsättningen motsvarar 2,3% (1,8).

Rörelsemarginalen uppgick till 3,6% (2,9).

## FINANSNETTO

Finansnettot för perioden uppgick till –48,5 Mkr (–67,1) och avser i huvudsak ränta för företagsobligationen. Räntan löper med 7% årligen.

### Resultat före och efter skatt

Resultat före skatt uppgick till 16,1 Mkr (6,0) och resultat efter skatt till 5,6 Mkr (–4,2 Mkr).

### Likviditet och finansiell ställning per balansdagen

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 73,1 Mkr (63,8). Det är framför allt ökade kortfristiga skulder som påverkat kassaflödet positivt.

Nettoskulden uppgick till 421,8 Mkr (481,2). Likvida medel uppgick till 116,6 Mkr (121,2). Beviljad checkräkningskredit om 75,0 Mkr utnyttjades ej per balansdagen och har inte utnyttjats under räkenskapsåret. Balansomslutningen vid periodens slut uppgick till 1 382,1 Mkr (1 365,9) varav 791,6 Mkr (803,5) avsåg immateriella tillgångar.

Omsättningstillgångarna uppgick till 579,5 Mkr (549,3) varav 304,5 Mkr (282,6) avsåg kundfordringar. Soliditeten per balansdagen uppgick till 27,0% (26,9%). Eget kapital vid periodens slut uppgick till 372,9 Mkr (367,3).

## MODERBOLAGET

Moderbolaget har sitt säte i Stockholm och bedriver ingen egen byggverksamhet. Resultatet för perioden i moderbolaget uppgick till 29,7 Mkr (–11,1).

## MEDARBETARE

Koncernen är beroende av sin förmåga att attrahera och behålla medarbetare med hög kompetens och erfarenhet. Antalet anställda i koncernen vid periodens utgång var 130 varav 38 kvinnor. Fördelningen mellan tjänstemän och yrkesarbetare var 108/22.

## AKTIE- OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE I KONCERN- OCH MODERBOLAG

Under perioden har inga transaktioner som väsentligt påverkat koncernens resultat och ställning ägt rum med närstående.

20220531T090000273

### SÄSONGS- ELLER ÅRSTIDSVARIATIONER

Verksamheten saknar tydliga säsongs- eller årstidseffekter. Koncernen påverkas positivt av månader med många arbetsdagar och avsaknad av semesterperiod.

### FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för både operativa och strategiska risker samt finansiella risker. Som operativa och strategiska risker kan bland annat nämnas verksamhets- och ansvarsrisker i form av miljörisker och garantier för utfört arbete. Zengun för en löpande dialog med olika intressenter vad gäller miljörisker och garantier. Vid bokslutsdagen har Zengun gjort garantiavsättningar med 1,4 Mkr (0) baserat på 2021 års verkliga garantikostnader. När det gäller finansiella risker kan nämnas likviditets-, ränte- och valutarisk. Bolaget arbetar kontinuerligt med riskidentifiering och riskbedömning.

### PROGNOS

Koncernen lämnar ingen prognos för 2022.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nytt projektavtal tecknades för fastigheten Hönsfodret på Södermalm med ett dotterbolag till EQT Real Estate 1.
- Ett fas 2-avtal tecknades för projekt Forskaren med Vectura Fastigheter.
- Ett fas 1-avtal tecknades för projekt kv. Hästen 21 med Pembroke.
- Ett fas 2-avtal tecknades för ombyggnation av kv. Bocken 39 på Kungsgatan i centrala Stockholm med Fabege.
- Nytt projektavtal tecknades för kv. Vallgossen 13 på Kungsholmen med Stockholms Sjukhem.
- Nytt projektavtal tecknades med Round Hill Capital för byggnation av Alstoms nya huvudkontor i Västerås.
- Zenguns dotterbolag Roland Anderssons Bygg Aktiebolag har bytt bolagsnamn till Zengun Redo AB.
- Nytt projektavtal tecknades med Fabege avseende fortsatt utveckling av Haga Norra. Ordervolymen uppgår till ca 1 miljard kronor.
- Moderbolaget Zengun Group AB (publ) förvärvade egna obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om 75 Mkr.
- Projekt Kv. Vildmannen 7 har slutreglerats under det fjärde kvartalet 2021. Zengun hade uppdraget att utföra grundförstärkning, stomarbeten samt marknadsanpassning i kvarteret i Vildmannen 7 belägen i korsningen Biblioteksgatan och Jakobsbergsgatan. En omfattande brand utbröt i november 2017 och fastighetens innandöme totalförstördes. Ett långt pågående försäkringsärende har avslutats under kvartal fyra. Slutregleringen innebär ingen resultatpåverkan för Zengun i kvartalet då tidigare avsatta medel täcker slutliga försäkringskostnader.

### Organisation

- Mick Salonen Högberg tillträdde i januari som ny VD och koncernchef.
- Caroline Hill tillträdde i januari som hållbarhetschef.
- Kajsa Flack tillträdde i augusti som arbetschef.
- Helena Swahn Lepre tillträdde i november som Head of People.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Nytt totalentreprenadkontrakt tecknades med Bonnier Fastigheter om en lokalanpassning i centrala Uppsala.
- Nytt avtal tecknades med Bilia om totalentreprenad i samverkan avseende Bilias anläggning i Nacka.
- Nytt totalentreprenadkontrakt tecknades med Hemsö avseende ombyggnation av det kommunala gymnasiet Lundellska skolan i Uppsala.
- Nytt avtal avseende en om- och tillbyggnad av centrumgallerian i Fisksätra Centrum tecknades med Stena Fastigheter.
- Stefan Lindh, ekonomi- och finansdirektör hos Zengun Group AB (publ) lämnar sitt uppdrag på egen begäran. Stefan kommer att jobba kvar i bolaget under en övergångsperiod för att säkerställa överlämning till de som tar vid för att fortsätta utveckla Zengun.
- Rysslands invasion av Ukraina innebär först och främst en stor tragedi för många berörda människor. Kriget har påverkat världsekonomin och det finns en osäkerhet kopplat till kraftigt stigande energi- och råvarupriser. Zengun följer noga utvecklingen för att kontinuerligt kunna bedöma eventuell påverkan på Bolaget.

### SÄKERHET OCH HÄLSA

Koncernen tillämpar ett systematiskt arbete för ständiga förbättringar inom arbetsmiljö och säkerhet. Målet är noll arbetsskador med sjukskrivning. Säkerhet är först på dagordningen i företagets möten på alla nivåer, från byggarbetsplatsens morgonmöte till den månatliga rapporteringen till styrelsen. Arbetet bedrivs på tre sätt; förebyggande, formellt utifrån regelverk och med de informella strukturerna på varje arbetsplats.

Säkerhet är till stora delar en fråga om att bygga en säkerhetskultur där insikten om eget ansvar leder till ansvarstagande för såväl den egna säkerheten som kollegornas.

### KVALITETSSÄKRING

Zengun AB är certifierat inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö och uppfyller kraven i följande ISO-standarder för ledningssystem: ISO 9001:2015/ ISO 14001:2015/ ISO 45001:2018. Ledningssystemen hålls dagsaktuella av en intern utvecklingsgrupp och följs upp av intern ISO-grupp samt revideras årligen av revisorer från DNV-GL.

20220513111500

## UTVECKLING AV RESULTAT OCH STÄLLNING

### NYCKELTAL KONCERNEN

| | Zengun Group | |
|---|---|---|
| Mkr | 2021 | 2020 |
| Nettoomsättning | 1 777,1 | 2 534,7 |
| Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA) | 81,4 | 90,0 |
| EBITDA marginal (procent) | 4,6 | 3,5 |
| Rörelseresultat (EBIT) | 64,8 | 73,0 |
| Rörelsemarginal (procent) | 3,6 | 2,9 |
| Periodens resultat | 5,6 | -4,2 |
| Vinstmarginal (procent) | 0,3 | -0,2 |
| Resultat per aktie före och efter utspädning (kr) | 11 120 | -8 340 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 73,1 | 63,8 |
| Nettoskuld | 421,8 | 461,2 |
| Nettoskuld/EBITDA | 5,2 | 5,3 |
| Skuldsättningsgrad (procent) | 113 | 131 |
| Soliditet (procent) | 27,0 | 26,9 |
| Orderingång | 3 967,0 | 1 317,0 |
| Orderstock | 3 244,3 | 1 082,0 |

**Certifikaten har nummer:**
175809-2015-AQ-SWE-SWEDAC
175808-2015-AE-SWE-SWEDAC
175781-2015-AHSO-SWE-SWEDAC

Zengun Redo AB är certifierat inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö och uppfyller kraven för BKMA, Entreprenadverksamhet i byggbranschen. BKMA ägs och drivs av Byggföretagen och har ersatt de två tidigare verksamhetsledningssystemen BF9K och Povel. BKMA leder till ständiga förbättringar inom verksamheten och revideras årligen av revisor från DNV.

**Certifikatet har nummer:**
1053-BKMA-0139

### MILJÖPÅVERKAN OCH HÅLLBAR UTVECKLING

Bolaget verkar för ett ansvarsfullt företagande och målet är att vara en aktör i branschen som uppfattas som ledande inom miljö, hälsa och säkerhet. För ytterligare information, se hållbarhetsredovisningen som omfattar sidorna 22-45 i denna årsredovisning.

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst, 351 258 152 kronor, balanseras i ny räkning.

### HÅLLBARHETSRAPPORT ENLIGT ÅRL

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Zengun valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningens förvaltningsberättelse avskild rapport.

### INDEX FÖR HÅLLBARHETSRAPPORTEN

| Övergripande | Upplysning/ Affärsmodell | Sidhänvisning |
|---|---|---|
| Sociala förhållanden och personal | Styrning och policy<br>Risker och hantering<br>Mål och resultat | sid. 33-41 |
| Respekt för mänskliga rättigheter | Styrning och policy<br>Risker och hantering<br>Mål och resultat | sid. 26, 27 |
| Motverkande av korruption | Styrning och policy<br>Risker och hantering<br>Mål och resultat | sid. 26, 27 |
| Miljö | Styrning och policy<br>Risker och hantering<br>Mål och resultat | sid. 28, 29, 30 |

20220518115015274

# Bolagsstyrningsrapport

## ORGANISATION OCH STYRNING

Bolagsstyrning syftar till uthålligt värdeskapande för aktieägarna genom god riskkontroll och en hållbar och sund företagskultur. En bra bolagsstyrning säkerställer ett effektivt beslutsfattande och ökar Zenguns chanser att ta tillvara nya affärsmöjligheter. Zengun har en tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan bolagsledning, styrelse och aktieägare.

Zenguns organisation är platt, decentraliserad och projektorienterad. Den formella strukturen är nedbruten i fem konkurrenskraftiga affärsenheter som utgör grunden i bolaget. Sedan förvärvet i januari 2018 utgör Zengun Redo AB (tidigare Roland Anderssons Bygg Aktiebolag) en operativ affärsenhet med primärt fokus på byggservice och mindre entreprenader.

***Exempel på externa regelverk som påverkar styrningen av Zengun:***

- Aktiebolagslagen
- Redovisningslagstiftning, bland annat årsredovisningslagen och IFRS

**Exempel på interna regelverk som påverkar styrningen av Zengun:**

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion för verkställande direktören
- Hållbarhetspolicy inklusive uppförandekod för medarbetare och leverantörer
- Övriga interna policyer, regelverk och processbeskrivningar

Samtliga instruktioner och policyer revideras varje år.

Bolaget ingår inte i målgruppen för Svensk kod för bolagsstyrning och tillämpar således inte koden, dock är arbetet med bolagsstyrningen i stora delar inspirerad av koden.

## AKTIER OCH AKTIEÄGARE

Zengun Group AB (publ) är ett helägt koncernföretag till Zengun Group Parent AB. Bolagets fyra största ägare via Zengun Group Parent AB, var vid årsskiftet Ulf Jönsson (via bolag) med 27,6 procent av kapitalet och 26,5 procent av rösterna, Tobias Örnevik (via bolag) med 27,6 procent av kapitalet och 26,5 procent av rösterna, S A Stockholm Holding AB med 13,3 procent av kapitalet och 13,3 procent av rösterna och Gripz AB med 11,4 procent av kapitalet och 10,9 procent av rösterna.

## BOLAGSSTÄMMA

Det finns inga begränsningar i bolagsordningen i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagstämma. Enligt bolagsordningen ska Zenguns styrelse ha minst 3 och som mest 10 ledamöter, utöver det finns inte några bestämmelser i bolagsordningen kring tillsättande och entledigande av styrelseledamöter, eller om ändring av bolagsordningen. Kallelseförfarandet till bolagsstämman anges i bolagsordningen.

## ÅRSSTÄMMA 2021

Zengun Group AB (publ) årsstämma 2021 hölls den 22 april i Stockholm. Samtliga av Bolagets totala antal röster och aktier var representerade på stämman. På stämman beslutades bland annat följande:

- fastställande av de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna
- fastställande av årets resultat i enlighet med styrelsens förslag, innebärande att periodens resultat överförs i ny räkning
- beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören för deras förvaltning av Bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2020.
- höjt arvode för styrelsens ordförande till 200 000 kr och att styrelsearvodet för övriga ledamöter oförändrat ska uppgå till 160 000 kr per ledamot.
- omval av Ulf Jönsson, Henrik Lif, Cecilia Safaee och Tobias Örnevik till styrelseledamöter samt omval av Jan Örnevik som styrelsens ordförande,
- omval av revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Magnus Svensson Henryson som huvudansvarig revisor.

Årsstämma 2022 kommer att hållas den 6 maj 2022.

20220513111502

**BEMYNDIGANDE**
Bolaget har inga utestående bemyndiganden.

**STYRELSENS ARBETE**
Enligt bolagsordningen ska Zenguns styrelse ha minst 3 och som mest 10 ledamöter. Under räkenskapsåret har styrelsen bestått av:

- Jan Örnevik (ordf)
- Ulf Jonsson
- Henrik Uf
- Cecilia Safaee
- Tobias Örnevik

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 möten inklusive ett konstituerande möte. Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt. Styrelsen har inte tillsatt några separata utskott.

Återkommande frågor på styrelsens agenda är koncernens affärsläge, resultat- och ställning, projektverksamheten samt hälsa och säkerhet.

**INTERN KONTROLL - FINANSIELL RAPPORTERING**
Detta avsnitt innehåller uppgifter om de viktigaste inslagen i Zenguns system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen.

**KONTROLLMILJÖ**
Styrelsen ansvarar för att bolaget har en effektiv och väl fungerande riskhantering och intern kontroll. Bolagets interna kontrollmiljö tar avstamp i en tydlig ansvars- och arbetsfördelning mellan styrelse och VD som framgår i en arbetsordning för styrelsen och instruktion för VDn. Styrelsen och bolagsledningen har även fastställt ett antal grundläggande regler, policys och processbeskrivningar av betydelse för arbetet med den interna kontrollen. Samtliga styrande dokument och processbeskrivningar kommuniceras inom organisationen och finns tillgängliga och kända för berörd personal. Bolagsledningen som ansvarar för de interna kontrollfunktioner som kräs för att hantera väsentliga risker i verksamheten rapporterar regelbundet till styrelsen enligt fastställda rutiner.

**RISKBEDÖMNING OCH KONTROLLAKTIVITETER**
Bolaget identifierar, analyserar och beslutar om hantering av risker för fel i den finansiella rapporteringen. Bolaget har identifierat balans- och resultatposter samt de arbetsprocesser där risk föreligger att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle kunna uppstå. Bolaget har därefter säkerställt att erforderliga kontrollmoment byggts in i rutinerna för att hantera dessa risker. Bolagsledningen ansvarar för hantering av de övergripande riskerna medan det huvudsakliga arbetet med operationella risker hanteras inom affärsenheterna. För att säkerställa en god hantering används gemensamma rutiner för att identifiera och hantera risker i samband med bygguppdrag. Anbudslämnande som överstiger en viss storlek granskas och analyseras innan slutgiltigt beslut fattas av styrelsen.

Risker och möjligheter i projekten analyseras löpande under genomförandefasen. Bolaget lägger stor vikt vid uppföljning av projekten för att säkerställa en rättvisande redovisning av resultat och ställning.

**INFORMATION OCH KOMMUNIKATION**
Interna regelverk, policyer och processbeskrivningar finns tillgängliga för bolagets personal. Den interna kommunikationen till och från styrelse och ledning sker genom regelbundna möten, antingen fysiska eller digitala. För att säkerställa att den externa finansiella kommunikationen uppfyller gällande regelverk för korrekt information till marknaden, finns en kommunikationspolicy som reglerar hur informationsgivning ska ske.

**UPPFÖLJNING**
Styrelsen går igenom och utvärderar årsredovisning och kvartalsrapporter inför publicering. Den finansiella rapporteringen samt andra närliggande frågor följs upp och diskuteras löpande med de externa revisorerna. Operativ uppföljning sker genom sammanställning och analys av försäljning, marginaler, resultat och kassaflöde och andra för bolaget viktiga nyckeltal som månatligen presenteras för styrelsen. Andra viktiga delar i den interna kontrollen är de kvartalsvisa prognosgenomgångarna.

20220513170935275

# Styrelse

JAN ÖRNEVIK
Född 1949

Styrelseordförande sedan 2019. Tidigare styrelseordförande i Zengun AB (2009–2016).

Utbildning/bakgrund: Gymnasium. Tidigare delägare i Gustafs Inredningar under drygt 20 år.

Pågående uppdrag: Inga väsentliga.

Ej oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive bolagets större aktieägare.

Obligationsinnehav: 1 företagsobligation till ett värde av 1 250 000 kr.

Innehav i Zengun Group AB: 0.

CECILIA SAFAEE
Född 1991

Ledamot sedan 2019. Tidigare ledamot i Zengun Group Holding AB (2018–2019).

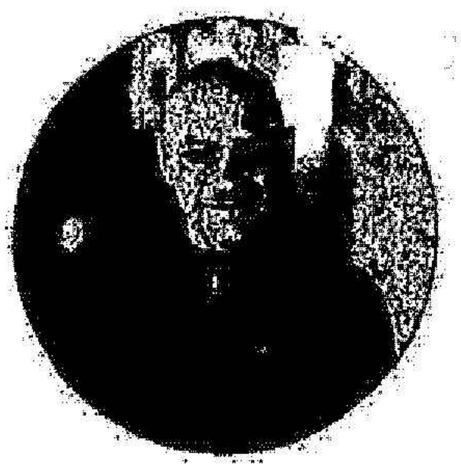
Utbildning/bakgrund: Cecilia har bl.a. studerat statsvetenskap vid Lunds Universitet och innehar International Coaching certification från International Association of Coaching Institutes.

Pågående uppdrag: VD för Fastighets AB Hemmaplan, ett samhällsutvecklande fastighetsbolag som investerar, utvecklar och förvaltar centrumfastigheter för att därigenom driva en positiv samhällsutveckling i områden med socioekonomiska utmaningar. Grundare av och styrelseledamot i den internationella stiftelsen Futebol då força Foundation som utbildar fotbollstränare till att leda beteendeförändring i sina närområden för att stärka tjejers rättigheter och möjligheter i 30 länder, samt dotterbolaget Força Business; ett social enterprise som genom ledarskapsutbildning främjar jämställdhet, mångfald och inkludering inom näringslivet och idrotten. Styrelseledamot i UNESCO Lucas, UNESCOs svenska samverkansplattform för kommun, högskola, civilsamhälle och fastighetsbolag med syfte att hitta gemensamma lösningar på samhällsproblem.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive Bolagets större aktieägare.

Obligationsinnehav: 0.

Innehav i Zengun Group AB: Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt (via bolag) äger hon 0,1% av rösterna och 0,1% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.



OLF JONSSON
Född 1964

Ledamot sedan 2019. Tidigare ledamot i Zengun Group Holding AB (2016–2019).

Utbildning/bakgrund: Ulf är utbildad civilingenjör inom väg och vatten vid KTH. Han är en av grundarna av Zengun. Fram till 2009 hade han olika ledande befattningar inom Skanska, bland annat som ansvarig för ett distrikt i Stockholm. Ulf var verkställande direktör och koncernchef i Zengun Group Holding AB juni 2016–januari 2019, samt 2009–2015 i annat koncernbolag.

Pågående uppdrag: Inga väsentliga.

Ej oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive Bolagets större aktieägare.

Obligationsinnehav: 6 företagsobligationer till ett värde av 7 500 000 kr.

Innehav i Zengun Group AB: Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt (via bolag) äger han 26,5% av rösterna och 27,6% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.

20220513111504

**HENRIK LIE**
**Född 1972**

Ledamot sedan 2019. Tidigare ledamot i Zengun Group Holding AB (2016–2019).

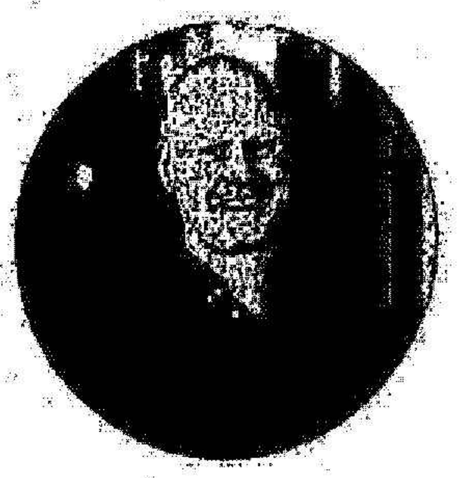
Utbildning/bakgrund: Henrik är utbildad civilingenjör inom maskinteknik vid KTH i Stockholm och har en civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm. Henrik är Partner hos Stirling Square Capital Partners i London. Under åren 2014–2016 arbetade han som co-managing partner hos Segulah och var datterföretagen VD på CPS Color Group Oy och Director hos Nordic Capital. Under 2017 var Henrik under en kortare period tf VD i Zengun Group Holding AB.

Pågående uppdrag: Ordförande i Byggfakta Group och Anställningsbolaget, samt ledamot i Logent.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive Bolagets större aktieägare.

Obligationsinnehav: 12 företagsobligationer till ett värde av 15 000 000 kr.

Innehav i Zengun Group AB: Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt (via bolag) äger han 4,0% av rösterna och 2,8% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.



**TOBIAS ÖRNEVIK**
**Född 1972**

Anställd sedan 2009. Projekteringsledare.

Ledamot sedan 2019. Tidigare ledamot i Zengun Group Holding AB (2016–2019).

Utbildning/bakgrund: Tobias är utbildad civilingenjör inom väg och vatten vid KTH i Stockholm. Han är en av grundarna av Zengun. Tidigare erfarenhet från Structor i Dalarna och Skanska. Tobias drev 2004–2007 egen verksamhet som projekteringsledare.

Pågående uppdrag: Inga väsentliga.

Ej oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive Bolagets större aktieägare.

Obligationsinnehav: 16 företagsobligationer till ett värde av 20 000 000 kr.

Innehav i Zengun Group AB: Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt (via bolag) äger han 26,5% av rösterna och 27,6% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.

20230511115035276

# Bolagsledning

MICK SALONEN HÖGBERG
Född 1987

VD och Koncernchef.
Anställd 2009.

Utbildning: Gymnasial utbildning som byggnadsarbetare. Ledarskap, School of Economics Executive Education.

Tidigare erfarenhet: 2006-2009 Snickare inom Skanska. 2019-2020 VD på dotterbolaget RA Bygg AB.

Obligationsinnehav: 0.

Innehav i Zengun Group AB: Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt (via bolag) äger han 1,7% av rösterna och 1,2% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.

STEFAN LINDH
Född 1964

Ekonomi- och finansdirektör.
Anställd 2010.

Utbildning: Gymnasieekonom samt kurser inom systemvetenskap och matematik vid Uppsala universitet. Marinens officershögskola.

Tidigare erfarenhet: Olika befattningar från bl.a. Schenker Transport (6 år) samt Skanska (12 år).

Obligationsinnehav: 0.

Innehav i Zengun Group AB: Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt (via bolag) äger han 2,7% av rösterna och 2,8% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.

HELENA SWAHN LEPRE
Född 1978

Head of People.
Anställd 2021.

Utbildning: Personalvetare, Stockholms Universitet.

Tidigare erfarenhet: Olika positioner inom HR på LFV, Swedavia AB, MTR Stockholm, Polismyndigheten och Preem AB.

Obligationsinnehav: 0.

Innehav i Zengun Group AB: 0

LOVISA DYREFORS GEBERT
Född 1991

Arbetschef.
Anställd 2016.

Utbildning: Civilingenjör inom Samhällsbyggnad vid Kungliga Tekniska Högskolan.

Tidigare erfarenhet: 2013-2016 Olika befattningar inom Matrolit Byggnads AB.

Obligationsinnehav: 0.

Innehav i Zengun Group AB: Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt äger hon 0,1% av rösterna och 0,1% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.

MATTIAS BYSTEDT
Född 1981

Arbetschef.
Anställd 2014.

Utbildning: Utbildad vid Nackademin.

Tidigare erfarenhet: 2006-2007 Projekt-ingenjör/produktionsledare på Skanska. 2007-2014 Projektchef på Bravida.

Obligationsinnehav: 0.

Innehav i Zengun Group AB: Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt (via bolag) äger han 1,0% av rösterna och 0,7% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.

JULIA KÅGSTRÖM
Född 1987

Arbetschef.
Anställd 2017.

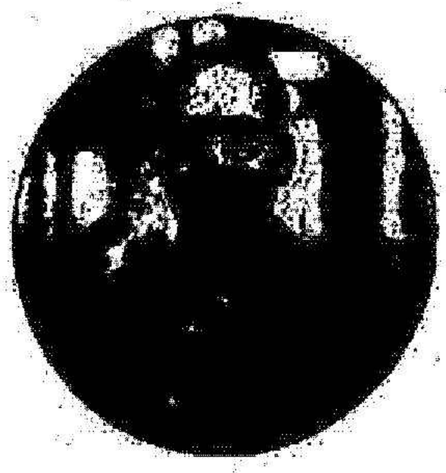
Utbildning: Högskoleingenjör inom byggteknik från Gävle universitet.

Tidigare erfarenhet: 2011-2012 arbetsledare inom Skanska AB. 2012-2015 projekt-, bygg- och projekteringsledare inom Projektengagemang. 2015-2017 projektledare inom NL.

Obligationsinnehav: 0.

Innehav i Zengun Group AB: Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt äger hon 0,02% av rösterna och 0,01% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.

20220531151506



**PER WALL**
**Född 1976**

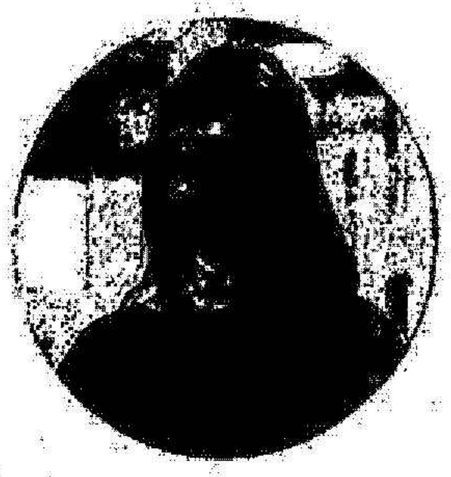
Arbets- och marknadschef.
Anställd 2020.

Utbildning: Civilingenjör inom väg och vatten vid Kungliga Tekniska Högskolan.

Tidigare erfarenhet: 2000-2010 Skanska. 2010-2013 Byggmästargruppen. 2013-2020 Chefsbefattningar inom Veidekke Entreprenad.

Obligationsinnehav: 0.

Innehav i Zengun Group AB: Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt (via bolag) äger han 0,2% av rösterna och 0,1% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.



**KAJSA FLACK**
**Född 1981**

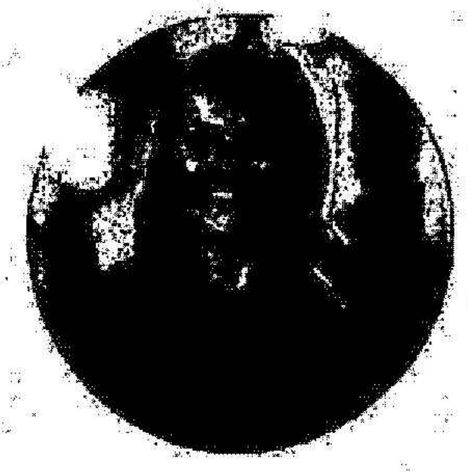
Arbetschef.
Anställd 2021.

Utbildning: Byggnadsingenjör inom arkitektur vid Tekniska Högskolan i Jönköping

Tidigare erfarenhet: 2005-2007 CAD projektör. 2008-2011 projektingenjör, 2012-2013 projektledare material, 2013-2021 projektchef inom Skanska.

Obligationsinnehav: 0.

Innehav i Zengun Group AB: Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt äger hon 0,2% av rösterna och 0,1% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.



**CAROLINE HILL**
**Född 1992**

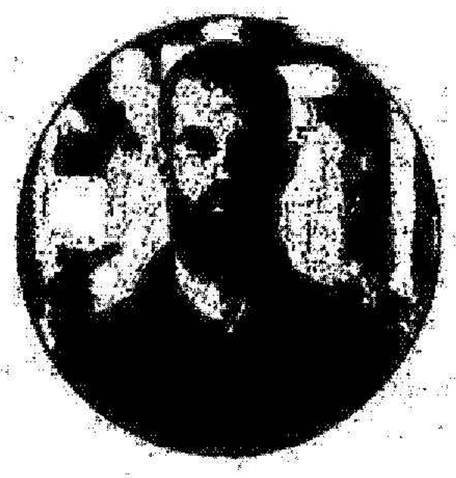
Hållbarhetschef.
Anställd 2017.

Utbildning: Civilingenjör inom energi och miljö vid Kungliga Tekniska Högskolan.

Tidigare erfarenhet: Mentorskapsprogram och volontärarbeten under studietiden, exempelvis PEPP och FUNKA.

Obligationsinnehav: 0.

Innehav i Zengun Group AB: Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt äger hon 0,1% av rösterna och 0,1% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.



**DAVID THUNBERG**
**Född 1989**

Verksamhetscontroller och projektingenjör.
Anställd 2015.

Utbildning: Civilingenjör inom Samhällsbyggnad vid Kungliga Tekniska Högskolan.

Tidigare erfarenhet: 2013-2015 Projektingenjör Heidelberg Byggnads AB.

Obligationsinnehav: 0.

Innehav i Zengun Group AB: Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt äger han 0,2% av rösterna och 0,1% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.

20230518 150827 277

# Koncernens resultaträkning

| (Tkr) | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 4 | 1 777 094 | 2 534 707 |
| Produktionskostnader | 5,7 | -1 658 389 | -2 400 213 |
| **Bruttovinst** | | **118 705** | **134 494** |
| Försäljnings- och administrationskostnader | 5,6,7 | -40 781 | -44 780 |
| Övriga intäkter | | 3 446 | 451 |
| Övriga kostnader | 5 | -16 547 | -17 128 |
| **Rörelseresultat** | | **64 822** | **73 036** |
| Finansiella intäkter | 8 | - | 0 |
| Finansiella kostnader | 8 | -48 500 | -67 082 |
| **Finansiella poster – netto** | | **-48 500** | **-67 082** |
| Koncernbidrag | | -186 | - |
| **Resultat före skatt** | | **16 136** | **5 954** |
| Skatter | 9 | -10 576 | -10 124 |
| **PERIODENS RESULTAT** | | **5 560** | **-4 170** |
| **Periodens totalresultat hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 5 560 | -4 170 |
| Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK | | 11 120 | -8 340 |
| Antal utestående aktier vid periodens ingång | | 500 | 500 |
| Antal utestående aktier vid periodens utgång | | 500 | 500 |

20220513111508

# Koncernens rapport över totalresultat

| (Tkr) | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Periodens resultat | | 5 560 | –4 170 |
| Summa övrigt totalresultat för perioden | | – | – |
| SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN | | 5 560 | –4 170 |
| Periodens totalresultat hänförligt till: | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 5 560 | –4 170 |
| Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK | | 11 120 | –8 340 |

20220510111509278

# Koncernens balansräkning

| (Tkr) | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Immateriella tillgångar* | 12 | | |
| Goodwill | | 551 299 | 551 299 |
| Varumärken | | 152 100 | 152 100 |
| Kundrelationer | | 88 184 | 100 074 |
| | | **791 583** | **803 473** |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Maskiner och inventarier | 10 | - | 119 |
| Nyttjanderättstillgångar | 11 | 10 103 | 6 438 |
| | | **10 103** | **6 557** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 150 | 1 950 |
| Övriga långfristiga fordringar | | 718 | 718 |
| | | **868** | **2 668** |
| Uppskjutna skattefordringar | 9 | 75 | 3 912 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **802 628** | **816 609** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | 13 | 304 491 | 282 645 |
| Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal | 13 | 119 460 | 107 986 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 50 | 500 |
| Aktuella skattefordringar | | 34 376 | 33 093 |
| Övriga fordringar | | 2 018 | 839 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 2 554 | 3 007 |
| | | **462 948** | **428 069** |
| Likvida medel | 15 | 116 509 | 121 199 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **579 456** | **549 268** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **1 382 085** | **1 365 876** |

20220513115 10

| (Tkr) | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | 16 | 500 | 500 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 443 595 | 443 595 |
| Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat | | -71 225 | -76 786 |
| **Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | | **372 870** | **367 309** |
| **Skulder** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Obligationslån | 17 | 520 531 | 593 906 |
| Leasingskulder | 11 | 5 531 | 2 189 |
| Skulder till koncernföretag | | 186 | - |
| Övriga avsättningar | | 1 360 | - |
| Uppskjutna skatteskulder | 9 | 47 662 | 52 595 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **575 270** | **648 690** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Obligationslån | 17 | 8 300 | 8 500 |
| Leasingskulder | 11 | 3 931 | 3 626 |
| Leverantörsskulder | | 245 782 | 210 715 |
| Aktuella skatteskulder | | 21 400 | 7 729 |
| Övriga kortfristiga skulder | 18 | 29 329 | 42 079 |
| Fakturerade ej upparbetade intäkter | | 68 996 | 13 672 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 56 207 | 63 556 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **433 945** | **349 877** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **1 382 085** | **1 365 876** |

20220516-20220523-5279

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| (Tkr) | Aktie-kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinst-medel inklusive periodens resultat | Summa eget kapital hänförligt till moder-företagets aktieägare |
|---|---|---|---|---|
| Ingående balans per 2020-01-01 | 500 | 443 595 | 27 385 | 471 480 |
| Periodens resultat | | | -4 170 | -4 170 |
| Övrigt totalresultat | | | | |
| Summa totalresultat | | | -4 170 | -4 170 |
| Transaktioner med ägare | | | | |
| Utdelning till ägare | | | -100 000 | -100 000 |
| Summa transaktioner med aktieägare | | | -100 000 | -100 000 |
| Utgående balans per 31 december 2020 | 500 | 443 595 | -76 786 | 367 309 |

| (Tkr) | Aktie-kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinst-medel inklusive periodens resultat | Summa eget kapital hänförligt till moder-företagets aktieägare |
|---|---|---|---|---|
| Ingående balans per 2021-01-01 | 500 | 443 595 | -76 786 | 367 309 |
| Periodens resultat | | | 5 560 | 5 560 |
| Övrigt totalresultat | | | | |
| Summa totalresultat | | | 5 560 | 5 560 |
| Transaktioner med ägare | | | | |
| Utdelning till ägare | | | | |
| Summa transaktioner med aktieägare | | | | |
| Utgående balans per 31 december 2021 | 500 | 443 595 | -71 225 | 372 870 |

20220513115152

# Koncernens rapport över kassaflöden

| (Tkr) | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | | |
| **Rörelseresultat** | | 64 822 | 73 036 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| Återläggning av avskrivningar | 5 | 16 547 | 16 941 |
| Övriga poster ej kassaflödespåverkande* | | 1 314 | –4 400 |
| Erhållen ränta | | 0 | 0 |
| Erlagd ränta | | –46 397 | –35 477 |
| Betald skatt | | –5 339 | –32 746 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | 30 948 | 17 355 |
| **Förändring i rörelsekapital** | | | |
| Ökning/minskning på beställare enligt entreprenad | | –11 474 | 153 175 |
| Ökning/minskning kundfordringar | | –21 046 | 43 491 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar | | 5 415 | 8 583 |
| Ökning/minskning leverantörsskulder | | 34 800 | –80 797 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder | | 35 225 | –77 978 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | 73 068 | 63 828 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | | |
| Avyttring av finansiella anläggningstillgångar | | 1 800 | 146 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | 1 800 | 146 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna lån | 17 | | 595 500 |
| Amortering av lån | 17 | –79 558 | –472 394 |
| Utbetald utdelning | | | –100 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | –79 558 | 23 106 |
| **Periodens kassaflöde** | | –4 690 | 87 080 |
| **Likvida medel vid periodens början** | | 121 199 | 34 119 |
| LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT | | 116 509 | 121 199 |

* Övriga poster ej kassaflödespåverkande avser avyttringar 1 360 tkr (–4 400) samt resultat –46 tkr.

20220518VIS5280

# Moderbolagets resultaträkning

| (Tkr) | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Summa rörelsens intäkter | | | |
| Övriga externa kostnader | | -469 | -280 |
| **Rörelseresultat** | | **-469** | **-280** |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 339 | 5 091 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -47 010 | -65 219 |
| **Resultat från finansiella poster** | | **-41 140** | **-60 128** |
| **Bokslutsdispositioner** | | | |
| Erhållet koncernbidrag | | 83 556 | 57 000 |
| **Resultat före skatt** | | **42 415** | **-3 408** |
| Skatter | 9 | -12 675 | -7 729 |
| PERIODENS RESULTAT | | 29 740 | -11 137 |

20220613111514

# Moderbolagets rapport över totalresultat

| (Tkr) | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Periodens resultat | | 29 740 | -11 137 |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| PERIODENS TOTALRESULTAT | | 29 740 | -11 137 |

# Moderbolagets balansräkning

| (Tkr) | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 24 | 765 918 | 765 918 |
| Fordringar hos koncernföretag | 25 | 370 234 | 286 679 |
| | | 1 136 152 | 1 052 596 |
| Uppskjutna skattefordringar | | | 1 372 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | 1 136 152 | 1 053 968 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 1 136 152 | 1 053 968 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 25 | 14 957 | 9 069 |
| Övriga fordringar | | 14 | 7 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 1 310 | 1 720 |
| | | 16 281 | 10 796 |
| Kassa och bank | | 3 344 | 7 578 |
| **Summa omsättningstillgångar** | 15 | 19 625 | 18 374 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 1 155 777 | 1 072 342 |

20220513131516

| (Tkr) | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | 16 | 500 | 500 |
| **Summa bundet eget kapital** | | 500 | 500 |
| | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 321 518 | 332 655 |
| Periodens resultat | | 29 740 | -11 137 |
| **Summa fritt eget kapital** | | 351 258 | 321 518 |
| **Summa eget kapital** | | 351 758 | 322 018 |
| | | | |
| **Skulder** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Obligationslån | 17 | 520 531 | 593 906 |
| Skulder till koncernföretag | | 184 000 | 81 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 704 531 | 674 906 |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Obligationslån | 17 | 8 300 | 8 500 |
| Leverantörsskulder | | 5 | 189 |
| Skulder till koncernföretag | | 70 000 | 57 000 |
| Aktuella skatteskulder | | 19 032 | 7 729 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2 150 | 2 000 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 99 487 | 75 418 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 1 155 777 | 1 072 342 |

20220531115737282

# Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

| | Bundet eget kapital | Fritt eget kapital | | |
|---|---|---|---|---|
| (Tkr) | Aktiekapital | Balanserad vinst eller förlust | Periodens resultat | Summa eget kapital |
| Ingående balans per 1 januari 2020 | 500 | 443 595 | -10 940 | 433 155 |
| Disposition av föregående års resultat | | -10 940 | 10 940 | |
| Periodens resultat | | | -11 137 | -11 137 |
| Summa totalresultat | | | -11 137 | -11 137 |
| Transaktioner med ägare | | | | |
| Utdelning till ägare | | -100 000 | | -100 000 |
| Summa transaktioner med aktieägare | | -100 000 | - | -100 000 |
| Utgående balans per 31 december 2020 | 500 | 332 655 | -11 137 | 322 018 |

| | Bundet eget kapital | Fritt eget kapital | | |
|---|---|---|---|---|
| (Tkr) | Aktiekapital | Balanserad vinst eller förlust | Periodens resultat | Summa eget kapital |
| Ingående balans per 1 januari 2021 | 500 | 332 655 | -11 137 | 322 018 |
| Disposition av föregående års resultat | | -11 137 | 11 137 | |
| Periodens resultat | | | 29 740 | 29 740 |
| Summa totalresultat | | | 29 740 | 29 740 |
| Transaktioner med ägare | | | | |
| Utdelning till ägare | | | | |
| Summa transaktioner med aktieägare | | | | |
| Utgående balans per 31 december 2021 | 500 | 321 518 | 29 740 | 351 758 |

20220531145118

# Moderbolagets rapport över kassaflöden

| (Tkr) | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | -469 | -280 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| Erhållen utdelning | | | |
| Erlagd ränta | | -44 907 | -33 516 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | -45 376 | -33 796 |
| **Förändring i rörelsekapital** | | | |
| Ökning/minskning av kundfordringar | | | |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar | | 449 | -149 |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder | | -452 | 2 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder | | 13 150 | 57 000 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | -32 235 | 23 056 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | | |
| Förvärv av koncernföretag | | | |
| Förändring finansiella tillgångar | | - | -50 000 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | - | -50 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna lån | 17 | 103 000 | 595 500 |
| Amortering av lån | 17 | -75 000 | -467 384 |
| Utbetald utdelning | | | -100 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | 28 000 | 28 116 |
| **Periodens kassaflöde** | | -4 235 | 1 172 |
| Likvida medel vid periodens början | | 7 578 | 6 407 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | | 3 344 | 7 578 |

# Noter

## ALLMÄN INFORMATION

Zengun Group AB (publ) med organisationsnummer 559177-5282 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Torsgatan 21, 113 21 Stockholm. Företaget och dess koncernföretag (koncernens) verksamhet omfattar bygg- och entreprenadverksamhet i Stockholm. Verksamheten bedrivs i koncernföretaget Zengun AB och Zengun Redo AB. Koncernens sammansättning framgår i not 24 Andelar i dotterföretag.

Zengun Group AB (publ) är ett helägt (100 %) dotterbolag till Zengun Group Parent AB med organisationsnummer 559198-4629.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 22 april 2022.

Där inget annat anges avser noter och tilläggsupplysningar koncernen. I det fall en notupplysning avser moderbolaget anges detta specifikt. Där inget annat anges är belopp angivna i tusentals kronor (Tkr).

## NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

### 1.1. GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncernen, Årsredovisningslagen samt tolkningsuttalanden som givits ut av IFRS Interpretations Committee (IC).

Att upprätta rapporter i överenstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 3.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av detta redovisningsprincipavsnitt.

### VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDET AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden.

### KLASSIFICERING AV KORTFRISTIGA OCH LÅNGFRISTIGA POSTER

Inom koncernen fördelas fordringar och skulder på kort respektive långfristiga. Långfristiga fordringar består i allt väsentligt av belopp som förväntas förfalla till betalning efter ett år räknat från rapportperiodens slut. Kortfristiga fordringar och skulder förfaller till betalning inom ett år från rapportperiodens slut.

### BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

För att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS gör styrelsen och bolagsledningen bedömningar och antaganden som påverkar moderbolagets och koncernens resultat och ställning samt lämnad information i övrigt. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

### STANDARDER, ÄNDRINGAR OCH TOLKNINGAR AV BEFINTLIGA STANDARDER SOM TRÄDER I KRAFT 2021 ELLER SENARE

Vid upprättandet av koncernredovisningen per 31 december 2021 har ett antal standarder och tolkningar publicerats vilka träder ikraft 2021 eller senare. Ingen av dessa standarder bedöms ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

### 1.2 KONCERNREDOVISNING OCH RÖRELSEFÖRVÄRV

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Zengun Group AB (publ) och de företag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Ett bestämmande inflytande när koncernen exponeras för, eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i ett företag och kan använda sitt inflytande över företaget till att påverka sin avkastning. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna.

Koncernföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med tidpunkten då det bestämmande inflytande överförs till koncernen till och med den tidpunkt då moderbolaget inte längre har ett bestämmande inflytande över koncernföretaget. Redovisningsprinciperna för koncernföretag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen.

### RÖRELSEFÖRVÄRV

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar,

20220513111520

NOTER

Not 1, forts.

uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade eget kapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen.

Förvärvsrelaterade utgifter redovisas i resultaträkningen när de uppkommer.

I köpeskillingen ingår även verkligt värde vid förvärvstidpunkten för de tillgångar eller skulder som är följden av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förändringar i verkligt värde för en villkorad köpeskilling som uppkommer på grund av ytterligare information som erhållits efter förvärvstidpunkten om fakta och förhållanden som förelåg per förvärvstidpunkten, kvalificerar som justeringar under värderingsperioden och justeras retroaktivt, med motsvarande justering av goodwill. Villkorad köpeskilling som klassificeras som eget kapital omvärderas inte och efterföljande regleringen redovisas inom eget kapital. Alla andra förändringar i det verkliga värdet för en villkorad tilläggsköpeskilling redovisas i resultatet.

De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skuldema redovisas till verkligt värde per förvärvstidpunkten med följande undantag:

- Uppskjuten skattefordran eller -skuld och skulder eller tillgångar hänförliga till det förvärvade företagets avtal om ersättning till anställda redovisas och värderas i enlighet med IAS 12 Inkomstskatter respektive IAS 19 Ersättningar till anställda.
- Skulder eller eget kapitalinstrument hänförliga till det förvärvade företagets aktierelaterade tilldelningar eller till utbytet av det förvärvade företagets aktierelaterade tilldelningar mot förvärvarens aktierelaterade värderas vid förvärvstidpunkten i enlighet med IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar.
- Tillgångar (eller avyttringsgrupp) klassificerade som att de innehas för försäljning enligt IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter värderas i enlighet med den standarden.

Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i balansräkningen. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på ett förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden.

### 1.3 SEGMENTRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns tillgänglig finansiell information. Företaget har identifierat rörelsesegmenten Entreprenadverksamhet och Byggservice, som följs upp genom resultatmåtten Nettoomsättning och Rörelseresultat. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer med den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. VD utgör den högste verkställande beslutfattaren.

### 1.4 OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

**FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTVALUTA**

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive företag huvudsakligen är verksamt (funktionell valuta). I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK) som rapportvaluta, vilket också är moderbolagets funktionella valuta och rapportvaluta. Där inget annat anges är belopp angivna i tusentals kronor (Tkr).

**TRANSAKTIONER OCH BALANSPOSTER**

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen. Valutakursdifferenser på utlåning och upplåning redovisas i finansnettot, medan övriga valutakursdifferenser ingår i rörelseresultatet.

### 1.5 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

**GOODWILL**

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på ett förvärvat koncernföretags identifierbara tillgångar och skulder på förvärvsdagen. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde och efter det första redovisningstillfället värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella ackumulerade nedskrivningar. Prövning av nedskrivningsbehov för goodwill utförs årligen samt då indikationer finns på att nedskrivningsbehov föreligger. Vid prövning av nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas bli gynnade av förvärvet. Eventuell nedskrivning redovisas omedelbart som en kostnad och återförs inte.

**VARUMÄRKE**

Utgifter för förvärvade varumärken balanseras och testas årligen för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov istället för att löpande skrivas av. Varumärken redovisas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Det aktuella varumärket har funnits och bedöms kunna nyttjas under lång följd av år och livslängden kan ej bedömas tillförlitligt.

NOTER

20220[illegible]15284

Not 1, forts.

**KUNDRELATIONER**
Kundrelationer som förvärvats genom ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen. Kundrelationer har en bestämbar nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

**AVSKRIVNINGSTIDER**

| | |
|---|---|
| Goodwill och varumärke | Obestämbar livslängd – prövas för nedskrivning. |
| Kundrelationer | 10 år |

**MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Nyttjandeperioden för inventarier, verktyg och installationer har bedömts till 5 år.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas minst i slutet av varje räkenskapsperiod, effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkten vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från balansräkningen.

**NEDSKRIVNING AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**
Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

Se även efterföljande avsnitt avseende beskrivning av nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar.

**1.7 NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**
Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov.

I nuläget är detta för koncernen enbart goodwill och varumärke.

Materiella anläggningstillgångar och sådana immateriella tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

**1.8 FINANSIELLA INSTRUMENT**
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal och finansiella anläggningstillgångar (andra långfristiga värdepappersinnehav och andra långfristiga fordringar). På skuldsidan återfinns leverantörsskulder och obligationslån. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument. Kundfordringar utan betydande finansieringskomponent redovisas i enlighet med IFRS 9 initialt till transaktionspris. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura skickats. Skuld tas upp när

20220513I1522

NOTER

Not T, forts.

motparten presterat och avtalsmässig skyldighet föreligger att betala även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller, eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs, eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Exempel på sådana händelser är väsentligt försämrad finansiell ställning för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp. Finansiella tillgångar som anskaffats med avsikt att endast inkassera avtalsenliga kassaflöden värderas till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen har för närvarande endast finansiella tillgångar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

**FINANSIELLA INSTRUMENTENS VERKLIGA VÄRDE**

De finansiella tillgångarnas och finansiella skuldernas verkliga värden bestäms enligt följande: Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris.

Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller, såsom diskontering av framtida kassaflöden och användning av information hämtad från aktuella marknadstransaktioner.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges i efterföljande noter.

**UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE**

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

**KVITTNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER**

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

**NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR**

Koncernens finansiella tillgångar (kundfordringar, fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal och likvida medel) är inom tillämpningsområdet för modellen för förväntade kreditförluster. Nedskrivningen för likvida medel bedöms vara oväsentlig. Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt för fordringar. För att beräkna förväntade kreditförluster grupperas fordringarna baserat på antal dagars dröjsmål. De förväntade kreditförlustnivåerna baserar sig på kundernas betalningshistorik och förlusthistoriken de senaste åren. Se vidare not 13.

**1.9 KUNDFORDRINGAR**

Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som utförts i den löpande verksamheten.

Kundfordringar förfaller generellt till betalning inom 30–60 dagar och samtliga kundfordringar har därför klassificeras som omsättningstillgångar. Kundfordringar utan en betydande finansieringskomponent redovisas initialt till transaktionspriset. Koncernen innehar kundfordringarna i syftet att insamla avtalsenliga kassaflöden och värderar dem därför vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Reserveringar görs för fordringar som bedömts som osäkra baserat på förväntade kundförlustet. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

**1.10 LIKVIDA MEDEL**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet. Kassamedel och banktillgodohavanden kategoriseras som lånefordringar och kundfordringar vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

**1.11 AKTIEKAPITAL**

Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

20220515T115228285

Not 1, forts.

### 1.12 LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder kategoriseras som övriga finansiella skulder vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

### 1.13 UPPLÅNING

Upplåning (upplåning från kreditinstitut) redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupna räntekostnader redovisas som en del av totalbeloppet.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Lånekostnader (räntekostnader och transaktionskostnader) redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänför sig.

### 1.14 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### AKTUELL SKATT

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

#### UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill eller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i koncernföretag, utom i de fall koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det är sannolikt att en sådan återföring inte kommer att ske inom överskådlig framtid. De uppskjutna skattefordringar som är hänförliga till avdragsgilla temporära skillnader avseende sådana investeringar ska bara redovisas i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och det är troligt att ett sådant utnyttjande kommer att ske inom överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

#### AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT FÖR PERIODEN

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. Vid aktuell och uppskjuten skatt som uppkommer vid redovisning av rörelseförvärv, ska skatteeffekten redovisas i förvärvskalkylen.

### 1.15 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

#### AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

#### KORTFRISTIGA ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Skulder för löner och ersättningar, inklusive förmåner och betald frånvaro, som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter räkenskapsårets slut, redovisas som kortfristiga skulder till det odiskonterade belopp som förväntas bli betalt när skul-

20220513111524

NOTER

Not 1, forts.

dema regleras. Kostnaden redovisas i takt med att tjänsterna utförs av de anställda. Skulden redovisas som förpliktelse avseende ersättningar till anställda i balansräkningen.

### 1.16 AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

#### GARANTIÅTAGANDE

De allra flesta entreprenadkontrakten innehåller bestämmelser om garantiåtaganden från entreprenörens sida med skyldighet för entreprenören att åtgärda fel och brister som upptäcks inom en viss tid efter att entreprenaden överlämnats till beställaren. Huvudprincipen är att avsättning för garantiåtaganden skall beräknas för varje enskilt projekt.

#### FÖRLUSTKONTRAKT

En avsättning för förlustkontrakt redovisas då de oundvikliga utgifterna för att uppfylla kontraktet överstiger de förväntade ekonomiska fördelarna.

### 1.17 INTÄKTSREDOVISNING

Intäkter redovisas till ett belopp som avspeglar förväntad ersättning och ersättning företaget har rätt till för överlåtande av tjänster till kunder. Zengun redovisar intäkten när koncernen överför kontrollen över en produkt eller tjänst till en kund, vilket antingen kan vara vid en viss tidpunkt eller över tid. Merparten av koncernens prestationsåtaganden uppfylls över tid.

För att tillämpa principerna om intäktsredovisning i IFRS 15 finns en femstegsmodell till hjälp:

1. **Identifiera avtalet med kund** – test om avtal uppnår kraven enligt IFRS 15, bl.a. att det skall vara godkänt av båda parter, att det har en affärsmässig innebörd och att det tydligt går att identifiera respektive parts rättigheter samt vad som skall levereras.
2. **Identifiera prestationsåtaganden** – en intäkt skall redovisas när ett prestationsåtagande är uppfyllt. Därför behöver man i analysen identifiera de "distinkta" prestationsåtaganden som finns.
3. **Fastställ transaktionspriset** – transaktionspris är den ersättning som företaget förväntar sig ha rätt att erhålla i utbyte mot att det överför utlovade varor eller tjänster till en kund. Det kan vara ett fast eller ett rörligt belopp till följd av rabatter, krediteringar, returer e. dyl.
4. **Fördela transaktionspriset till respektive prestationsåtagande** – när ett avtal innehåller mer än ett prestationsåtagande skall det fristående försäljningspriset för respektive överförd vara eller tjänst värderas för sig. Priset enligt avtal skall sedan allokeras ut på de olika prestationsåtaganden som identifierats i avtalet.
5. **Prestationsåtagande uppfylls och intäkt redovisas** – intäkter kan antingen redovisas över tid eller vid en viss tidpunkt. En intäkt skall redovisas över tid om något av följande kriterier är uppfyllda, kunden erhåller och konsumerar nyttan i takt med att företaget presterar, företagets prestation skapar eller förbättrar en tillgång som kunden kontrollerar, eller, företagets prestationer skapar inte en tillgång som har en alternativ användning för kunden och företaget har rätt till betalning för hittills utförda prestationer. Om inget av dessa kriterier är uppfyllda skall istället intäkten redovisas vid en viss tidpunkt. Denna tidpunkt kan vara ex. när varan är fysiskt överförd, när företaget har rätt till betalning, när kunden godkänt varan/tjänsten, när de väsentliga riskerna och förmånerna övergått eller när kunden har legal äganderätt.

Koncernens intäkter genereras främst från projektutveckling av kommersiella fastigheter och bostäder som huvudsakligen genomförs i form av entreprenadavtal med beställare. Entreprenadavtal utformas på olika sätt. Uppdelningen sker i fastprisuppdrag och uppdrag på löpande räkning. Vid uppdrag till fast pris utgår ersättning med ett fast belopp när uppdraget har slutförts medan uppdrag på löpande räkning grundar sig på verkliga utgifter för uppdrag. Övervägande del av koncernens intäkter genereras från entreprenadavtal på löpande räkning.

Intäkter från entreprenadavtal redovisas med tillämpning av så kallad successiv vinstavräkning. Det innebär att intäkter och kostnader redovisas i förhållande till projektets färdigställandegrad på balansdagen. Färdigställandegraden fastställs genom en beräkning av förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen och beräknade totala uppdragsutgifter. En befarad förlust på ett entreprenadavtal redovisas omedelbart som en kostnad. När utfallet av ett entreprenadavtal inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt sker intäktsredovisning endast med belopp som motsvarar upp-

20220331113255286

Not 1, forts.

komna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Uppdragsutgifter redovisas som kostnader i den period då de uppkommer. Skillnaden mellan redovisad intäkt och fakturerade delbelopp redovisas som tillgång i balansräkningen (fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal). På motsvarande sätt redovisas skillnaden mellan fakturerat belopp och ännu ej upparbetad projektintäkt som skuld i balansräkningen (skulder till beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal).

**1.18 LEASING**

Koncernen leasar lokaler och bilar. Löptiden på lokalavtal varierar för närvarande från ett år upp till tre år inklusive sannolika förlängningsperioder. Leasingavtalen avseende bilar löper normalt sett över tre år. Leasade tillgångar får inte användas som säkerhet för upplåning. I vissa fall finns möjlighet till förlängning, se vidare nedan.

Ett kontrakt avseende nyttjanderätt tas upp som en tillgång och en motsvarande skuld från det datum då den leasade tillgången är tillgänglig för koncernen. En leasingbetalning delas upp mellan amortering av skuld och räntekostnad. Räntekostnader för respektive period beräknas enligt annuitetsmetoden. Tillgångar med nyttjanderätt skrivs av planenligt över nyttjandeperioden. Tillgångar och skulder hänförliga leasing värderas initialt till verkligt värde. Leasingskulder inkluderar nuvärdet av följande betalningar:

- löpande fasta betalningar,
- rörliga avgifter som baseras på ett index eller ett pris,
- belopp som förväntas betalas ut av leasetagare enligt restvärdesgarantier och,
- köpoptioner som anses sannolika att utnyttja i slutet av leasingperioden

Betalningarna är diskonterade till nuvärde med den implicita leasingräntan, eller om den inte kan fastställas, till den marginella låneräntan. Den marginella låneräntan för koncernens leasingavtal är för närvarande bedömd till mellan två och fyra procent.

Tillgångarna värderas till anskaffningsvärde inkluderande följande:

- nuvärdet av framtida betalningar vid den initiala värderingen av leasingskulden,
- betalningar gjorda på eller innan startdatum för kontraktet, t.ex. första förhöjd avgift,

Betalningar hänförliga korttidskontrakt eller för kontrakt av mindre värde kostnadsförs löpande i resultaträkningen. Korttidskontrakt avser kontrakt med en längd om högst 12 månader. Mindre värde är av ledningen bedömt som kontrakt inom kategorierna enklare inventarier och kontorsutrustning.

Leasingperioden fastställs till icke uppsägningsbara perioder tillsammans med förlängningsperioder om det är rimligt säkert att koncernen kommer att utnyttja det alternativet. I det fall både koncernen och leasegivaren har rätt att säga upp ett avtal som löper tills vidare, utan någon särskild avgift, så bestäms leasingperioden till uppsägningstiden. På grund av att det föreligger möjlighet till uppsägning vilket ligger utanför koncernens kontroll så fastställs leasingperioden på detta sätt även om det är rimligt säkert att avtalet kommer att löpa längre än så.

**1.19 UTDELNINGAR**

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

**1.20 RESULTAT PER AKTIE**

Resultat per aktie före och efter utspädning beräknas genom att dividera:

- resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, med
- ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden.

**1.21 REDOVISNINGSPRINCIPER I MODERBOLAGET**

Redovisningsprinciperna i moderbolaget överensstämmer i allt väsentligt med koncernredovisningen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas.

Aktier i koncernföretag redovisas till upplupet anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier och andelar i koncernföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernföretag.

I anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag inkluderas transaktionskostnader. I koncernredovisningen kostnadsförs transaktionsutgifter i den period de uppkommer.

IFRS 9 tillämpas inte i juridisk person, istället tillämpas p.3-10 i RFR 2 vilket bl.a. innebär att finansiella instrument värderas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Istället redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln i RFR 2.

20220531115261

NOTER

## NOT 2 FINANSIELL RISKHANTERING

Zengunkoncernen är exponerad för finansiella risker, vilka framgår under respektive risk nedan.

Styrelsen fastställer årligen en koncernövergripande finanspolicy som reglerar ansvarsfördelningen i finansiella frågor mellan styrelse, koncernchefen, ekonomi- och finansdirektören och övriga koncernföretag.

### MARKNADSRISK

*(i) Valutarisk*

Zengun är en svensk koncern som verkar på den svenska marknaden. Den exponering som koncernen har med hänsyn till valuta uppkommer vid import av varor som betalas i utländsk valuta. Vid inköp över 500 tkr ska koncernens ekonomi- och finansdirektör beakta eventuellt behov av valutasäkring. Per balansdagen har Bolaget enbart exponering mot EUR till ett oväsentligt belopp.

Rapporteringsvalutan är svenska kronor.

### TRANSAKTIONSEXPONERING

Med transaktionsexponering menas vanligen dels exponering som härrör från kommersiella flöden, det vill säga försäljning och inköp över gränserna, dels exponering från finansiella flöden.

*(ii) Ränterisk avseende kassaflöden och verkliga värden*

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna räntelägret påverkar koncernens resultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för en ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Om räntan för upplåning skulle öka med 2 procentenheter skulle kassaflödet reduceras med 12 000 tkr.

I övrigt hänvisas till not 17 Långfristiga och kortfristiga finansiella skulder för beskrivning av väsentliga villkor för upplåningen.

### KREDITRISK

Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfallodagen. Koncernens kreditrisk innefattar banktillgodohavanden, finansiella placeringar samt kundfordringar. Genom att endast placera i godkända likvida instrument och välja motparter med hög kreditrating samt använda instrument med hög likviditet minskas kreditrisken.

Den övervägande finansiella risken i koncernen är kreditrisken i utestående kundfordringar. Koncernens kreditkontroll innebär att innan kredit lämnas genomförs en kreditkontroll. För befintliga kunder analyseras även nuvarande betalningssituation och historik.

Historisk sett har koncernen haft få och små kreditförluster. Se not 13 Kundfordringar, och efterföljande stycke, för närmare beskrivning av koncernens exponering i kundfordringar.

### LIKVIDITETSRISK/FINANSIERINGSRISK

Koncernens externa finansiering i form av obligationslån ligger i Zengun Group AB (publ) och övriga koncernföretag finansierar sin verksamhet genom det centrala koncernkontosystemet. Prognoser används för att hantera likviditetsrisken och uppdateras kvartalsvis.

Zengunkoncernen ska enbart samarbeta med motparter, som bedöms kunna fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen. De banker som koncernen samarbetar med ska ha en hög kreditvärdighet för att långsiktigt kunna stödja koncernen.

Per den 31 december 2021 hade koncernen en tillgänglig likviditet om 116 509 tkr (121 199). Likviditeten består av banktillgodohavanden. Koncernen har utöver redovisade likvida medel en outnyttjad checkräkningskredit om 75 000 tkr (75 000).

I tabellen nedan återfinns kontraktuella odiskonterade kassaflöden som kommer av koncernens skulder i form av finansiella instrument, baserat på de vid balansdagen kontrakterade tidigaste återstående löptiderna.

Belopp som ska betalas baserat på en rörlig ränta har uppskattats genom att använda de på balansdagen gällande räntesatserna.

| | 0–12 månader | 1–2 år | 2–5 år | Över 5 år | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| 2021-12-31 | | | | | |
| Obligationslån | 36 750 | 36 750 | 561 750 | | 635 250 |
| Leasingskulder | 4 116 | 5 370 | 299 | - | 9 785 |
| Leverantörsskulder | 245 782 | - | - | - | 245 782 |
| Övriga kortfristiga skulder | 29 329 | - | - | - | 29 329 |
| Totalt | 315 977 | 42 120 | 562 049 | - | 920 146 |

20220531115275287

Not 2, forts.

| | 0–12 månader | 1–2 år | 3–5 år | Över 5 år | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| **2020-12-31** | | | | | |
| Obligationslån | 42 000 | 42 000 | 684 000 | | 768 000 |
| Leasingskulder | 3 680 | 1 469 | 856 | - | 6 005 |
| Leverantörsskulder | 210 715 | - | - | - | 210 715 |
| Övriga kortfristiga skulder | 42 079 | - | - | - | 42 079 |
| **Totalt** | **298 474** | **43 469** | **684 856** | **-** | **1 026 799** |

**VERKLIGT VÄRDE-HIERARKI**
Koncernen klassificerar värdering till verkligt värde med hjälp av en verkligt värde-hierarki som speglar tillförlitligheten av de indata som används för att göra värderingarna. Verkligt värde-hierarkin har följande nivåer:

**Nivå 1** – Noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.
**Nivå 2** – Indata andra än noterade priser som är observerbara för tillgången eller skulden, antingen direkt, till exempel som priser, eller indirekt, till exempel härledda priser.
**Nivå 3** – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbar information. Lämplig nivå fastställs på basis av den lägsta nivå av indata som är väsentlig för värderingen till verkligt värde.

Det verkliga värdet på koncernens upplåning bedöms i det närmaste motsvara bokfört värde då lånen från externa parter löper med rörlig ränta.

**HANTERING AV KAPITALRISK**
Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med eget kapital. Nettoskuld beräknas som räntebärande skulder minskat med räntebärande tillgångar och likvida medel.

Skuldsättningsgraden per den 31 december var som följer:

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Upplåning | 539 293 | 602 406 |
| Minus likvida medel | -118 509 | 121 199 |
| Nettoskuld | 421 784 | 481 207 |
| Totalt eget kapital | 372 870 | 367 309 |
| **Skuldsättningsgrad** | **113%** | **131%** |

## NOT 3 VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

**VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSÄNDAMÅL**
Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår anges i huvuddrag nedan.

**PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR GOODWILL OCH VARUMÄRKE**
Koncernen undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för goodwill, i enlighet med den redovisningsprincip som beskrivs i not 1.7 Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärde.

För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras, uppskattningarna framgår av not 12 Immateriella tillgångar. Redovisade värden per balansdagen för goodwill fördelade på kassagenererande enheter framgår av not 12. Till underlag för prövningen ligger framtagen affärsplan för kommande år i vilket budget och prognoser för kommande tre år ingår.

**SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING**
I koncernföretagen Zengun AB och Zengun Redo AB tillämpas successiv vinstavräkning, det vill säga utifrån en slutlägesprognos för projektens resultatutfall redovisas successivt under projektens varaktighet resultat baserat på projektens färdigställandegrad. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan storleksbestämmas på ett tillförlitligt sätt. Förutsättningen för detta är att effektiva och samordnade

20220513115328

Not 3, forts.

system för kalkylering, avstämningsarbeten, prognos och resultatrapportering för projekten finns. Systemet kräver en konsekvent bedömning/ prognos av projektets slutliga utfall med analys av avvikelser i förhållande till tidigare bedömningstillfälle. Denna bedömning görs löpande men där det verkliga utfallet av projektet vid dess slut kan avvika från tidigare bedömning.

## 4 SEGMENTREDOVISNING

Koncernen bedriver bygg- och renoveringsprojekt enligt entreprenadavtal samt mindre entreprenader och byggservice i Stockholmsregionen. Uppföljning av projekt sker alltid på projektnivå av VD och bolagsledning.

### NETTOOMSÄTTNING

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Entreprenadverksamhet | 1 644 708 | 2 204 126 |
| Byggservice | 132 386 | 330 581 |
| | 1 777 094 | 2 534 707 |

Av totala intäkter i segmentet Entreprenadverksamhet avser 1 285 249 (1 742 856) tkr intäkter avseende Kommersiella fastigheter och 366 522 (454 726) tkr intäkter avseende Bostäder. Intern försäljning uppgick till 5 527 tkr (1 422) i segmentet Entreprenadsverksamhet och till 24 589 tkr (4 667) i segmentet Byggservice. Den interna försäljningen är exkluderad i ovan tabell.

### RÖRELSERESULTAT

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Entreprenadverksamhet | 74 933 | 64 677 |
| Byggservice | -10 110 | 8 508 |
| Koncerngemensamma poster | - | -149 |
| | 64 822 | 73 036 |

Bolaget fördelar inte tillgångar och skulder per segment.

### FÖRDELNING INTÄKT PER KATEGORI

| | 2021 | | |
|---|---|---|---|
| Koncernen | Nyproduktion | ROT | Totalt |
| Entreprenadverksamhet | 1 277 974 | 366 734 | 1 644 708 |
| Byggservice | 23 882 | 108 505 | 132 387 |
| | 1 301 856 | 475 239 | 1 777 094 |

| | 2020 | | |
|---|---|---|---|
| Koncernen | Nyproduktion | ROT | Totalt |
| Entreprenadverksamhet | 821 685 | 1 382 441 | 2 204 126 |
| Byggservice | 110 274 | 220 307 | 330 581 |
| | 931 959 | 1 602 748 | 2 534 707 |

Hela koncernens omsättning avser försäljning i Sverige. Koncernen har tre stycken kunder som svarar för mer än 10% av omsättningen 2021.

Koncernen redovisar följande intäktsrelaterade avtalstillgångar och avtalsskulder

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Avtalstillgångar hänförliga till entreprenadavtal - upparbetade ej fakturerade intäkter | 119 579 | 108 094 |
| Nedskrivningsreserv | -120 | -108 |
| Summa kortfristiga avtalstillgångar | 119 460 | 107 986 |
| Avtalsskulder - fakturerade ej upparbetade intäkter | 68 996 | 13 672 |
| Summa kortfristiga avtalsskulder | 68 996 | 13 672 |

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Nedskrivningsreserv vid årets början | -108 | - |
| Årets nedskrivningsreserv | -120 | -108 |
| Återföring av outnyttjad nedskrivningsreserv | 108 | - |
| Totalt | -120 | -108 |

Tabellen nedan visar förändringen avseende avtalstillgångar under året, hur stor del av tidigare uppfyllda prestationsåtaganden som regleras under året samt tillkommande belopp där koncernens prestationsåtaganden anses uppfyllda men där fakturering ännu inte skett.

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ingående balans | 107 986 | 261 161 |
| Tillkommande under perioden | 119 567 | 125 000 |
| Reglerade fordringar | -108 093 | -278 175 |
| Utgående balans | 119 460 | 107 986 |

20220513141529 288

Not 4, forts.

*Tabellen nedan visar prestationsåtaganden som är ouppfyllda gällande entreprenadavtal:*

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Sammanlagt belopp av det transaktionspris som fördelats till entreprenadavtal som är ouppfyllda eller delvis ouppfyllda per 31 december. | 3 244 324 | 1 082 498 |

Ledningen förväntar sig att 49% av transaktionspriset som fördelats till ouppfyllda prestationsåtaganden per 31 december 2021 kommer att redovisas som intäkt under nästa räkenskapsår, och återstående 51% kommer att redovisas under perioden 2023–2025 (endast projekt som redan är igång, ej orderstock).

**INTÄKTER SOM INKLUDERATS I AVTALETS SKULDSALDO**
Tabellen nedan visar hur stor del av intäkterna som redovisats under räkenskapsåret som hänför sig till avtalsskulder (Fakturerade men ej upparbetade intäkter).

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Intäkter som redovisats hänförliga avtalsskulder som förelåg vid ingången av året. | 13 672 | 90 554 |

## NOT 5 KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Rörelsens kostnader presenteras i resultaträkningen med en klassificering baserad på funktionerna "Kostnader för produktion" och "Försäljnings- och administrationskostnader-kostnader". Summan av de funktionsindelade kostnaderna fördelade sig på följande kostnadsslag.

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Råvaror och handelsvaror | -1 527 709 | -2 238 955 |
| Personalkostnader | -137 693 | -174 948 |
| Övriga externa kostnader | -33 768 | -31 091 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | -16 547 | -16 941 |
| Övriga rörelsekostnader | - | -187 |
| **Totalt** | **-1 715 717** | **-2 462 121** |

## NOT 6 ERSÄTTNING 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. Allt annat är indelat på skattekonsultationer respektive andra uppdrag.

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| PricewaterhouseCoopers AB | | |
| Revisionsuppdrag | 1 248 | 1 260 |
| Skatterådgivning | 43 | - |
| Övriga tjänster | 395 | 284 |
| **Totalt** | **1 686** | **1 544** |

| Moderbolaget | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| PricewaterhouseCoopers AB | | |
| Revisionsuppdrag | 82 | 0 |
| Skatterådgivning | 10 | 0 |
| Övriga tjänster | 37 | 0 |
| **Totalt** | **129** | **0** |

*I moderbolaget uppgår ersättning till revisorer under året till 129 tkr (0), varav 82 tkr (0) avser revisionsuppdrag, 10 tkr (0) avser skattekonsultationer och 37 tkr (0) avser övriga tjänster.*

## NOT 7 ANTAL ANSTÅLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

**MEDELANTALET ANSTÄLLDA 2021**

| | Kvinnor | Män | Totalt |
|---|---|---|---|
| **Moderföretaget** | | | |
| Sverige | 0 | 0 | 0 |
| **Totalt i moderföretaget** | **0** | **0** | **0** |
| Dotterföretag | | | |
| Sverige | 39 | 95 | 134 |
| **Totalt i dotterföretag** | **39** | **95** | **134** |
| **Totalt i koncernen** | **39** | **95** | **134** |

20220513111530

NOTER

Not 7, forts.

## MEDELANTALET ANSTÄLLDA 2020

| | Kvinnor | Män | Totalt |
|---|---|---|---|
| **Moderföretaget** | | | |
| Sverige | 0 | 0 | 0 |
| Totalt i moderföretaget | 0 | 0 | 0 |
| **Dotterföretag** | | | |
| Sverige | 44 | 138 | 182 |
| Totalt i dotterföretag | 44 | 138 | 182 |
| Totalt i koncernen | 44 | 138 | 182 |

## STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Moderföretaget | | |
| Kvinnor: | | |
| Styrelsen | 1 | 1 |
| Övriga ledande befattningshavare inkl. VD | - | - |
| Män: | | |
| Styrelsen | 4 | 4 |
| Övriga ledande befattningshavare inkl. VD | - | - |
| Totalt i moderföretaget | 5 | 5 |
| Koncernen | | |
| Kvinnor: | | |
| Styrelsen | 1 | 1 |
| Övriga ledande befattningshavare inkl. VD | 5 | 1 |
| Män: | | |
| Styrelsen | 4 | 4 |
| Övriga ledande befattningshavare inkl. VD | 6 | 2 |
| Totalt i koncernen | 16 | 8 |

## LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

## KOSTNADER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Moderföretaget | | |
| Löner och andra ersättningar | - | - |
| Sociala avgifter | - | - |
| Pensionskostnader | - | - |
| Dotterföretag | | |
| Löner och andra ersättningar | 90 336 | 118 948 |
| Sociala avgifter | 27 558 | 35 200 |
| Pensionskostnader | 15 853 | 17 030 |
| Totalt i koncernen | 133 747 | 171 178 |
| varav tantiem och liknande ersättningar till ledande befattningshavare | 3 350 | - |
| Totala löner och andra ersättningar i moderbolaget | 0 | 0 |

## LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

## ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE 2021

| | Grundlön | Rörlig ersättning | Styrelse-arvode | Övriga förmåner | Pensions-kostnad | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Styrelsens ordförande (Jan Örnevik) | | - | 200 | | - | 200 |
| Styrelseledamot (Tobias Örnevik) | | - | 160 | | - | 160 |
| Styrelseledamot (Ulf Jonsson) | | - | 160 | | - | 160 |
| Styrelseledamot (Cecilia Safaee) | | - | 160 | | - | 160 |
| Styrelseledamot (Henrik Lif) | | - | 160 | | - | 160 |
| VD (Mick Salonen Högberg) | 2 160 | 2 160 | | 86 | 1 068 | 5 475 |
| Andra ledande befattningshavare (10 personer)* | 7 694 | 1 190 | | 427 | 1 072 | 10 383 |
| Totala ersättningar till ledande befattningshavare | 9 854 | 3 350 | 840 | 513 | 2 141 | 16 698 |

* Avser Stefan Lindh, Mattias Bystedt, Lovisa Dyrefors Gebert, Julia Kågström, Per Wall, Kajsa Flack (fr o m aug 2021), Caroline Hill, Håkan Ericsson, David Thunberg, Helena Svahn Lepra (fr o m nov 2021).

20220518111539E789

Not 7, forts.

**ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE 2020**

| | Grundlön | Rörlig ersättning | Styrelse-arvode | Övriga förmåner | Pensions-kostnad | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Styrelsens ordförande (Jan Örnevik) | - | - | 160 | | - | 160 |
| Styrelseledamot (Tobias Örnevik) | - | - | 160 | | - | 160 |
| Styrelseledamot (Ulf Jonsson) | - | - | 160 | | - | 160 |
| Styrelseledamot (Cecilia Safaee) | - | - | 160 | | - | 160 |
| Styrelseledamot (Henrik Lif) | - | - | 160 | | - | 160 |
| VD (Stura Nilsson) | 2 100 | | | 92 | 1 042 | 3 233 |
| Andra ledande befattningshavare (4 personer)* | 4 736 | | | 68 | 1 052 | 5 856 |
| **Totala ersättningar till ledande befattningshavare** | **6 836** | **-** | **800** | **159** | **2 094** | **9 889** |

*Avser Ekonomi- och finansdirektör, vice VD, Ulf Jonsson och Tobias Örnevik.

**LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES VILLKOR OCH ERSÄTTNINGAR**

Till styrelsens ordförande och övriga årsstämmovalda ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut för styrelse- och utskottsarbete. Inga pensioner utgår till styrelsen.

VDs ersättningar föreslås av ordföranden och fastställs av styrelsen. Ersättningar till övriga befattningshavare i bolagsledningen föreslås av VD och godkänns av styrelsens ordförande.

Ersättning till ledande befattningshavare utgörs av fast ersättning, övriga förmåner samt pension och en rörlig ersättning. Med övriga ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med VD utgör bolagsledningen.

**FAST OCH RÖRLIG ERSÄTTNING FÖR VD**

VD under räkenskapsåret, Mick Salonen Högberg, har en fast lön om 180 000 SEK per månad. För VD är den kortsiktiga rörliga ersättningen maximerad till 12 månadslöner och baseras på utfallet av uppsatta mål vilka i huvudsak är finansiella. Den rörliga ersättningen är ej pensionsgrundande.

**AVGÅNGSVILLKOR**

VD har tolv månaders uppsägningstid från Zenguns sida och sex månader på egen begäran. Under tolv månader efter anställningstiden har VD att, för det fall Zengun gör det gällande, lakta konkurrensförbud. Under en sådan period uppbär VD ersättning om högst 60 procent av fast månadslön. Övriga ledande befattningshavare har sex till tolv månaders uppsägningstid från Zengun, alternativt sex månaders uppsägningstid vid uppsägning på befattningshavarens egen begäran. Ledande befattningshavare får ej tillträda en befattning hos annan konkurrerande arbetsgivare eller bedriva egen konkurrerande verksamhet utan skriftligt tillstånd från Zengun under uppsägningsperioden.

## NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter | - | 0 |
| **Totalt** | **-** | **0** |

Kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Räntekostnader | 42 450 | 40 032 |
| Räntekostnader för leasingskulder | 150 | 203 |
| Övriga finansiella kostnader | 5 900 | 26 847 |
| **Totalt** | **48 500** | **67 082** |

Övriga finansiella kostnader avser i huvudsak periodiserade transaktionskostnader för upptaget obligationslån från 2020 samt kostnadsförda transaktionskostnader i samband med återköp av obligationer under 2021.

## NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Aktuell skatt på årets resultat | -12 246 | -13 771 |
| Justeringar som redovisats kvarvarande år avseende tidigare års aktuella skatt | -3 260 | - |
| Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader | 4 930 | 3 647 |
| **Totalt** | **-10 576** | **-10 124** |

20220513111532

Not 9, forts.

### AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Resultat före skatt | 16 136 | 5 955 |
| Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6 %) | -3 324 | -1 274 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -4 136 | -9 595 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | - | 24 |
| Skatteeffekt av utnyttjade underskott | - | 816 |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond | -11 | - |
| Effekt av ändrade skattesatser | 156 | -95 |
| Totalt | -7 316 | -10 124 |
| Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt | -3 260 | - |
| Årets redovisade skattekostnad | -10 576 | -10 124 |

### SKATT PÅ PERIODENS RESULTAT

| Moderbolaget | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Aktuell skatt på årets resultat | -11 303 | -7 729 |
| Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt | -1 372 | - |
| Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader | - | - |
| Totalt | -12 675 | -7 729 |

### AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

| Moderbolaget | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Resultat före skatt | 42 415 | -3 408 |
| Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6 %) | -8 738 | 729 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -2 566 | -9 226 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | - | - |
| Skatteeffekt av utnyttjade underskott | - | 768 |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader | - | - |
| Totalt | -11 303 | -7 729 |
| Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt | -1 372 | |
| Årets redovisade skattekostnad | -12 675 | -7 729 |

Ej avdragsgilla kostnader avser till största delen ej avdragsgilla räntekostnader.

Ej skattepliktiga intäkter avser ej skattepliktiga ränteintäkter samt i moderbolaget utdelning från dotterföretag.

### UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN OCH UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Förändringar i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion:

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Skatteeffekten på underskottsavdrag tas upp endast i den mån det finns övertygande faktorer som talar för att dessa kan utnyttjas inom en snar framtid. Historik av förluster är en faktor mot att värdera underskottsavdragen. Utöver detta har underskottsavdrag värderats i den utsträckning det också finns uppskjutna skatteskulder som kan kvittas mot underskott.

Totalt uppgår underskott i koncernen till 0 tkr (26).

Det finns ej avdragsgilla negativa räntenetton enligt generella ränteavdragsbegränsningarna vilka kan nyttjas mot eventuellt positivt avdragsutrymme under de kommande sex åren. Ej avdragsgilla räntenetton uppgår per 2021-12-31 till 91 713 tkr (73 457).

Av koncernens totala uppskjutna skatteskuld avses 921 tkr att återvinnas under kommande 12 månader och 46 740 tkr efter 12 månader. Av koncernens totala uppskjutna skattefordringar avses 75 tkr att återvinnas inom 12 månader.

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Outnyttjade underskottsavdrag | - | 3 772 |
| Kreditavsättning på kundfordringar | - | 85 |
| Nyttjanderättstillgångar | 75 | 56 |
| Uppskjuten skattefordran | 75 | 3 912 |
| Periodiseringsfonder | - | 2 484 |
| Kundrelationer | 17 544 | 19 993 |
| Varumärke | 30 118 | 30 118 |
| Uppskjuten skatteskuld | 47 662 | 52 595 |
| Netto redovisad uppskjuten skatteskuld | 47 587 | 48 683 |

## NOT 10 INVENTARIER

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 152 | 152 |
| Inköp | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 152 | 152 |
| Ingående avskrivningar | -33 | -3 |
| Årets avskrivningar | -119 | -30 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -152 | -33 |
| Redovisat värde | 0 | 119 |

20220531011533290

## NOT 11 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 11 915 | 13 469 |
| Genom förvärv | - | - |
| Inköp | 8 600 | 3 706 |
| Försäljningar/utrangeringar | -3 986 | -5 260 |
| Omklassificeringar | 1 491 | - |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | 18 020 | 11 915 |
| Ingående avskrivningar | -5 478 | -3 212 |
| Försäljningar/utrangeringar | 3 640 | 2 755 |
| Omklassificeringar | -1 540 | - |
| Periodens avskrivningar | -4 538 | -5 021 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 917 | -5 478 |
| **Redovisat värde** | 10 103 | 6 438 |

Räntekostnader kopplat till leasing uppgår under räkenskapsåret till 133 tkr (203) och är inkluderade i Finansiella kostnader. Ingen korttidsleasing eller leasing av mindre värde har förekommit under innevarande period eller jämförelseperioden. Tillkommande nyttjanderätter under räkenskapsåret uppgår till 8 600 tkr (3 706) och avser till största del förlängning av befintliga hyreskontrakt för lokaler. Kassaflödespåverkan av nyttjanderättstillgångar uppgick till 4 657 tkr under räkenskapsåret och 5 473 tkr under jämförelseperioden.

Löptidsanalys för leasingskulder återfinns i not 2.

### TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Byggnader | 5 849 | 3 112 |
| Bilar | 4 255 | 3 325 |
| **Redovisat värde** | 10 103 | 6 438 |

### AVSKRIVNINGAR PÅ TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Byggnader | 2 162 | 2 641 |
| Bilar | 2 377 | 2 380 |
| **Redovisat värde** | 4 538 | 5 021 |

## NOT 12 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

| | Goodwill | Kund-relationer | Varumärken | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde per 1 januari 2020 | 551 299 | 118 900 | 152 100 | 822 299 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden per 31 december 2020 | 551 299 | 118 900 | 152 100 | 822 299 |
| Ingående avskrivningar per 1 januari 2020 | - | -6 936 | - | -6 936 |
| Periodens avskrivningar | - | -11 890 | - | -11 890 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar per 31 december 2020 | - | -18 826 | - | -18 826 |
| Redovisat värde per 31 december 2020 | 551 299 | 100 074 | 152 100 | 803 473 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde per 1 januari 2021 | 551 299 | 118 900 | 152 100 | 822 299 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden per 31 december 2021 | 551 299 | 118 900 | 152 100 | 822 299 |
| Ingående avskrivningar per 1 januari 2021 | - | -18 826 | - | -18 826 |
| Periodens avskrivningar | - | -11 890 | - | -11 890 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar per 31 december 2021 | - | -30 716 | - | -30 716 |
| Redovisat värde per 31 december 2021 | 551 299 | 88 184 | 152 100 | 791 583 |

20220513115134





Koncernen följs i dagsläget upp som två enheter, Zengun AB och Zengun Rado AB. Zengun AB motsvarar segment Entreprenadverksamhet och Zengun Rado AB motsvarar segment Byggservice. Detta är grunden för fördelningen av goodwill och varumärke per kassagenererande enhet vid prövning för nedskrivningsbehov.

De diskonteringsräntor som används anges före skatt och återspeglar specifika risker som gäller för de olika bolagen. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärde, vilket är baserat på framtida kassaflöden som diskonterats. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras. De diskonterade kassaflödena är baserat på budget för 2022 och prognoser för 2023–2026. Bortom prognosperioden har utgångspunkten varit en tillväxttakt om 2 procent per år. Ingen rimlig förändring av något av de väsentliga antagandena skulle leda till ett nedskrivningsbehov i någon av CGUerna. Väsentliga antaganden som använts för beräkningar av nyttjandevärden:

| Koncernen | Entreprenadverksamhet (Zengun AB) | Byggservice (Zengun Rado AB) | Totalt |
|---|---|---|---|
| Goodwill per CGU | 465 582 | 85 717 | 551 299 |
| Varumärke per CGU | 152 100 | - | 152 100 |
| Diskonteringsränta före skatt | 13,7% | 13,6% | |
| Tillväxt bortom prognosperioden (5 år) | 2% | 2% | |

## NOT 13 KUNDFORDRINGAR

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Kundfordringar, brutto | 307 567 | 282 928 |
| Reserv för förväntade kreditförluster | -3 076 | -283 |
| Kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster | 304 491 | 282 645 |

Företagsledningen bedömer att redovisat värde för kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster, överensstämmer med verkligt värde.

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Reserv förväntade kreditförluster vid årets början | -283 | -326 |
| Årets reservering för förväntade kreditförluster | -3 076 | -283 |
| Återföring av outnyttjade belopp | 283 | 326 |
| Totalt | -3 076 | -283 |

ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR

| Åldersanalys kundfordringar | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ej förfallna | 265 395 | 267 109 |
| Förfallna 30 dagar | 776 | 1 402 |
| Förfallna 31–60 dagar | 28 853 | 16 247 |
| Förfallna 61–90 dagar | 9 808 | -3 358 |
| Förfallna > 90 dagar | -341 | 1 245 |
| Totalt | 304 491 | 282 645 |

Bolagets bedömning är att betalning kommer erhållas för kundfordringar som är förfallna men inte skrivits ned, då kundernas betalningshistorik är god.

Per den 31 december 2021 uppgick förfallna fordringar, efter beaktande av reserv för förväntade kundförluster, till 39 096 tkr. De förfallna fordringarna avser ett antal kunder vilka tidigare inte haft några betalningssvårigheter.

Avsättningar till respektive återföringar av reserver för osäkra kundfordringar ingår i posten försäljnings- och administrationskostnader i resultaträkningen. Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen är det redovisade värdet för kundfordringar enligt ovan samt redovisat värde för avtalstillgångar. Några säkerheter eller andra garantier för de på balansdagen utestående fordringarna finns ej. Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt för kundfordringar och avtalstillgångar.

## NOT 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyror | 978 | 525 |
| Förutbetald försäkring | 213 | 6 |
| Övriga poster | 1 363 | 2 474 |
| Redovisat värde | 2 554 | 3 007 |

## NOT 15 LIKVIDA MEDEL

Bolagets likvida medel består uteslutande av banktillgodohavanden.

20220513041535291

## NOT 16 AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

| Moderbolaget | Antal aktier (stycken) | Aktiekapital | Överkursfond | Summa |
|---|---|---|---|---|
| Ingående balans 2020-01-01, kvotvärde 1 000 kronor | 500 | 500 | - | 500 |
| Utgående balans 2020-12-31 | 500 | 500 | - | 500 |
| Ingående balans 2021-01-01, kvotvärde 1 000 kronor | 500 | 500 | - | 500 |
| Utgående balans 2021-12-31 | 500 | 500 | - | 500 |

Samtliga 500 aktier är av samma slag med lika rösträtt.

## NOT 17 LÅNGFRISTIGA OCH KORTFRISTIGA FINANSIELLA SKULDER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Långfristiga finansiella skulder | | |
| Obligationslån | 525 000 | 600 000 |
| Förutbetald kostnad finansiering | -4 469 | -6 094 |
| Redovisat värde | 520 531 | 593 906 |
| Kortfristiga finansiella skulder | | |
| Obligationslån | - | - |
| Upparbetad ränta på obligationslån | 8 300 | 8 500 |
| Redovisat värde | 8 300 | 8 500 |

För ovan skulder är aktier i koncernföretag ställda som säkerhet. För mer upplysningar om ställda säkerheter se not 20 Ställda säkerheter.

Koncernen tecknade ett nytt obligationslån i oktober 2020, samtidigt som tidigare obligationslån från 2019 löstes in i förtid. Under innevarande räkenskapsår har koncernen gjort återköp av obligationer till ett värde av 75 000 tkr, vilket redovisas som en reducering av obligationslånet. Den sammanlagda köpeskillingen för de förvärvade obligationerna uppgick till 75 375 tkr varav 375 tkr avser en premie som har redovisats över resultaträkningen.

Koncernens nuvarande upplåning är amorteringsfri och förfaller till betalning år 2024. Se även not 2 för beskrivning av kontraktuella odiskonterade kassaflöden. Obligationslånet löper med en kupong om Stibor + 7 procent, dock lägst 7 procent. Någon kassaflödessäkring har inte skett.

Outnyttjade checkkrediter uppgår per balansdagen till 75 000 tkr (75 000) i koncernen.

Det verkliga värdet på koncernens upplåning bedöms i det närmaste motsvara bokfört värde då samtliga lån löper med rörlig ränta.

### AVSTÄMNING AV SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

| | Övrig långfristig upplåning | Obligationslån | Leaseingskulder | Summa |
|---|---|---|---|---|
| Ingående balans per 1 januari 2020 | | 446 408 | 9 504 | 455 912 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 128 116 | -5 010 | 123 106 |
| Övriga förändringar | | 27 882 | 1 321 | 29 203 |
| Utgående balans per 31 december 2020 | | 602 406 | 5 815 | 608 222 |
| Ingående balans per 1 januari 2021 | | 602 406 | 5 815 | 608 222 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -75 000 | -4 558 | -79 558 |
| Övriga förändringar | | 1 425 | 8 204 | |
| Utgående balans per 31 december 2021 | | 528 831 | 9 461 | 538 293 |

Not 17, forts.

**MODERBOLAGET**

| | Obligationslån | Summa |
|---|---|---|
| **Ingående balans per 1 januari 2020** | **446 408** | **446 408** |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 128 116 | 128 116 |
| Övriga förändringar | 27 882 | 27 882 |
| **Utgående balans per 31 december 2020** | **602 406** | **602 406** |
| **Ingående balans per 1 januari 2021** | **602 406** | **602 406** |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -75 000 | -75 000 |
| Övriga förändringar | 1 425 | 1 425 |
| **Utgående balans per 31 december 2021** | **528 831** | **528 831** |

## NOT 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Momsskuld | 24 278 | 36 178 |
| Personalrelaterade skulder | 5 028 | 5 901 |
| Övriga skulder | 22 | - |
| **Redovisat värde** | **29 329** | **42 079** |

## NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna löner | 7 397 | 10 138 |
| Upplupna semesterlöner | 14 960 | 15 781 |
| Upplupna sociala avgifter | 6 678 | 4 902 |
| Upplupna projektkostnader | 16 861 | 13 876 |
| Upplupen löneskatt | 3 498 | 6 360 |
| Övriga poster | 6 812 | 12 499 |
| **Redovisat värde** | **56 207** | **63 556** |

## NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Andelar i dotterbolag (Zengun Group Holding AB) för obligationslån | 787 029 | 811 209 |
| **Totalt** | **787 029** | **811 209** |

| Moderbolaget | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Fordringar koncernföretag | 119 233 | 119 233 |
| Andelar i dotterbolag (Zengun Group Holding AB) för skulder i kreditinstitut | 765 918 | 765 918 |
| **Totalt** | **885 151** | **885 151** |

## NOT 21 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Garantiåtaganden för Zengun AB | 29 977 | 3 525 |
| Proprieborgen för ej utnyttjad checkräkningskredit | 75 000 | 75 000 |
| **Totalt** | **104 977** | **78 525** |

| Moderbolaget | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Garantiåtaganden för Zengun AB | 9 977 | 0 |
| Proprieborgen för ej utnyttjad checkräkningskredit | 75 000 | 75 000 |
| **Totalt** | **84 977** | **75 000** |

## NOT 22 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

För beskrivning av löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare – se not 7 Ersättningar till anställda.

Aktier i koncernföretag samt transaktioner mellan företag som ingår i koncernen elimineras i koncernredovisning varför någon närmare redogörelse ej lämnas kring dessa belopp.

I övrigt har det inte förekommit några transaktioner med närstående parter utanför koncernen. För mellanhavanden mellan moderbolag och koncernföretag i koncernen hänvisas till not 25 Fordringar hos koncernföretag.

20220531811935292

## NOT 23 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Nytt totalentreprenadkontrakt tecknades med Bonnier Fastigheter om en lokalanpassning i centrala Uppsala.
- Nytt avtal tecknades med Bilia om totalentreprenad i samverkan avseende Bilias anläggning i Nacka.
- Nytt totalentreprenadkontrakt tecknades med Hemsö avseende ombyggnation av det kommunala gymnasiet Lundellska skolan i Uppsala.
- Nytt avtal avseende en om- och tillbyggnad av centrumgallerian i Fisksätra Centrum tecknades med Stena Fastigheter.
- Stefan Lindh, ekonomi- och finansdirektör hos Zengun Group AB (publ) lämnar sitt uppdrag på egen begäran. Stefan kommer att jobba kvar i bolaget under en övergångsperiod för att säkerställa överlämning till de som tar vid för att fortsätta utveckla Zengun.
- Rysslands invasion av Ukraina innebär först och främst en stor tragedi för många berörda människor. Kriget har påverkat världsekonomin och det finns en osäkerhet kopplat till kraftigt stigande energi- och råvarupriser. Zengun följer noga utvecklingen för att kontinuerligt kunna bedöma eventuell påverkan på Bolaget.

## NOT 24 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

| Moderbolaget, Zengun Group AB (publ) | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 765 918 | 684 918 |
| Förvärv | - | - |
| Aktieägartillskott | - | 81 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 765 918 | 765 918 |
| **Redovisat värde** | **765 918** | **765 918** |

| Företagets namn | Kapitalandel/ Röstandel | Antal andelar | Redovisat värde 2021-12-31 | Redovisat värde 2020-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Zengun Group Holding AB | 100% | 276 282 | 765 918 | 765 918 |

Koncernföretaget Zengun Group Holding AB äger i sin tur 100% i Zengun Holding AB:

| Företagets namn | Org. nr | Säte |
|---|---|---|
| Zengun Holding AB | 559050-0707 | Stockholm |
| Zengun AB | 556779-9456 | Stockholm |
| Zengun Redo AB | 556284-9090 | Solna |

## NOT 25 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

| Moderföretaget | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 295 747 | 183 656 |
| Tillkommande fordringar | 89 894 | 112 092 |
| Reglerade fordringar | -450 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 385 192 | 295 747 |
| **Redovisat värde** | **385 192** | **295 747** |

## NOT 26 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst, 351 258 161 kronor, balanseras i ny räkning.

20220513111538

# Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman den 6 maj 2022 för fastställelse.

Stockholm den 22 april 2022

Jan Örnevik
Styrelseordförande

Ulf Johnson
Styrelseledamot

Henrik Lif
Styrelseledamot

Cecilia Safaee
Styrelseledamot

Tobias Örnevik
Styrelseledamot

Mick Salonen Högberg
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

20220513H1539 5293

# Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman den 6 maj 2022 för fastställelse.

Stockholm den 22 april 2022

Jan Örnevik
Styrelseordförande

Ulf Jonsson
Styrelseledamot

Henrik Ilf
Styrelseledamot

Cecilia Safavi
Styrelseledamot

Tobias Örnevik
Styrelseledamot

Mick Salonen Högberg
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

20220513115540

# Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman den 6 maj 2022 för fastställelse.

Stockholm den 22 april 2022

Jan Örnevik
Styrelseordförande

Ulf Jonsson
Styrelseledamot

Henrik Elf
Styrelseledamot

Cecilia Safsten
Styrelseledamot

Tobias Örnevik
Styrelseledamot

Mick Salonen Högberg
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

20220518115445294

# Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman den 6 maj 2022 för fastställelse.

Stockholm den 22 april 2022

Jan Örnevik
Styrelseordförande

Ulf Jonsson
Styrelseledamot

Henrik Lif
Styrelseledamot

Cecilia Safaee
Styrelseledamot

Tobias Örnevik
Styrelseledamot

Mick Salonen Högberg
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

20220513115142

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Zengun Group AB (publ), org.nr 559177-5282

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Zengun Group AB (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 50–55. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 46–87 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 50–55.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens 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 moderbolaget och koncernen 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

#### 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 koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen 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 (se tabellen nedan). 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 och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

20220315165348295

| SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE | HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET |
|---|---|
| **Intäktsredovisning och värdering av pågående projekt**<br>Koncernens avtal med kunder innebär leveransåtaganden som infrias över tid. Det innebär att beräknade intäkter och kostnader hänförliga till pågående projekt redovisas i takt med genomförandet, sk successiv vinstavräkning.<br>Intäkter och resultat redovisas i förhållande till upparbetningsgrad baserat på nedlagda kostnader per balansdagen i förhållande till bedömda totala kostnader vid projektets färdigställande. Utvisar prognoser över projektintäkter och projektkostnader en sammantagen förlust vid ett projekts slut resultatförs hela den prognosticerade förlusten direkt.<br>Redovisningsprincipen innebär att redovisad intäkt och resultat i pågående projekt är beroende av antaganden och bedömningar av den totala projektkostnaden och projektintäkten i projektens slutlägesprognoser. En god kontrollmiljö med löpande prognosuppföljningar av projektens slutliga utfall är därmed av väsentlig betydelse för en rättvisande redovisning av resultat och ställning för koncernen.<br>Projektens storlek i kombination med ett stort bedömningsinslag rörande slutligt projektutfall gör detta till ett särskilt betydelsefullt område för vår revision. | Vår granskning har omfattat en kombination av åtgärder som sammantaget ger oss tillräckliga revisionsbevis. De moment vi utfört omfattar:<br>• Utvärderat att Zenguns redovisning är förenlig med gällande redovisningsstandard för intäktsredovisning.<br>• Utvärderat vissa nyckelkontroller i Zenguns process för att redovisa och övervaka entreprenadprojekt. I det ingår bland annat att vi har bildat oss en uppfattning om hela processen från avtalsteckning och fakturering till hur leverantörsfakturor hanteras på ett enskilt projektkontor och hur prognoser över intäkter och kostnader upprättas och godkänns för redovisningsändamål genom platsbesök.<br>• Upprättat egen analys av redovisade intäkter och marginaler i pågående projekt samt faktiska resultat i avslutade projekt i förhållande till tidigare upprättade prognoser för att kunna bedöma Zenguns förmåga att upprätta prognoser med hög precision.<br>• Stickprovsvis stämt av faktiska intäkter och projektkostnader som ligger till grund för bestämmande av upparbetningsgrad mot avtal och fakturor.<br>• Testat den matematiska riktigheten i beräkningen av den successiva vinstavräkningen.<br>• Utfört fördjupade granskningsinsatser på utvalda viktiga områden innefattande läsning av avtalsutdrag.<br>• Utvärderat ett stickprov av slutlägesprognoser och intervjuat berörda projektledare och projektcontroller för utvalda projekt kring gjorda bedömningar och antaganden.<br>• Ställt frågor till ledningen gällande projekt där särskilt komplexa områden identifierats utifrån prognostiserade intäkter och bedömda slutliga kostnader samt inhämtat ställningstaganden från enhetschefer och ledningen om rimligheten i gjorda prognoser. |

## ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–45 och 88–93. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information som bland annat utgörs Hållbarhetsredovisningen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

20220513113544

# REVISIONSBERÄTTELSE

## STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Zengun Group 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

20220513134545796

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 BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN**

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 50–55 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. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Zengun Group AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 22 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan 25 april 2019.

Stockholm den 22 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

# Revisorns yttrande

**REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN**

Till bolagsstämman i Zengun Group AB (publ), org.nr 559177-5282

**UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING**

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 22–45 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

**GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING**

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

**UTTALANDE**

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 22 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

20220513115346

# Beskrivning och beräkning av nyckeltal

Zengun presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Zengun anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till aktieägare och ledningen då de möjliggör utvärdering av trender och koncernens prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är det inte alltid jämförbart. För definitioner och beräkningar se nedan.

| RESULTATMÅTT<br>Koncernen | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Organisk tillväxt[1]** | | |
| Nettoomsättning | 1 777 094 | 2 534 707 |
| Organisk tillväxt i procent | -30% | -2% |
| **Rörelseresultat före av- och nedskrivningar, finansiella poster och skatt (EBITDA)[2]** | | |
| Rörelseresultat | 64 822 | 73 036 |
| Avskrivningar | 16 547 | 16 941 |
| Rörelseresultat före av- och nedskrivningar, finansiella poster och skatt (EBITDA) | 81 370 | 89 977 |
| **EBITDA marginal[3]** | | |
| Nettoomsättning | 1 777 094 | 2 534 707 |
| Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA) | 81 370 | 89 977 |
| EBITDA marginal (procent) | 4,6 | 3,5 |
| **Rörelsemarginal[4]** | | |
| Nettoomsättning | 1 777 094 | 2 534 707 |
| Rörelseresultat | 64 822 | 73 036 |
| Rörelsemarginal (procent) | 3,6 | 2,9 |
| **Vinstmarginal[5]** | | |
| Nettoomsättning | 1 777 094 | 2 534 707 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 446 | 451 |
| Summa rörelsens intäkter | 1 780 540 | 2 535 157 |
| Periodens resultat | 5 560 | -4 170 |
| Vinstmarginal (procent) | 0,3 | -0,2 |

1) Definition: Beräknas som nettoomsättning, justerad för total förvärvad och avyttrad nettoomsättning, under perioden jämfört med nettoomsättningen motsvarande period föregående år.
Förklaring: Måttet är av stor vikt för ledningen för att följa underliggande försäljningstillväxt mellan olika perioder.

2) Definition: Beräknas som rörelseresultat före av- och nedskrivningar, finansiella poster och skatt.
Förklaring: Måttet är relevant för att skapa en förståelse för koncernens operativa verksamhet, oavsett finansiering och avskrivningar på anläggningstillgångar.

3) Definition: EBITDA i procent av nettoomsättning.
Förklaring: Måttet är relevant för att skapa en förståelse av den operativa lönsamheten och då måttet utesluter avskrivningar ger denna marginal en tydligare bild av koncernens centrala lönsamhet.

4) Definition: Rörelseresultat i förhållande till intäkter.
Förklaring: Mäter lönsamhet i verksamheten och är en viktig del i att följa värdeskapandet.

5) Definition: Periodens resultat i förhållande till intäkter.
Förklaring: Ger ett värde som är jämförbart med andra företag/koncerner oavsett vol/m.

20220513613457297

## FINANSIELLA MÅTT

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Soliditet[1]** | | |
| Eget kapital | 372 870 | 367 309 |
| Balansomslutning | 1 382 085 | 1 365 876 |
| Soliditet (procent) | 27,0 | 26,9 |
| **Nettoskuld[2]** | | |
| Räntebärande skulder | 538 293 | 602 406 |
| Likvida medel | -116 509 | -121 199 |
| Nettoskuld | 421 784 | 481 207 |
| **Skuldsättningsgrad[3]** | | |
| Nettoskuld | 421 784 | 481 207 |
| Eget kapital | 372 870 | 367 309 |
| Skuldsättningsgrad (procent) | 113,1 | 131,0 |
| Balansomslutning[4] | 1 382 085 | 1 365 876 |

## AVKASTNINGSMÅTT

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Avkastning på eget kapital[5]** | | |
| Periodens resultat | 5 960 | -4 170 |
| Genomsnittligt eget kapital | 370 089 | 419 394 |
| Avkastning på eget kapital (procent) | 1,5 | -1 |
| **Avkastning på totalt kapital[6]** | | |
| Resultat före skatt | 16 136 | 5 954 |
| Finansiella kostnader | 48 500 | 67 082 |
| Summa | 64 636 | 73 036 |
| Genomsnittlig balansomslutning | 1 373 981 | 1 420 439 |
| Avkastning på totalt kapital (procent) | 4,7 | 5,1 |

## ANSTÄLLDA

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Medelantal anställda | 134 | 182 |

1) **Definition:** Eget kapital i förhållande till balansomslutning.
**Förklaring:** Visar den finansiella risken uttryckt i hur stor andel av balansomslutningen som finansierats av ägarna.

2) **Definition:** Räntebärande skulder minskat med räntebärande tillgångar och likvida medel.
**Förklaring:** Mäter externa finansiering jämfört med egna likvida medel.

3) **Definition:** Nettoskuld i förhållande till eget kapital.
**Förklaring:** Mäter finansiell position.

4) **Definition:** Summan av tillgångs- eller skuldsidan i balansräkningen.
**Förklaring:** Används som delkomponent vid beräkning av nyckeltal.

5) **Definition:** Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.
**Förklaring:** Visar ur ett aktieägarperspektiv vilken avkastning som ges på ägarens investerade kapital.

6) **Definition:** Resultat före skatt plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.
**Förklaring:** Visar verksamhetens effektivitet oberoende av hur kapitalet är finansierat.

ZENSURI GROUP AEROBIC
ZENSURI AB
ZENSURI AB
ZENSURI AB

20220513170520298

zengun

zengun.se
*#zengunbyggerstockholm*