20240517123344

Års- och hållbarhetsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023

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 15 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Stockholm 2024-05-15

Mick Salonen

Års- och hållbarhets-redovisning 2023

zengun

Tillsammans bygger vi staden

20240517123456

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 30
Arbetsmiljö 32
Likabehandling och diversitet 34
Unizen 36
Zengun Life 38
Risker 40
Riskanalys 42

Bolagsstyrning

Förvaltningsberättelse 44
Bolagsstyrningsrapport 48
Styrelse 50
Bolagsledning 52

Årsredovisning

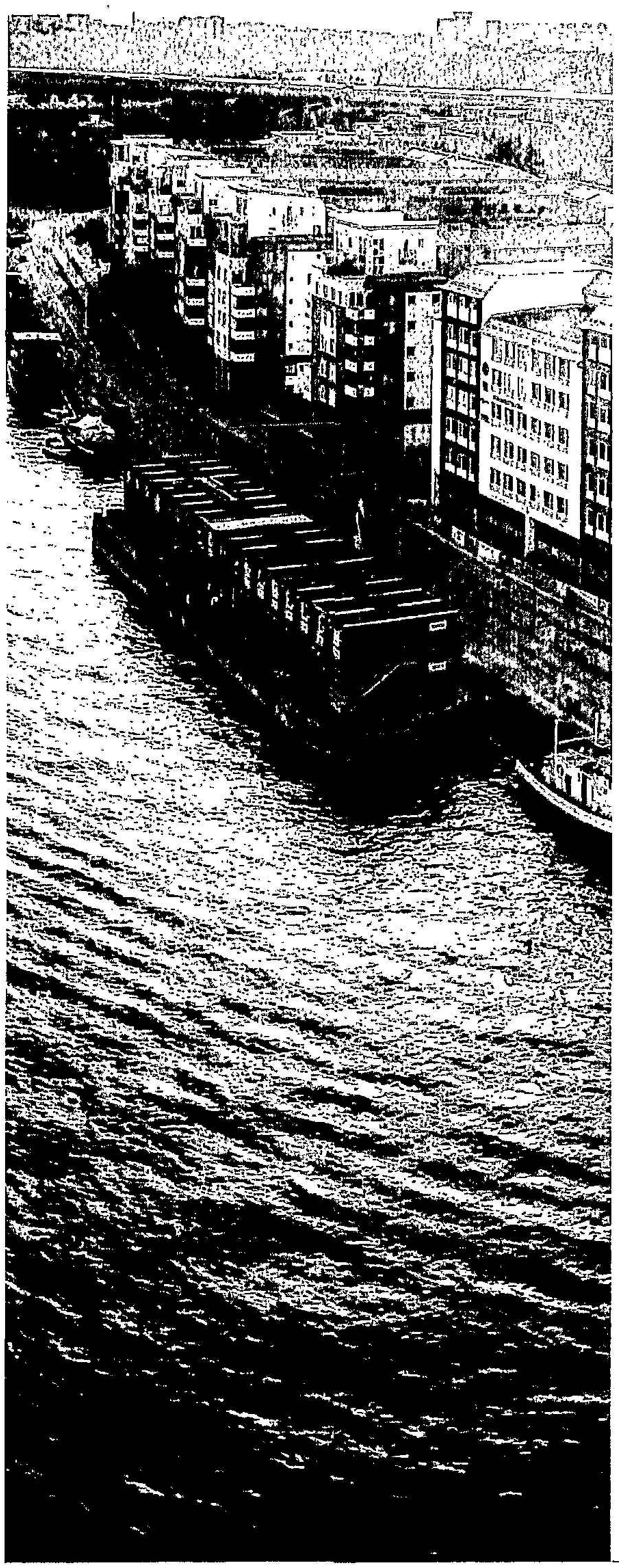
Finansiella rapporter 54
Noter 66
Underskrifter 85
Revisionsberättelse 86
Revisorns yttrande 89
Beskrivning och beräkning av nyckeltal 90

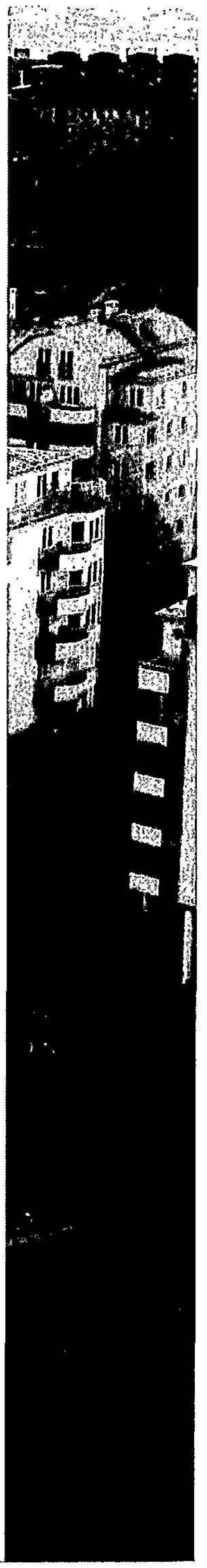
ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

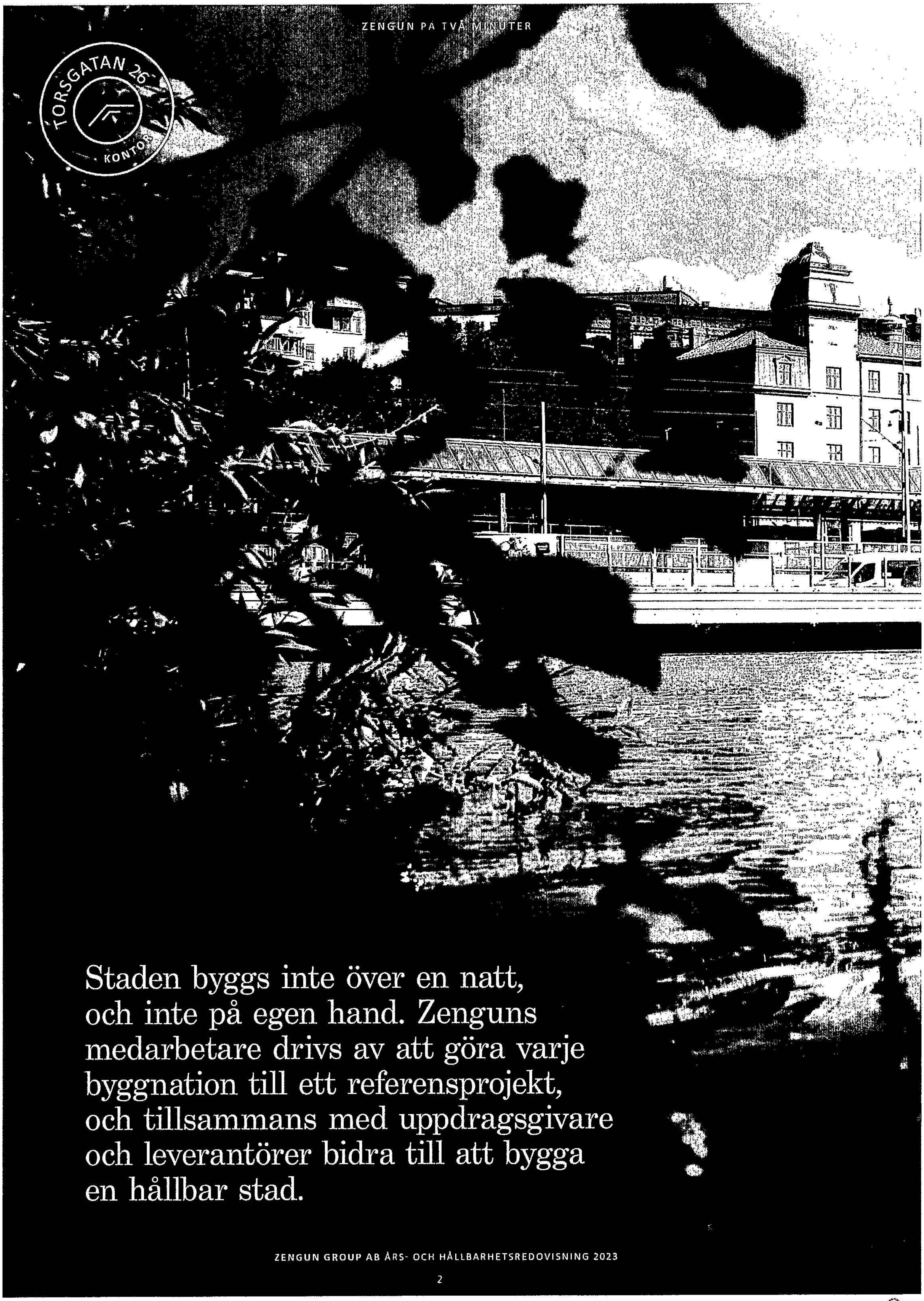
Zengun Group AB (not 23, s. 84) redovisar finansiell och icke-finansiell information i en gemensam rapport som styrelsen ansvarar för. Rapporten integrerar ekonomisk, hållbarhets- och bolagsstyrningsinformation för att ge en övergripande och *sammanhängande beskrivning*.

Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och omfattar sidorna 44–85.

Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 14 och 22–43, 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 uppdragsgivare och leverantörer bidra till att bygga en hållbar stad.

Zengun i korthet

Zengun är en av de ledande byggentreprenörerna i Stockholmsregionen. 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 fokus på kommersiella fastigheter. I vår portfölj finns även bostadsprojekt och byggnadsprojekt inom offentlig sektor.

RÖRELSERESULTAT (EBITDA), MKR

122,8

ANTAL ANSTÄLLDA

152

NETTOOMSÄTTNING, MKR

2 771,2

RÖRELSEMARGINAL (EBITDA), %

4,4

Höjdpunkter under 2023

Vi blickar tillbaka på ett år som präglades av ekonomisk och säkerhetspolitisk oro, samtidigt som vi hade en rekordhög omsättning.

▷ VI FICK NYA FÖRTROENDEN

Nya avtal som tecknades 2023 – i urval:

- Söderhallarna – Zengun och Atrium Ljungberg tecknade ett Fas1-avtal för kommande renovering och ombyggnation av Söderhallarna.
- Marievik 14 – Zengun och AMF Fastigheter tecknade entreprenadavtal avseende renovering och påbyggnad av kontorsfastigheten Marievik 14.
- Kvarnstugan – Zengun och Förvaltaren tecknade ett entreprenadavtal avseende bostäder, restauranger och kulturverksamhet.
- Ringen Centrum – Zengun Re:do och AMF Fastigheter tecknade ett entreprenadavtal för att utveckla Ringen centrum.

▷ ORGANISATIONSFÖRÄNDRINGAR OCH TILLVÄXT

- Emelie Glaser tillsattes i rollen som Återbruksansvarig.
- Under året anställdes 11 nya medarbetare.

Emelie Glaser, Återbruksansvarig

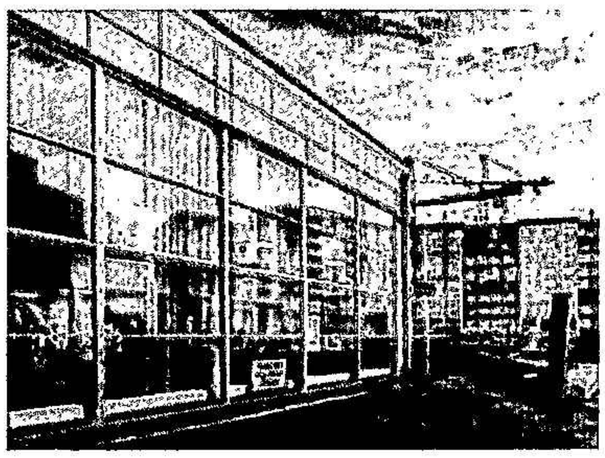
▷ NOMINERINGAR OCH VINSTER

Vinster:

- Haga Norra Kv. 1: Årets-BREEAM-projekt.
- Haga Norra Kv. 1: PQi – utmärkt projektkvalitet.

Nomineringar:

- Hållbarhetshuset – Årets bygge.



Hållbarhetshuset

9

VISSTE DU ATT

SOM EN DEL I VÅRT ARBETE MOT KLIMATNEUTRALITET HAR VI UNDER ÅRET ANSLUTIT OSS TILL *KLIMATARENA STOCKHOLM*.

Andra viktiga händelser

UNDER ÅRET

- Ulf Jonsson tillträdde som ny styrelseordförande.
- Rekordhög omsättning för Zengun.
- Fortsatt förvärv av egna obligationer till ett nominellt belopp om 50 Mkr.

EFTER VERKSAMHETSÅRETS SLUT

- I februari tecknades ett nytt hållbarhetslänkat obligationslån till ett initialt belopp om 400 Mkr med löptid över fyra år, samtidigt som det tidigare obligationslånet förtidsinlöstes.
- Zenguns hållbarhetschef Caroline Hill fick för tredje gången fortsatt förtroende som ordförande för SGBC Öst och är fortsatt aktiv i SGBC:s operativa råd för LEED.
- Zengun har anslutit sig till CCBuild.

Ulf Jonsson, styrelseordförande

	ZENGUN GROUP	
(Belopp i Mkr om inget annat anges)	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	2 771,2	2 468,8
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)	122,8	102,5
EBITDA marginal (procent)	4,4	4,2
Rörelseresultat (EBIT)	105,0	86,5
Rörelsemarginal (procent)	3,8	3,5
Periodens resultat	43,5	32,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	142,4	74,1
Nettoskuld	221,4	346,8
Nettoskuld/EBITDA	1,8	3,6
Skuldsättningsgrad (procent)	49,4	85,7
Soliditet (procent)	29,7	27,8
Orderingång	1 929,9	2 857,6
Orderbok	2 791,7	3 633,1

Vi fortsätter att växa trots oroliga tider

2023 fortsatte vi att prioritera det vi kan bäst – att sätta medarbetarna och projekten i fokus. Kommersiell fastighetsutveckling på tillväxtorter drabbades inte av lågkonjunkturen på samma sätt som bostadsbyggandet, vilket gynnade Zengun. Och vår tydliga strategi, finansiella stabilitet och långsiktiga kundrelationer blev än mer avgörande när konjunkturen vek.

Vår tid präglas till stor del av parallella utmaningar kopplade till det politiska landskapet, ekonomin och klimatfrågorna. Sammantaget finns en osäkerhet och en snabb förändringstakt i omvärlden som Zengun behöver förhålla sig till, precis som alla andra bolag i och utanför vår bransch.

2023 fortsatte vi att prioritera det vi kan bäst – att sätta medarbetarna och projekten i fokus. Under året utvecklades våra projekt väl och vi kunde leverera goda resultat. Vi avslutade året med en rekordstor omsättning, en stark orderstock och flera nya förtroenden.

Vi tog det första spadtaget för bygget av nya Hästen 21 i centrala Stockholm som vi bygger åt Pembroke. I city kunde Riksbanken flytta in i Orgelpipan 4, där Zengun genomförde ombyggnationerna på uppdrag av Corem. I Hagastaden flyttade Vecturas första hyresgäster in i den runda märkesbyggnaden Forskaren, samtidigt som vi fortsätter att färdigställa kvarstående hyresgästsytor.

För mig är det extra glädjande när kunder återvänder och ger oss förnyade förtroenden. På uppdrag av Atrium Ljungberg kunde vi 2023 inleda fas 1 inför den kommande renoveringen och ombyggnationen av Söderhallarna vid Medborgarplatsen. I Marievik vid Liljeholmen kunde vi tillsammans med AMF Fastigheter sätta i gång renoveringen och byggnationen av Marievik 14. Och i kvarteret Hangö i Värtan påbörjade vi grundläggningen av hela kontorskvarteret på uppdrag av Bonnier Fastigheter och Niam. I Västerås färdigställde vi Finnslätten 6 för Alstom som vi byggt tillsammans med Stenhus Fastigheter. För Kv. Kvarnstugan i Ursvik tecknade vi avtal med Fastighets AB Förvaltaren, en viktig milstolpe då det blir vårt första projekt som byggs med en stor andel trä.

Under året såg vi ökade krav inom hållbar utveckling, vilket vi välkomnar. Tillsammans med våra kunder förflyttar vi ständigt gränserna och utmanar hela branschen att bli bättre och mer hållbar; klimatmässigt, ekonomiskt och socialt. Ett av våra strategiska mål är att vi alltid ska vara det hållbara valet för våra kunder, vilket innebär att vi måste jobba stenhårt för att ligga i framkant inom områden som klimat, återbruk och leverantörssäkring.

Vår starka finansiella ställning gav oss handlingsutrymme och möjlighet att parera utmaningar och osäkerhetsfaktorer under 2023. Trots orostider fortsatte vi att växa. Kompetensförsörjning och utveckling av motiverade och kunniga medarbetare fortsätter att vara en av mina viktigaste prioriteringar inför det kommande året.

Det är med energi och ödmjukhet vi nu tar oss an 2024. Tillsammans fortsätter Zengun att bygga för framtiden.

Mick Salonen
Verkställande direktör

VD-ORD

20240517123349

För mig är det extra
glädjande när kunder
återvänder och ger oss
förnyade förtroende.

Omvärld och marknad

2023 präglades till stor del av osäkerhet i omvärlden och ekonomisk recession. Inflation och högre räntor hade en starkt negativ påverkan på framför allt bostadsbyggandet i Sverige. Trots detta såg vi en fortsatt stark efterfrågan på vår kompetens, främst kopplat till allt mer komplexa innerstadsprojekt och kommersiellt byggande.

Zenguns finansiella ställning är en styrka i tider av turbulens och oro. Trots lågkonjunkturen befäste vi vår position under året, hade en god framdrift i våra pågående entreprenader och fick flera nya förtroenden. 2023 fortsatte vi också att utvärdera obligationsmarknaden och återköpte vid flera tillfällen obligationer i syfte att stärka kassaflödet och minska våra räntekostnader. Vi har nu säkrat finansiering i ytterligare fyra år.

STARKA TEAM ÄR EN FRAMGÅNGSFAKTOR

Medarbetarna är vår viktigaste tillgång och det är glädjande att vi under året fortsatte att växa. Zengun rekryterar både kunniga yrkesarbetare och tjänstemän, men vi behöver utöka hela yrkeskåren och säkra vår kompetensförsörjning för framtiden. 2023 deltog vi därför i flera initiativ för att motverka kompetensbristen och matchningsproblematiken på arbetsmarknaden.

Under året fortsatte vi arbetet inom friskvård och hälsa med en rad viktiga insatser i syfte att skapa de hållbara, starka team som är helt avgörande för att våra projekt ska bli framgångsrika. Under året har vi bland annat varit med och arrangerat ett motionslopp samt ställt upp med ett antal lag i Stafettvasan. Läs mer om vår hälso- och friskvårdssatsning Zengun Life på s. 38.

ARBETSMILJÖARBETET STÄNDIGT I FOKUS

Flera tragiska arbetsplatsolyckor i byggbranschen under 2023 satte återigen ljuset på betydelsen av säkra och hållbara arbetsplatser och arbetsvillkor. Vi arbetar ständigt för att öka kunskapen och främja en god säkerhetskultur inom hela bolaget.

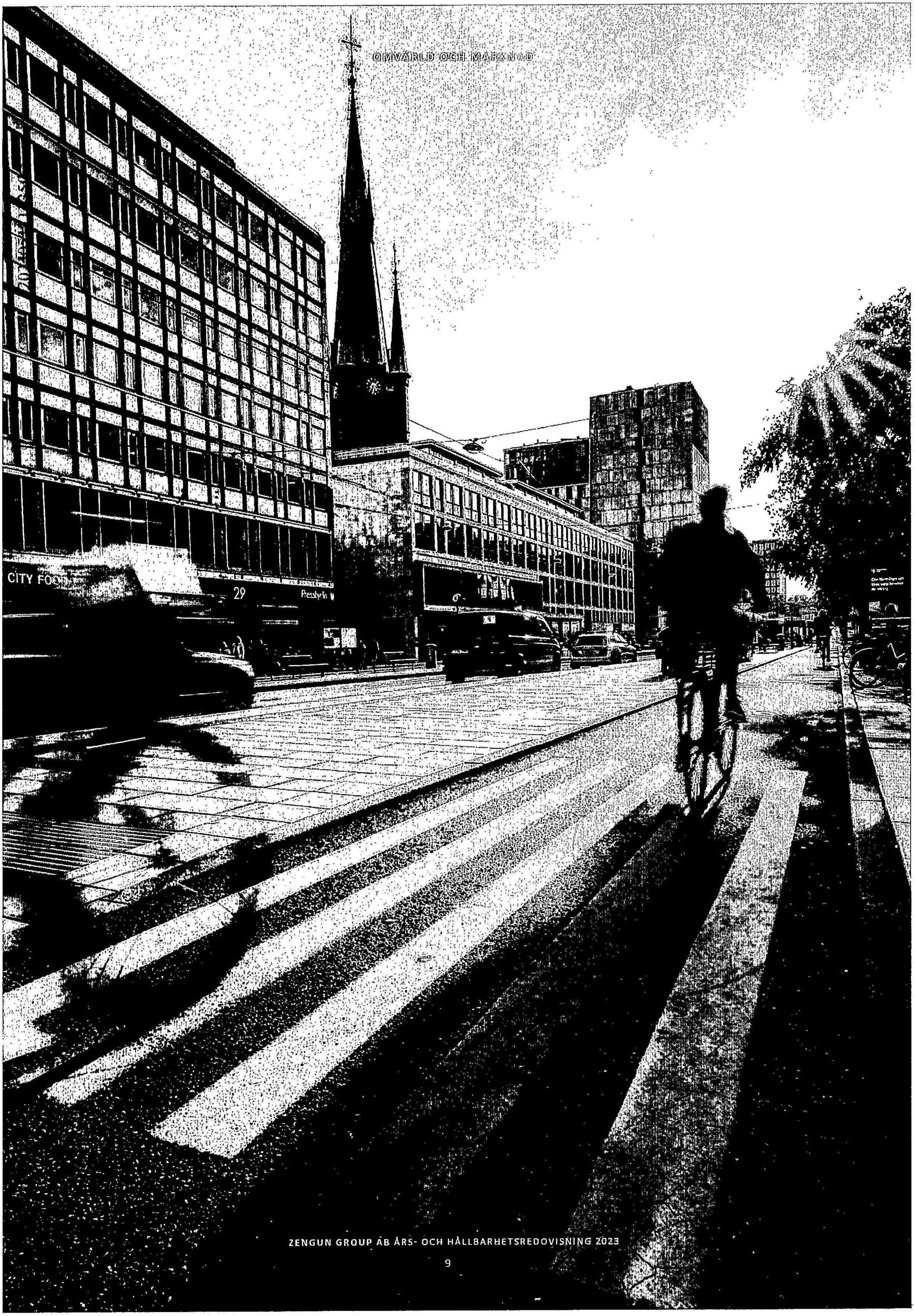
Ett viktigt steg under året för att motverka missförhållanden i branschen var *Bankintiativet* som innebär att bankerna infört *särskilda villkor för kreditgivning vid finansiering av byggverksamhet*. Leverantörskontrollutredningen lämnade också i augusti sitt betänkande till regeringen. Utredningens uppdrag var att föreslå ett effektivt och tillförlitligt system för leverantörskontroll i samband med främst offentlig upphandling. Även om LOU inte är Zenguns främsta upphandlingsform är det ytterligare ett steg för sund konkurrens på marknaden. Vi behöver rätt förutsättningar att verka utan att behöva konkurrera med oseriösa företag.

BYGGER FÖR FRAMTIDEN

Zengun nådde under året flera milstolpar i sin strävan efter att vara en drivande kraft inom hållbart byggande. Bland annat tilldelades vårt projekt Haga Norra Kv. 1, som vi uppför åt Fabege, utmärkelsen *Årets BREEAM Byggnad 2023* – ett pris som uppmärksammar fastigheter som inspirerar och visar vägen inom hållbarhet. Vi har även tillsatt rollen *Återbruksbruksansvarig* för att kunna möta den ökade efterfrågan på återbruk som vi ser framåt.

Vår strategi, att vårda de långsiktiga kundrelationerna och att fokusera verksamheten till kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen, gjorde att vi vid årets slut kunde redovisa en rekordstor omsättning och en stabil orderbok inom både nybyggnationer och ombyggnationer. Få aktörer på marknaden kan konkurrera med vår erfarenhet och kompetens kopplat till komplexa innerstadsprojekt. Under året fanns en stor efterfrågan på långsiktigt hållbara kontor i rätt lägen på våra prioriterade marknader och utsikterna är också positiva framåt.

Få aktörer på marknaden kan konkurrera med vår erfarenhet och kompetens kopplat till komplexa innerstadsprojekt.


CITY FOOD
29

Målorienterat arbetssätt med projekten i fokus

Under året har Zengun bedrivit ett omfattande strategiskt arbete där bland annat vision, mission och de strategiska målen omarbetats. Flera mål har bakats ihop och antalet har därmed minskat från sju till fyra. Vision och mission har justerats för att bättre spegla vår affärsidé, strategi och våra värdeord. Under respektive strategiskt mål återfinns ett antal delmål och verksamhetsplanen uppdateras årligen med specifika aktiviteter och nyckeltal för nästkommande verksamhetsår.

Vision

Nyckeln till en bättre byggbransch.

Mission

Engagerade och lösningsorienterade projektteam som bryr sig.

Affärsidé

Zengun drivs av att driva projekt. Vi verkar i Stockholm och Mälardalen i nära samverkan med våra kunder och alltid med projektet och människan i centrum.

Vi hjälper fastighetsägare att förädla sitt fastighetsbestånd, genom att i varje projekt erbjuda kunskap och kompetens som samverkans- och hållbarhetspartner under projektets hela livslängd. Vi bygger kommersiella fastigheter i kombination med utvalda samhällsfastigheter och bostadsprojekt. Vi arbetar långsiktigt för våra medarbetare, kunder, omgivning och utvecklas ständigt för att göra varje projekt till ett referensprojekt.

Våra långsiktiga mål

- Zengun ska vara ett tillväxtbolag.
- Zengun ska vara det hållbara valet.
- Zengun ska vara en kvalitetsbyggare.
- Zengun bygger de bästa projektteamen.

9

VÅRA VÄRDEORD

SAMVERKAN

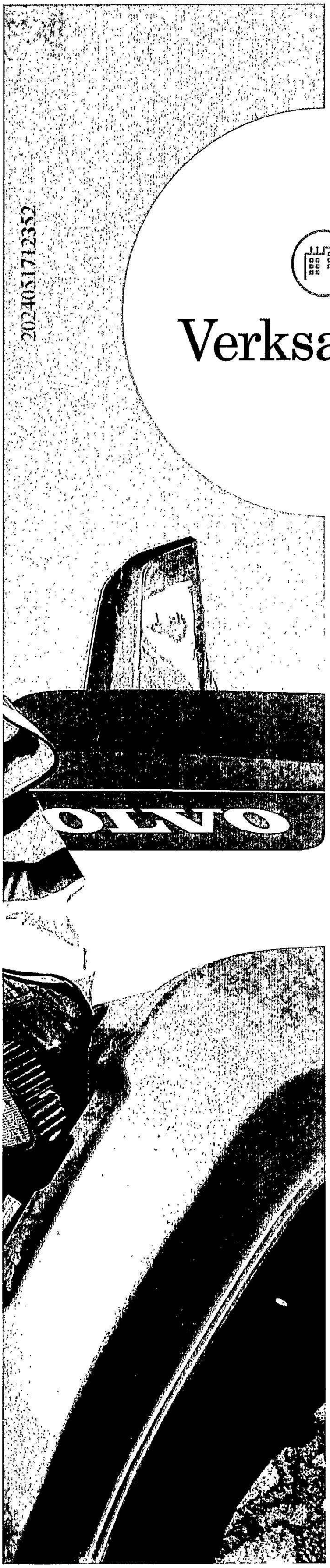
Zengun betyder ”hela teamet”. Zengun är byggt genom samarbete, respekt och prestigelöshet. Zengun utvecklas av att hjälpa kollegor, samarbetspartners och uppdragsgivare att lyckas.

KUNSKAP

Vi har kunskap och kompetens att leverera högkvalitativa projekt och bygga för en hållbar framtid.

HÅLLBARHET

Vi bygger ett hållbart samhälle för människa, miljö och samhälle, genom hållbart byggande, ansvarstagande, omtanke och en stark etisk kompass. Vi lyckas tack vare långsiktiga och hållbara relationer med samarbets-partners och uppdragsgivare.

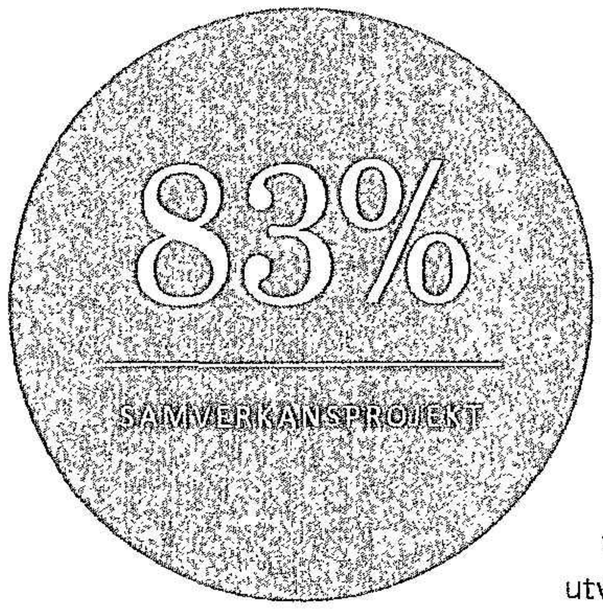


Verksamhet

Zengun bygger enbart på uppdrag åt andra och eftersträvar långsiktiga affärsrelationer med hög servicegrad, stort engagemang och ett kundnära arbetssätt. Vi vill vara våra kunders förstahandsval och med ett hållbart förhållningssätt behåller vi vår konkurrenskraft.

Kvalitetsbyggare som växer med våra kunder

Som en av Stockholms ledande byggentreprenörer drivs Zengun av projekt på uppdrag av andra. Grundpelaren i vår verksamhet är att varje projekt ska vara ett referensprojekt. Det är en stor anledning till att vi har nöjda, nya och återkommande kunder som gör att vi växer och idag har en nettoomsättning på cirka 2 771,2 Mkr.



Zengun är en premiumbyggare som är verksam på flera marknader i Mälardalen, med tyngdpunkt i Stockholm. Vi är främst inriktade på stora, komplexa innerstadsprojekt inom såväl nybyggnation som ROT (renovering, ombyggnad och 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.

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 sig trygga i att vi alltid levererar den bästa produkten. Vårt engagemang och vår företagskultur är en stor del av Zenguns erbjudande, vilket visat sig vara en viktig orsak till att återkommande kunder väljer oss framför våra konkurrenter.

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.

Fem av våra sex arbetschefsgrupper är certifierade inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö enligt ISO 9001, ISO14001 och ISO45001. Den sjätte arbetschefsgruppen, som utgörs av dotterbolaget Zengun re:do, är certifierad enligt det motsvarande systemet BF9K. En långsiktig målsättning är att hela koncernen ska var 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

Zengun arbetar främst med välkända, återkommande aktörer på fastighetsmarknaden. Vi eftersträvar långsiktiga affärsrelationer där en hög servicegrad, engagemang och ett kundnära arbetssätt utgör betydelsefulla framgångsfaktorer.

Vi bygger enbart på uppdrag av 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.

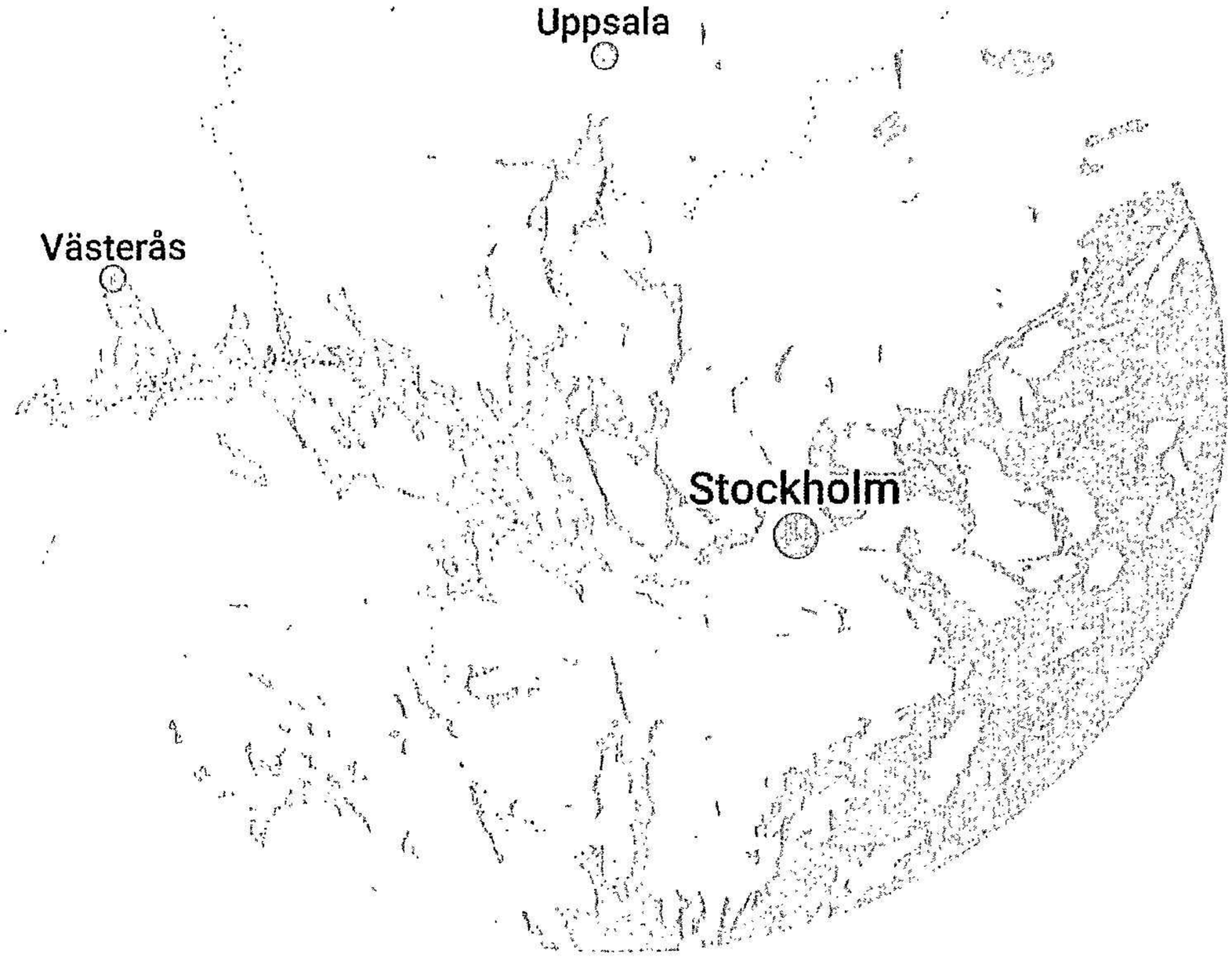
PROJEKTEN I FOKUS

Zenguns organisation är platt och projektorienterad. En av Zenguns styrkor är att bygga team av duktiga individer som kompletterar och assisterar varandra i utmanande byggprojekt.

20240517123354

VERKSAMHETSOMRÅDE

Zenguns primära verksamhetsområde är Stockholm, men vi är verksamma inom flera områden i Mälardalen.



SAMVERKAN

Samverkan är den arbetsform som är Zenguns förstahandsval och som dominerar projekten. Det är en arbetsform som skapar mervärde och bygger på ett öppet och förtroendefullt samarbete mellan beställare, byggentreprenör och övriga projektaktörer, som alla delar gemensamma mål och en transparent ekonomi. Vårt gemensamma syfte är att hitta 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

Zengun tillämpar en platt och projektorienterad organisation 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 sex 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.

3

HÄSTEN 21

BTA: ca 36 000 kvm

Projektтid: 2022–2026

Beställare:
Pembroke Real Estate,
totalentreprenad i samverkan

20240517123355

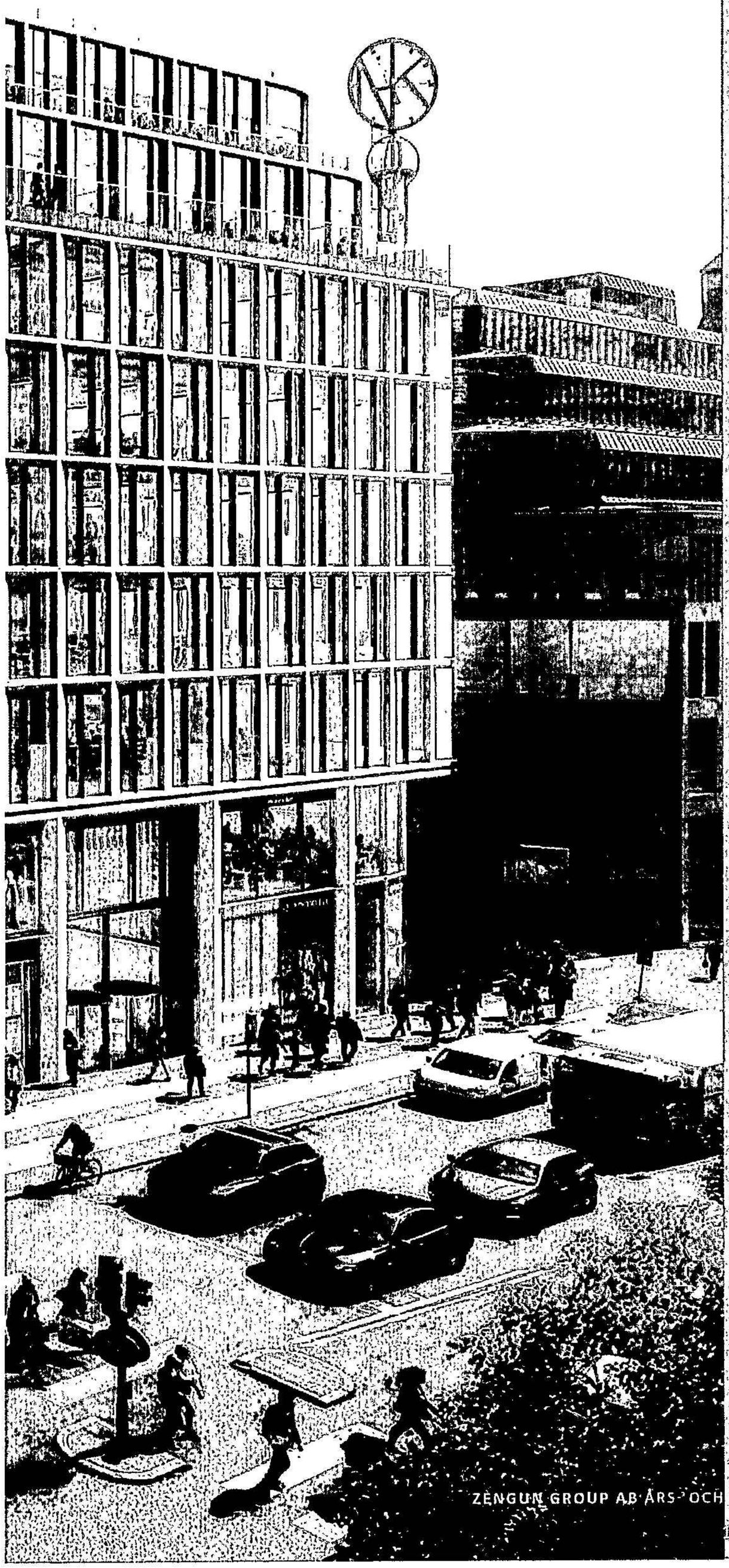
Hästen 21 – ett nytt landmärke i hjärtat av Stockholm

På uppdrag av Pemboroke bygger Zengun en unik fastighet som är rustad för dagens och framtidens behov.

Hästen 21 är den sista pusselbiten i Project Access som är Pemborokes vision att omvandla ett av Stockholms mest centrala kvarter till en mer tillgänglig och attraktiv plats där människor kan arbeta, handla, bo och umgås dygnet runt. Utöver ett större antal butiker och restauranger kommer byggnaden att innehålla 21 000 kvm kontor samt 27 lägenheter.

Efter flera år av noggranna utredningar och förstudier påbörjades under hösten 2022 rivningen av den befintliga byggnaden, belägen i korsningen av Regeringsgatan och Master Samuelsgatan i city. Vid rivningen påträffades stora mängder asbest och blåbetong, vilket gjorde att inga tunga byggdelar kunde återbrukas. Tack vare ett gott samarbete med en glasleverantör kunde dock stora delar av planglaset från fasaden återvinnas och användas vid byggnationer framöver.

Fokus från start har varit att uppföra en byggnad i världsklass, där smarta och hållbara materialval samt nya tekniska lösningar säkerställer att fastigheten står rustad för framtidens utmaningar och behov. Det speglas i projektets högt ställda hållbarhetskrav där byggnaden ska certifieras i enlighet med både LEED Platinum och WELL Platinum. Utöver certifieringarna läggs extra tyngdpunkt på energieffektivisering och CO2-reduktion. Ambitionen är att landa under 25 kWh/kvm för köpt energi samt uppnå ett klimatavtryck som är 25 procent lägre än Boverkets schablonvärden för kontor. Utöver detta erbjuds kommande hyresgäster och besökare en god inomhusmiljö med naturligt ljus, lågemitterande material, termisk komfort och grönska.



BTA: ca 43 000 kvm

Projekttid: 2023–2026

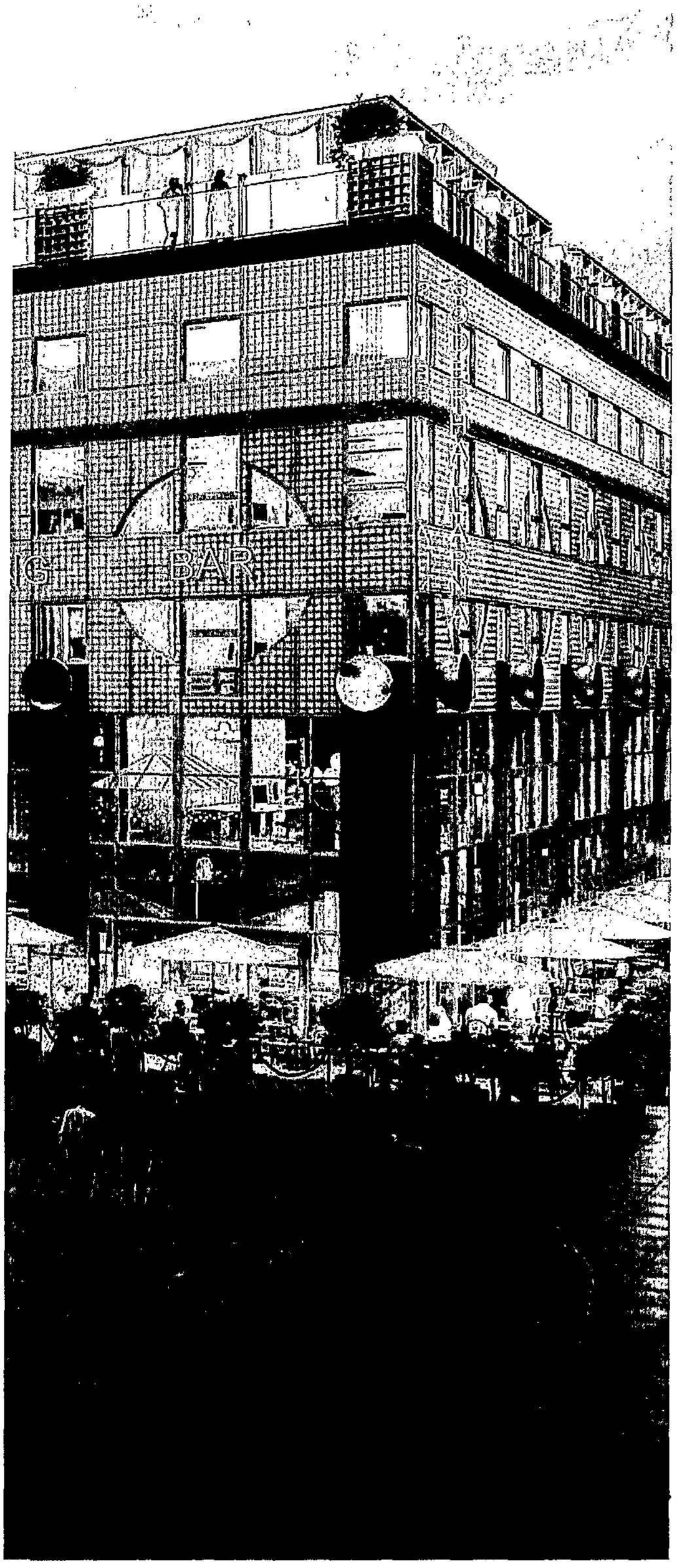
Beställare:
Atrium Ljungberg, total-
entreprenad i samverkan

9

20240517123356

Söderhallarna – en självklar destination och mötesplats

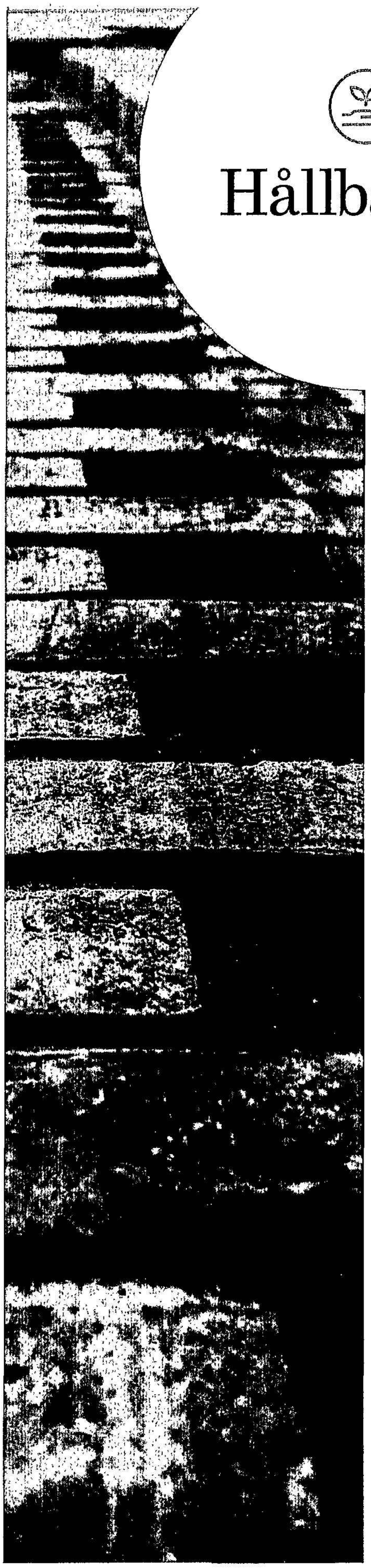
Söderhallarna rustas och utvecklas med fokus på hållbarhet, mat, kultur och innovativa verksamheter.



Söderhallarna är och kommer fortsatt att vara en självklar destination med restauranger, barer, saluhall, service och moderna arbetsplatser. För att skapa denna mötesplats har man beslutat att ta ett helhetsgrepp och göra en rejäl uppgradering av teknik, standard och den interiöra miljön. Projektet omfattar ett lyft av den befintliga fastigheten, en tillbyggnad av Björkhallen i två plan om ca 2 000 kvm samt en utökning av Saluhallshuset med en våning om ca 800 kvm.

Fastighetens centrala innerstadsläge, i kombination med dess kulturhistoriska värde och ett fokus på att bevara samt restaurera många befintliga detaljer, innebär en stor komplexitet. Byggnadens många postmodernistiska drag har gjort den klassificerad enligt den högsta kulturbevarande klassen. Fastigheten utgör även en del av riksintresset *Stockholms innerstad med Djurgården*.

Återbruk är en naturlig del av projektet, både för att bibehålla kulturhistoriskt värde och projektets hållbarhetsprofil. Målet är att även certifiera byggnaden i enlighet med BREAM SE Bespoke, till minst nivå Very Good. I så stor utsträckning som möjligt återbrukas material och produkter inom projektet och de inventarier och produkter som inte kan återbrukas på plats har man säkerställt att de får ett nytt liv någon annanstans. Fastighetsägaren har bland annat donerat produkter som glaspartier, dörrar, toaletter, handfat och diskbänkar som fraktats till Etiopien för att användas vid byggnationen av en klinik för brännskadade.



Hållbarhet

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

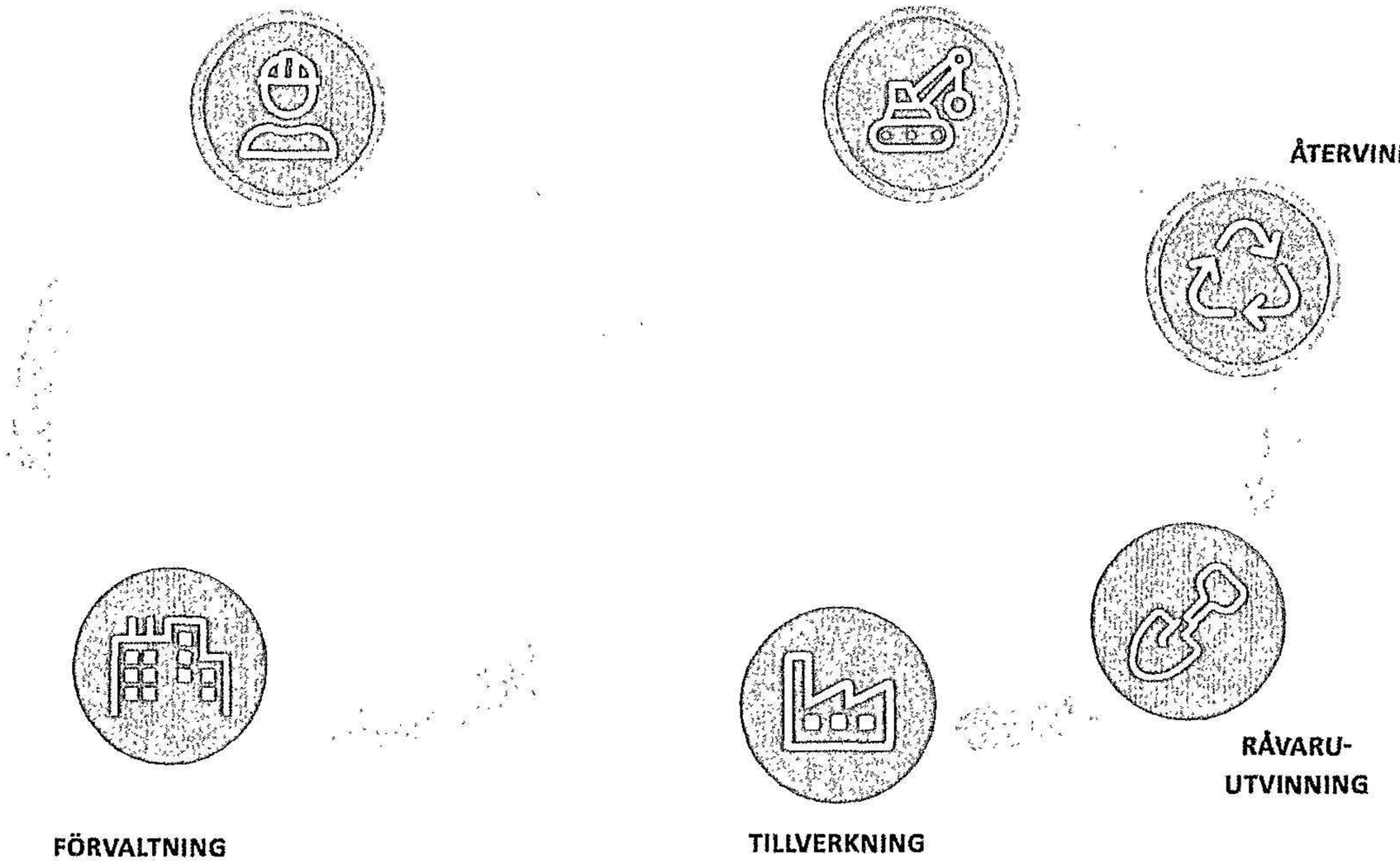
Vårt bidrag till en hållbar utveckling

För att bibehålla konkurrenskraft och för att ta ansvar för kommande generationer är hållbarhet en naturlig del av Zenguns affärsmodell*. På Zengun utmanar och förverkligar vi våra kunders hållbarhetsambitioner genom att i varje projekt erbjuda kunskap och kompetens som hållbarhetspartner.

HÅLLBARHET ÄR CENTRAL I ZENGUNS AFFÄRSMODELL

Zengun vill ta ansvar och vara en bidragande part i arbetet för att bygga ett hållbart samhälle. Vi bedriver vårt hållbarhetsarbete systematiskt på alla nivåer i verksamheten med ambitionen att driva på utvecklingen av ett hållbart samhälle.

Hållbarhet är central, dels för att bibehålla konkurrenskraft som premiumbyggare, dels för att ta ansvar och bygga hållbart för kommande generationer. Vårt ansvar innefattar verksamhetens påverkan på samhället ur ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv. Detta speglas i projekten som leds av våra egna medarbetare och genomförs tillsammans med ett stort antal tillförlitliga underentreprenörer. Efterlevnaden av kriterier för miljömässig och social hållbarhet säkerställs i leverantörskedjan genom att ställa krav på underentreprenörer och leverantörer.



ZENGUN – EN DEL I KEDJAN

Illustrationen visar vår verksamhetskedja, där de inringade cirklarna representerar de skeden där vi är verksamma och därmed har störst möjlighet att påverka. En förutsättning för att kunna bedriva en hållbar verksamhet är att vi även arbetar aktivt med övriga skeden för att kunna åskådliggöra och motverka etiska övertramp och omotiverad miljöbelastning i alla led.

* Se sidan 3.

20240517123558

KUNDERNAS HÅLLBARHETSPARTNER

På Zengun utmanar och förverkligar vi våra kunders hållbarhetsambitioner. Det gör vi genom att vara delaktiga i arbetet med att ta fram och forma projektens målbild inom områden som cirkulära materialflöden (avfallshantering, återbruk, materialval), klimatavtryck (materialval, transporter, livscykelanalys), miljöcertifiering (typ och nivå) samt sociala frågor (leverantörsbedömningar, lokala engagemang).

Våra medarbetare bidrar proaktivt i projekten med sin hållbarhetskompetens samt engagerar underentreprenörer och samarbetspartners i arbetet. Risker och möjligheter identifieras gemensamt med övriga intressenter inom ramen för projektens samtliga skeden.

FÖRVÄNTNINGAR PÅ EN HÅLLBAR VERKSAMHET

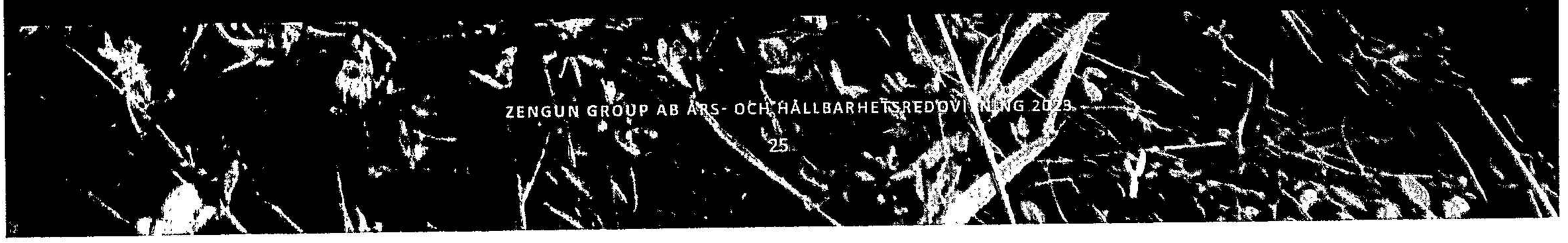
Inriktningen för vårt hållbarhetsarbete styrs av våra intressenter. Att förstå och leva upp till deras förväntningar är avgörande för att vi ska kunna bemöta både befintliga och framtida behov. Zenguns viktigaste intressenter utgörs av kunder, medarbetare, leverantörer, underentreprenörer, investerare, tredje man och övriga samhällsaktörer så som myndigheter och fackförbund.

För att hålla Zenguns hållbarhetsarbete aktuellt och relevant genomförs vart tredje år en väsentlighetsanalys, den senaste genomfördes 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 analys i arbetet med att utveckla vårt hållbarhetsarbete. För Zengun är detta en 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 hos våra intressenter kopplat till utökad styrning och uppföljning i leverantörsledet samt minimerad klimatbelastning i hela värdekedjan med stort fokus på återbruk och energi.

PRIORITERADE FOKUSOMRÅDEN UTIFRÅN VÅR VÄSENTLIGHETSANALYS

- Arbetsmiljö, säkerhet och utveckling
- Mänskliga rättigheter, arbetsrätt samt motverkande av korruption och mutor
- Cirkulära materialflöden
- Reducerat klimatavtryck i hela värdekedjan
- Likabehandling och mångfald
- Fysiskt och psykiskt välmående
- Hållbar ekonomi
- Energieffektivitet



Ansvarfullt företagande med fokus på hållbarhet

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 för utvecklingen av hållbarhetsarbetet inom företaget.

Zengun har en övergripande hållbarhetspolicy som reglerar arbetsmetoder avseende social och miljömässig 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 i ledningssystemet.

UTBILDNING INOM SOCIALT ANSVARSTAGANDE

På Zengun är det en självklarhet att verka för socialt ansvarstagande och en sund byggbransch där vi gemensamt motverkar missförhållanden. För att kunna bidra till detta ser vi till att kontinuerligt fortbilda våra medarbetare. Under hösten anordnade vi flera utbildningstillfällen i syfte att öka medvetenheten om arbetslivskriminalitet och stärka rutinen kring inskrivning av underentreprenörer på våra byggarbetsplatser.

UPPFÖRANDEKOD FÖR HÅLLBART FÖRETAGANDE

Alla Zenguns medarbetare, leverantörer och samarbetspartners omfattas av vår uppförandekod som syftar till att säkerställa att vi 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. Vi 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 rutiner som träder i kraft i händelse av att en medarbetare bryter mot uppförandekoden.

VISSELBLÅSARFUNKTION

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.

Visselblåsarfunktionen och Zenguns uppförandekod kan läsas i sin helhet på vår hemsida.

STYRNING AV INKÖPSPROCESSEN ÄR AVGÖRANDE FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Inköp av material och tjänster är ofta det som driver störst kostnad i våra projekt och är även det som innebär störst risk både för miljö och människor i hela värdekedjan. Zenguns uppförandekod för leverantörer är en grundpelare för hållbara inköp och våra inköpare utför kontinuerligt leverantörsbedömningar enligt inköpsrutinen. Där kontrollerar vi potentiella leverantörers förmåga att uppfylla grundläggande krav men också våra särskilda leverantörsvillkor, skallkrav och projektspecifika krav, samt finansiell stabilitet och riskprofil. Ett viktigt kriterium i upphandlingar och inköp är hur leverantörer kan bidra till våra klimatmål, exempelvis genom att erbjuda klimatförbättrande åtgärder och material som optioner i sina anbud. På detta sätt kan Zengun presentera alternativa hållbara lösningar för våra kunder och påvisa att vårt engagemang sträcker sig förbi det som står i avtal.

Denna omfattande bedömning säkerställer att vi samarbetar med leverantörer som inte bara uppfyller våra omedelbara behov, utan också aktivt stödjer vår vision om en mer hållbar framtid.

LEVERANTÖRER MED SAMSYN

På samma sätt som vi ska vara en attraktiv leverantör till våra kunder, ska vi vara en attraktiv kund till våra leverantörer och samarbetspartners. Vår erfarenhet är att detta skapar konkurrenskraft och kvalitetssäkring både vid införsäljning 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, däremot finns även aktörer från övriga delar av världen med i leverantörsbasen. Samtliga underentreprenörer och leverantörer omfattas av vår uppförandekod och förväntas dela vår syn på hållbarhet och ansvarfullt företagande.

20240517123S9

KONTINUERLIG UTVECKLING AV HÅLLBARHETSARBETET 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. För att säkerställa att produkter och material som används produceras ansvarsfullt bidrar Zengun till det branschöverskridande arbetet med att förbättra arbetssätt och rutiner för riskanalys, kunskapsöverföring och ökad kontroll.

Genom att kontinuerligt utveckla och förfina rutiner i inköpsprocessen för leverantörsbedömning och uppföljning säkerställs det att hållbarhetsarbetet förbättras, tydliggörs och integreras i 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.

LEVERANTÖRSUTVÄRDERING

Samtliga tilltänkta leverantörer till Zengun granskas först enligt kraven i vår leverantörsbedömning. Våra leverantörer ska följa gällande lagar, förordningar och föreskrifter samt inneha kollektivavtal för sitt verksamhetsområde. De ska inneha nödvändiga tillstånd och personalen ska ha fått erforderliga utbildningar för uppdraget. Utöver de initiala kontrollerna, gör vi efter inköp löpande kontroller för att säkra kraven i *Bank-initiativet*. Vi verkar för sund konkurrens i hela vår inköpsprocess, från kontraktering vidare till inskrivning av personal och i förekommande fall arbetsplatskontroller. Vår kontraktspart måste föranmäla sin tilltänkta underentreprenör för godkännande. För att ytterligare säkra våra inskrivningsrutiner och föreliggande kontroller har vi under året anlitat en extern part som genomfört revisioner ute på våra byggarbetsplatser.

På grund av ökad arbetslivskriminalitet har alltmer kontrollansvar successivt flyttats till huvudentreprenören. Zengun bevakar denna utveckling och arbetar för att ligga i framkant i detta arbete.

Återbruk förtjänar vårt fokus

Att vi behöver hushålla med våra resurser är en självklarhet för många, och även en förutsättning för att vi ska kunna bli klimatneutrala på sikt. Inom byggbranschen är återbruk ett av våra mest betydelsefulla fokusområden när det gäller hållbarhet, enligt Emelie Glaser. Hennes drivkraft att ta tillvara på det vi har och inte köpa nytt, gör att hon passar väldigt bra i sin roll som Återbruksansvarig på Zengun.

Emelie Glaser,
Miljösamordnare och Återbruksansvarig

"I rollen som miljösamordnare är en stor del av mitt arbete inriktat på miljöcertifieringar, vilket innebär konkret arbete med en manual som ska följas. När det uppstår oklarheter finns oftast sakkunniga inom räckhåll. Men på senare tid har jag haft arbetsuppgifter som är betydligt mer vidsträckta – att samordna återbruk av byggmaterial och etableringsinventarier både inom pågående Zengun-projekt och mellan dem, men även att få tag på produkter externt.

Även om det historiskt sett inte varit ovanligt att återanvända byggmaterial, känns det ofta som om vi bryter ny mark för att återbruksarbetet idag kräver helt andra arbetssätt än när vi beställer in nytt material. Jag märker att många i branschen vill jobba med återbruk men att man ofta stöter på hinder längs vägen. Det kan handla om svårigheten i att veta var man kan få tag på material att återbruka eller hur man kan säkerställa skicket på en produkt. Där kan jag vara behjälplig genom att hitta lösningar från fall till fall, vilket oftast handlar om att knyta rätt kontakter med sakkunniga i branschen.

Det är verkligen utvecklande att vara en del av den här omställningen. Jag får vara väldigt aktiv externt och lära känna många branschkollegor med en gemensam ambition att skala upp återbruket i våra verksamheter. Jag upplever att många drar åt samma håll och vill hjälpa varandra genom att dela kunskap, idéer och kontakter."

9

Zengun skapar mervärde genom samverkan

På Zengun utmanar och förverkligar vi våra kunders hållbarhetsambitioner genom att i varje projekt erbjuda kunskap och kompetens genom vår roll som hållbarhetspartner.

Hållbarhet innebär för oss på Zengun att ta ansvar genom hela värdekedjan, skapa ökat kundvärde och bidra i omställningen till ett hållbart samhälle. I projekten har vi dedikerade medarbetare som på bästa sätt kan samarbeta med beställare, underentreprenörer och övriga samarbetspartners för att optimera produkten ur ett hållbarhetsperspektiv.

Tack vare Zenguns stora andel samverkansprojekt kan vi vara en rådgivande part i tidiga skeden och därmed vara delaktiga under hela projektprocessen. Tidig medverkan i projekt möjliggör ett proaktivt arbetssätt som skapar mervärde, affärs- och konkurrensmässiga fördelar samt långsiktiga besparingar för våra kunder. För oss innebär detta att i nära dialog utreda, diskutera och identifiera vilka förutsättningar som är viktiga för olika parter så att vi därefter kan presentera goda val och verka för en mer hållbar bransch. På samma sätt som vi vill vara en god hållbarhetspartner åt våra kunder vill vi anlita hållbara leverantörer. Därför utvärderar vi alla våra samarbetspartners redan i anbudsprocessen utifrån hur de kan prestera i enlighet med våra målsättningar.

> Vi gläds åt högre miljökrav och en snabb omställning i branschen.

ÖKADE HÅLLBARHETSKRAV I BRANSCHEN

På Zengun gläds vi åt högre miljökrav och en snabb omställning i branschen. Vi tror att vår konkurrenskraft ligger i vårt utökade projektstöd där vi erbjuder en kvalificerad kompetens inom miljöområdet. Vi behöver vara väl förberedda på kommande hållbarhetsutmaningar, så som krav inom EU-taxonomin, CSRD och klimatdeklarationer. Vi ser ett högt värde i att investera i kompetensutveckling för att ligga i framkant inom dessa områden. Våra kunder i egenskap av fastighetsägare ska kunna förlita sig på att Zengun är den aktör som kan leverera underlag baserat på branschens kravställningar.

Zengun engagerar sig i flertalet branschgemensamma satsningar och nätverk för att stärka kompetensen inom hållbarhetsområdet, visa på goda exempel och i förlängningen öka efterfrågan på hållbar byggnation. Vår hållbarhetschef Caroline Hill är sedan början av 2022 ordförande för det regionala nätverket SGBC Öst (Swedish Green Building Council) samt medlem i SGBC:s tekniska & operativa LEED-råd.

HÖG EFTERFRÅGAN PÅ VÅR KOMPETENS INOM MILJÖCERTIFIERINGAR

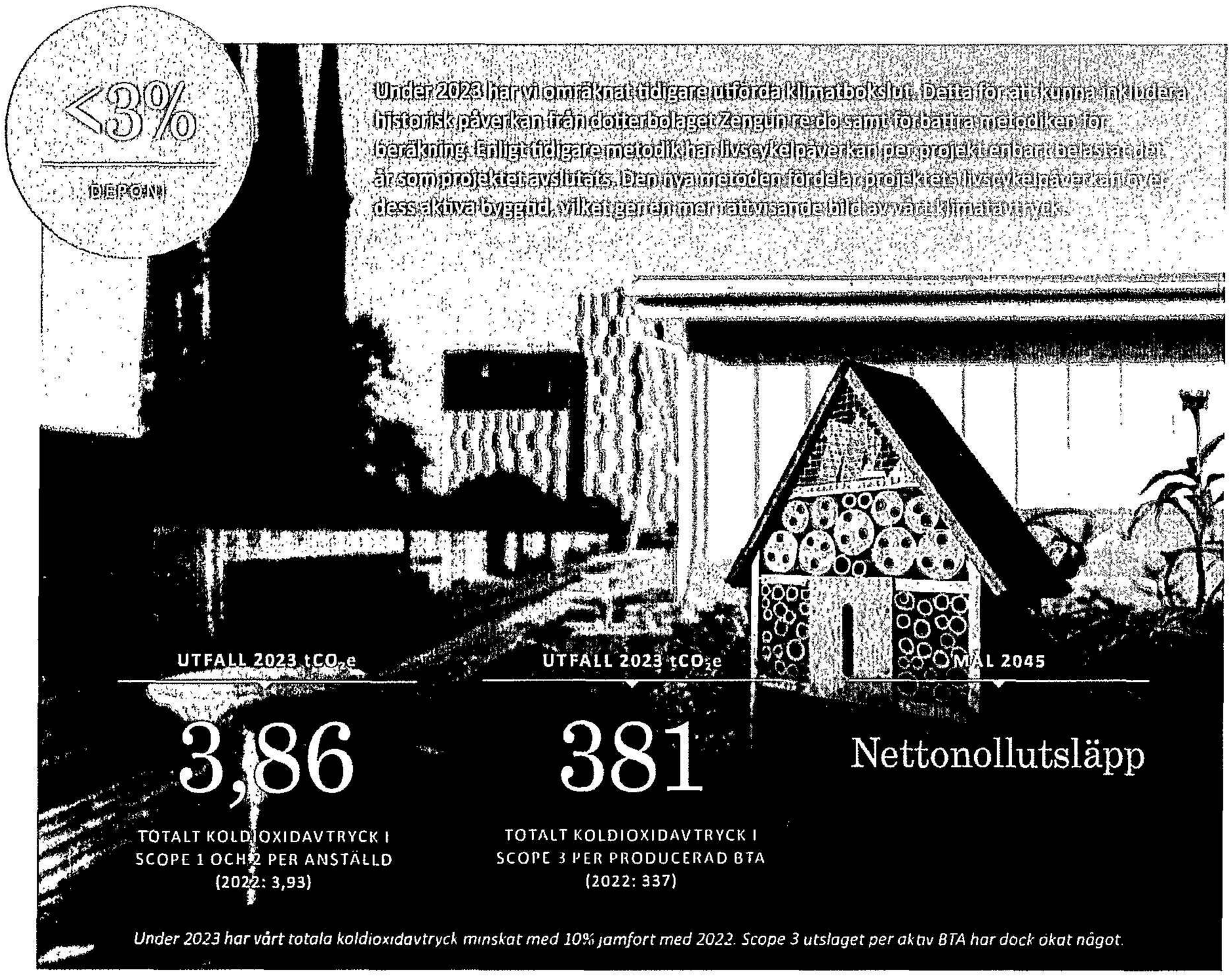
Vi ser en fortsatt hög efterfrågan från våra kunder avseende miljöcertifieringar av projekt och en allt högre ambitionsnivå gällande hållbarhetskrav i stort. Av Zenguns samtliga pågående projekt under 2023 ska omkring 90 procent miljöcertifieras, beräknat på nettoomsättning. Våra medarbetare har kompetens inom samtliga marknadsledande certifieringsstandarder för hållbarhet och stöttar våra kunder i arbetet med dessa; BREEAM, LEED, Miljöbyggnad, NollCO2, Svanen, WELL och Green Building. Vi kan dessutom erbjuda stöd i form av rollen BREEAM Advisory Professional internt och på så vis ytterligare stötta våra kunder i certifieringsprocesser samt övergripande och projektspecifik måluppfyllnad.

INITIATIV FÖR ETT MINSKAT KLIMATAVTRYCK

Sedan 2019 har Zengun årligen upprättat klimatbokslut i enlighet med GHG-protokollet, omfattande scope 1, 2 och 3. Detta för att kunna 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

5

20240517123600



av ett nära samarbete med våra kunder, leverantörer och branschkollegor. Vi ser positivt på utvecklingen och den redan höga efterfrågan på klimatförbättrande initiativ, hos både våra kunder och leverantörer. Våra uppsatta klimatmål är formulerade i linje med färdplanen för branschen, vilket innebär att vi ska vara klimatneutrala 2045. Det är inom projektverksamheten som den största klimatpåverkan finns och därmed även vår potential att göra störst skillnad. Vi har därför valt att bryta ned våra långsiktiga och strategiska mål i projektspecifika handlingsplaner som identifierar universella och skräddarsydda lösningar för att reducera klimatpåverkan inom respektive projekt.

Haga Norra Kv. 1 är ett exempel på projekt där vi aktivt strävar efter att minimera vårt klimatavtryck. Där arbetar vi med återbrukat fasadtegel, klimatförbättrad betong, stålpelare som ersätts med betongpelare samt fossilfria bränslen och avfallsminimering. Med grund i dessa initiativ belönades projektet med SGBC:s utmärkelse *Årets BREEAM-byggnad 2023*.

Ytterligare ett steg mot fossilfri verksamhet är att Zengun sedan 2023 enbart har miljöbilar i sitt fordonsbestånd.

DET HÅLLBARA BYGGANDET ÄR CIRKULÄRT

Vi ser att den cirkulära trenden växer sig starkare i takt med högre kravställningar och ökad efterfrågan hos våra kunder och av branschen i stort. Det finns stor potential att minska resursanvändningen i byggsektorn genom att förorda återbruk framför produkter som är baserade på jungfruligt material. I ombyggnads- och rivningsprojekt ser vi redan idag goda förutsättningar att ta tillvara på material vilket tyder på att övergången till ett helt cirkulärt flöde i linje med de globala klimatmålen inte är långt borta. Zengun arbetar aktivt med att uppmärksamma återbrukade produkters potential för intressenter och knyta kontakter med likasinnade samarbetspartners. Återbrukade material ska utgöra en betydande del av utvärderings- och beslutsunderlaget i våra inköpsprocesser.

Det kommer att krävas betydande förändringar kopplat till arbetssätt och traditionella produktionsmetoder för att kunna fortsätta samhällsbyggandet utan att vara beroende av nyproducerat material. Ett gediget återbruksarbete behöver kombineras med flexibel utformning av byggnader för att långsiktigt möjliggöra resurseffektivitet vid framtida anpassningar eller förändringar. Med vår expertis kan vi redan i planeringsfasen bidra med rådgivning och kunskap om hur sådana projekt kan realiseras.

För att ytterligare stärka vårt återbruksarbete har vi under året tillsatt Emelie Glaser i rollen som Återbruksansvarig. Rollen inkluderar bland annat ansvar för att implementera och övervaka våra återbruksinitiativ samt att organisera insamling och återanvändning av material i våra projekt. Genom att prioritera återbruk minimerar vi både vårt avfall och vårt miljöavtryck.

P30
zengun

Medarbetare

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

Tillsammans bygger vi en hållbar arbetsplats

Den kompetens och det engagemang som våra medarbetare besitter utgör en väsentlig del av Zenguns erbjudande. För att säkerställa att var och en kan uppnå sin fulla potential, strävar vi efter att våra arbetsplatser ska präglas av hög säkerhetsmedvetenhet och erbjuda en trygg samt inkluderande arbetsmiljö, fri från trakasserier.

SAMARBETE FÖR EN SÄKER ARBETSMILJÖ

I det dagliga arbetet står alltid hälsa och säkerhet först på dagordningen. Med en nollvision för arbetsplatsolyckor bedrivs det systematiska säkerhetsarbetet utifrån tre perspektiv:

- Det förebyggande
- Utifrån regelverk
- Med utgångspunkt i informella strukturer på respektive arbetsplats

Vi utvecklar ständigt verktyg och processer 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.

HÖG RISKMEDVETENHET ÄR EN DEL AV KULTUREN

Arbetsmiljöarbetet involverar hela projektorganisationen, även om det uttalade säkerhetsansvaret ligger hos produktions- och projektchefer som ska säkerställa att varje projekt har rätt förutsättningar för 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 främjar en säker arbetsmiljö. Det är viktigt att varje medarbetare tar det egna arbetsmiljöansvaret på allvar. Genom att skydda sig själv, skyddar man även sin kollega.

Zengun är även medlem i Håll Nollan, ett viktigt branschinitiativ som arbetar för att alla ska komma hem oskadda efter varje arbetsdag.

STOR VIKT VID FYSISK OCH PSYKISK HÄLSA

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 den individuella hälsan. 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 välmående. Läs mer på sida 38.

> I det dagliga arbetet står alltid hälsa och säkerhet först på dagordningen.

Zenguns skyddsarbete består också av ett långsiktigt byggande utifrån ett hållbarhetsperspektiv, för att kunna överlämna en byggnad som är säker för dess framtida brukare under byggnadens hela livslängd. Vi utvecklar ständigt processer för att skapa trygga och säkra arbetsplatser.

DET DAGLIGA ARBETSMILJÖARBETET

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. 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 analys och åtgärder av risker och hinder i produktionen.

KRAV PÅ SÄKERHETSRUTINER HOS LEVERANTÖRER

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 individer på arbetsplatsen kan ta del av och förstå våra säkerhetsrutiner och därför ställs det krav på att varje arbetsgrupp måste ha en arbetsledare som minst kan svenska eller engelska.

ARBETSMILJÖÅTGÄRDER UNDER ÅRET

Under 2023 genomfördes en uppdatering av Zenguns projektledningssystem, Projektboken. Den utgör ett ramverk till produktionen, och betonar flera moment kopplat till arbetsmiljön. Ramverket är ett extra viktigt stöd för nyanställda men det är också en påminnelse för hela organisationen att kunna

9

20240317123620

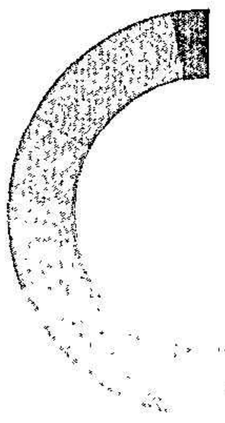
fortsätta upprätthålla en hög lägsta nivå. Vi har även uppdaterat våra rutiner för hantering av allvarliga incidenter, såsom checklistor och krisorganisation. Att diskutera och synliggöra *säkerhetsarbetet gör oss bättre förberedda och har i förlängningen* en preventiv effekt.

Under året har flera projektteam besökt Säkerhetsparken, som är en branschgemensam samlingsplats där företag, organisationer och andra intressenter i och runt byggbranschen kan *lära sig mer om arbetsmiljö, hälsa och säkerhet i praktiken.*

Vidare har vi utifrån Håll Nollans initiativ genomfört ett antal säkerhetspushar under året, bland annat med fokus på byggdamm. Detta i syfte att informera om dess påverkan, de största riskmomenten samt hur faror kan minimeras. Utöver detta har *under året flertalet anställda uppdaterat sina utbildningar i* Säkra Lyft samt Mobila Arbetsplattformar och Fallskydd.

Även den organisatoriska och sociala arbetsmiljön är en viktig del för att vi ska hantera våra arbetsplatser korrekt och vara en attraktiv arbetsgivare. Därför har vi under året *anordnat en bolagsanpassad ledarskapsutbildning i syfte att* bibehålla och vidareutveckla ett starkt ledarskap. Läs mer under UNIZEN s. 36.

TYP AV OLYCKOR/SKADOR



- **Lättare fall- och snubbelskador (7 st)**
- **Skärsår, ytliga skador (7 st)**
- **Mindre klämskada (6 st)**
- **Benbrott (2 st)**
- **Fysisk överbelastning/feltramp (2 st)**
- **Lättare brännskador (2 st)**
- **Lättare skada orsakad av tappat/ fallande föremål (2 st)**
- **Smärta orsakad av maskin/ handhållet verktyg (1 st)**

Hållbarhetshuset är det första i sitt slag

I över 10 år har Marie Hjärtkvist i sin roll som produktionsledare agerat problemlösare i flera av Zenguns stora projekt.

"Jag har varit en del av Zengun sedan 2013, men första gången jag kom i kontakt med bolaget var faktiskt som underentreprenör på ett av Zenguns första projekt av större storlek, nämligen Hornstull som vi renoverade på uppdrag av Bonnier Fastigheter. Redan då fattade vi ömsesidigt tycke för varandra och här är står vi nu 11 år senare.

Under min tid på Zengun har jag varit involverad i flera av våra stora projekt, såsom Urban Escape, Modemet i Kista och flera projekt i Haga Norra där vi hjälper Fabege att utveckla en helt ny stadsdel.

Från att initialt i huvudsak fokuserat på logistik och frågor relaterat till allmänna kostnader, såsom avfallshantering, etablering, skyddsronder och arbetsplatsdisposition, har min roll under åren mer rört sig mot produktionsledning. Det är ett väldigt varierat arbete där ingen dag är den andra lik. Det jag tycker ger mest energi i arbetet är när vi tillsammans lyckas lösa ett problem som tidigare ansetts olösligt eller svårt. Där har jag med tiden lärt mig att i den typen av situationer är det viktigt att stå fast och lita på sin magkänsla.

För ett par år sedan blev jag väldigt involverad i både planering och uppförande av *Hållbarhetshuset*. Projektet är en av piloterna i forskningsprojektet *Återhus – att bygga hus av hus* där vi byggt ett nytt hus av återbrukade bjälklag från ett annat hus som vi var med och demonterade. Med tanke på att det är det första huset i sitt slag, har det varit extra spännande att vara med från start. Vi ville återbruka mycket mer än bara stomme och fasad så hela teamet såg det som en gemensam utmaning att återbruka så mycket som möjligt även invändigt. Vi landade till slut på över 70 procent återbruk, vilket känns fantastiskt att ha fått vara med och bidra till."

Vitala beståndsdelar för att skapa en attraktiv och utvecklande arbetsplats

På Zengun arbetar vi aktivt med att skapa en trygg och inkluderande arbetsplats med människan i centrum, där varje medarbetares engagemang och kompetens tas tillvara. För oss är det grundläggande att alla våra arbetsplatser ska vara trygga och säkra, med en inkluderande arbetsmiljö och en sund kultur.

GEMENSAMT ANSVAR FÖR EN GOD ARBETSMILJÖ

Inkludering och likabehandling är vitala beståndsdelar för att kunna skapa en attraktiv och utvecklande arbetsplats som både behåller och attraherar de bästa medarbetarna. Det är en prioriterad fråga genom hela organisationen, från styrelse och ledning ut i alla projekt. Hos oss ska det alltid finnas förutsättningar för medarbetare att kunna genomföra sitt arbete på ett tryggt och värdigt sätt oavsett kön, könsidentitet, ålder, etnicitet, religion, sexuell läggning eller funktionsvariation.

Zenguns decentraliserade organisation, där de flesta beslut fattas i projekten nära kunden, 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 hjälper varandra i komplicerade 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.

> Samtliga medarbetare ska utvecklas, utmanas och må bra.

SYSTEMATISKT FÖREBYGGANDE AV KRÄNKANDE SÄRBEHANDLING

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 genom att aktivt motverka och uppmärksamma att kränkande situationer uppstår. På Zengun har alla ett gemensamt ansvar att säga ifrån, även om det yttersta ansvaret för detta ligger hos våra ledare och chefer. Sedan en tid tillbaka har vi arbetat i ett workshopformat där våra medarbetare öppet får diskutera denna typ av frågor. Syftet är att skapa möjligheter till diskussion kring uttryck och jargong, samt att ge nya perspektiv – det som är okej för mig kanske inte är okej för dig.

Som en del av arbetet med att säkerställa inkludering och likabehandling oavsett projekt, har det under året tagits fram en checklista och guide som ska utgöra ett stöd i arbetet för att säkerställa att våra arbetsplatser är välkomnande och inkluderande. Områden som behandlas är bland annat tillgänglighetsanpassning, möjlighet till avskildhet vid behov samt medarbetarens möjlighet att delta vid personalsammankomster på lika villkor och med samma förutsättningar.

För att kunna fortsätta utvecklas som bolag och säkra vår kompetensförsörjning behöver vi ständigt arbeta med den här typen av frågor. Rekrytering, utbildning och kompetensutveckling organiseras strategiskt med ett inkluderande förhållningssätt för att främja mångfald och jämställdhet. En ytterligare självklarhet är att alla medarbetare erbjuds förutsättningar för att skapa en sund balans mellan arbete, familj och fritid.

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. Zengun har idag 33 procent kvinnliga medarbetare och vi jobbar ständigt för att Zengun ska vara en arbetsplats där alla trivs, är inkluderade och vill arbeta.

ANDEL KVINNLIGA MEDARBETARE

33%

(2022: 35%)

ANDEL KVINNOR I LEDANDE POSITIONER

40%

(2022: 46%)

ANDEL KVINNOR I BOLAGSLEDNINGEN

60%

(2022: 55%)

ANDEL KVINNOR I KONCERNENS STYRELSE

25%

(2022: 20%)

9

Våra medarbetare är vår viktigaste tillgång

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.

Under 2023 fortsatte Zengun att växa och anställa nya medarbetare. Hos oss ser vi till varje medarbetares förmåga, vilja och kompetens där det viktigaste för oss är att våra medarbetare vill utvecklas och lära. Individen ges stor frihet att utvecklas och prova på andra arbetsuppgifter och roller, vilket gör att våra karriärvägar ser olika ut för olika medarbetare.

TILLSAMMANSKONFERENSEN 2023

För att sprida och bygga vidare på vår företagskultur genomfördes under året för första gången en gemensam konferens för alla våra medarbetare och konsulter, Tillsammanskonferensen. Konferensens syfte var att ytterligare stärka vår kultur som präglas av gemenskap och engagemang, möjliggöra kunskapsdelning, teambuilding och nätverkande. I starka team ställer vi upp och hjälper varandra, det är något som vi alltid vill uppmuntra och främja.

LEDARPROGRAMMET – EN FÖRUTSÄTTNING FÖR TILLVÄXT

Under året har personalgrupperna växt och vi har sett behov att tillsätta fler personalansvariga chefer för att bibehålla fokus på medarbetarens utveckling samt en nära kontakt och bra kommunikation mellan chef och medarbetare. För att rusta oss för fortsatt tillväxt med kvalitativt ledarskap startades under hösten en gemensam ledarutbildning som är framtagen specifikt för Zengun i samarbete med en extern utbildningspart. I denna omgång medverkade 10 av Zenguns ledare.

TVÄRFORUM

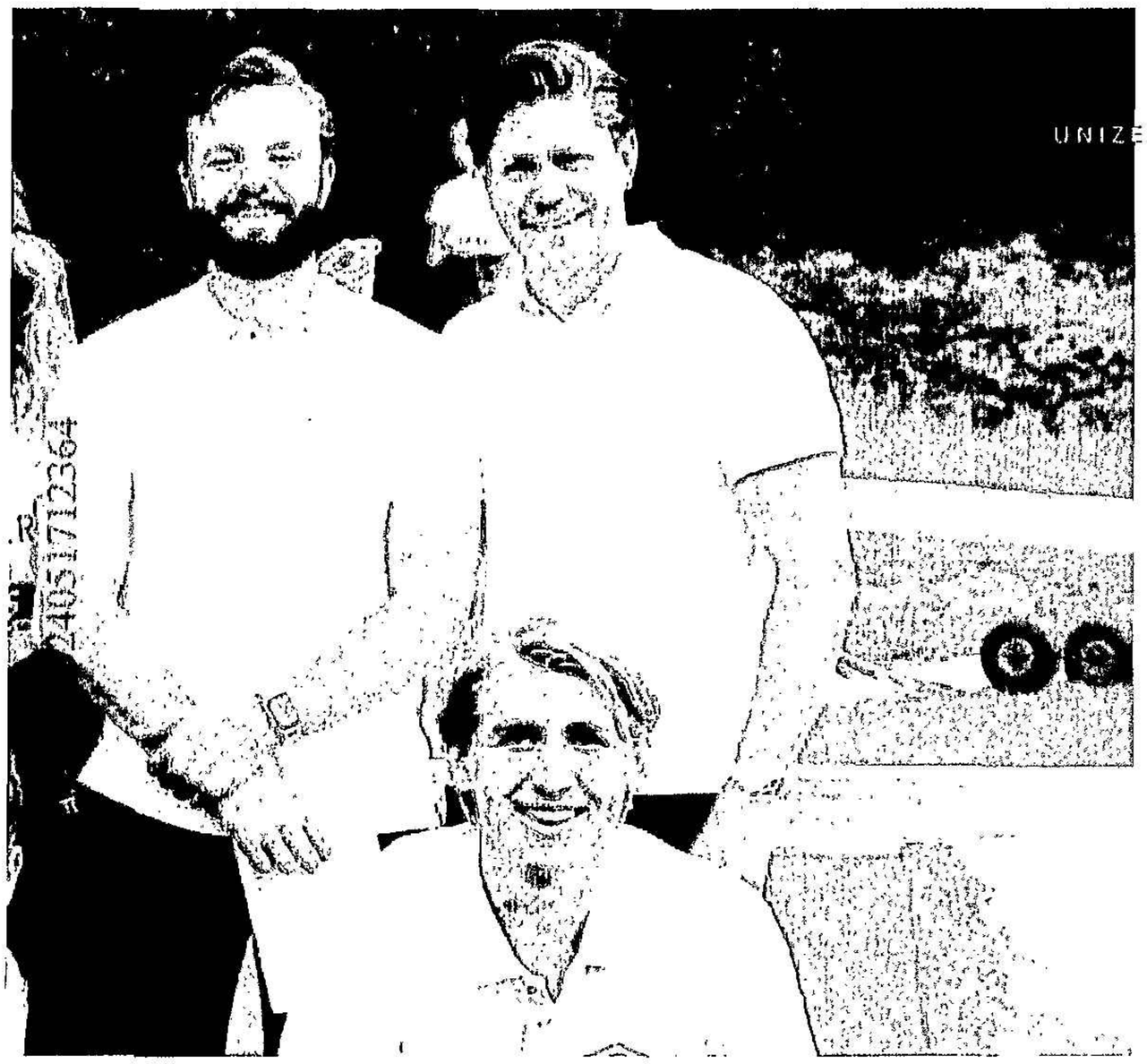
För att kontinuerligt arbeta med kunskapsöverföring mellan projekt, bredda kompetensen och arbeta enligt best practice, samlas våra medarbetare regelbundet i tvärforum för sina specifika yrkesroller. Exempel på tvärforum är projektering, arbetsledning, hållbarhet och inköp. Grupperna ses ett antal tillfällen per år och arbetar med olika temaområden, varpå lärdomar sedan sprids vidare till övriga delar av organisationen.

TRAINEEPROGRAMMET

Zenguns populära traineeprogram genomfördes under året för tionde gången, och i april rekryterades fyra nya talangfulla KTH-studenter till Zengun.

Våra traineer rekryteras tidigt under sina studier och arbetar på Zengun under somrarna samt, i mån av tid, under terminerna. Traineerna får på så sätt tidigt under studietiden prova olika roller och arbetsuppgifter och testa sina teoretiska kunskaper i praktiken. Programmet drivs av traineerna själva som avgör vad de har behov av och vad de vill lära sig mer om. Under året har traineerna bland annat valt att fördjupa sina kunskaper i de digitala verktyg som används inom projekt- och byggprocessen.

Traineeprogrammet är en väldigt viktig rekryteringsbas för Zengun. Våra traineer kommer med ny kunskap från lärosätena och får i gengäld praktisk kunskap och möjlighet att tillämpa sina kunskaper under studieperioden. Våra traineer rekryteras i huvudsak från KTH, och under 2023 medverkade vi på arbetsmarknadsdagen LAVA, arbetsmarknadsmässan för



Från start till slutskede – variation och långsiktighet gör jobbet roligt!

Joakim Öjefors lyfter samarbetsvilja, ömsesidigt förtroende och tät dialog som nyckelfaktorer för ett lyckat projekt.

Min roll har huvudfokus på installationer men rollen i sig är svår att definiera då den förändras över tid och under ett projekts olika faser. Jag är ofta inblandad i samtliga skeden av ett projekt; hela vägen från systemhandlingsskedet till garantitidens sista dag. Det är just denna bredd och långsiktighet i åtagandet jag tycker mest om med min roll på Zengun.

Utmaningen med en roll som min är att man i vissa överlappande perioder kan befinna sig i flera skeden samtidigt; projektering, inköp, produktion, slutskede och överlämnande. Här ser jag att vi på Zengun har en fördel genom att vi har flera medarbetare som precis som jag har en föränderlig roll som anpassas efter det skede och projekt man är i. Man har koll på bakgrunden och ett intresse för framtiden.

I våra projekt kör vi alltid med full insyn och en tät dialog med kunden vilket jag tror är en bidragande orsak till att Zengun ofta får förnyat förtroende från våra beställare. Detta arbetssätt leder även till att det byggs upp ett ömsesidigt förtroende för varandra som medför att de problemställningar som dyker upp under ett projekt oftast kan hanteras smidigt och pragmatiskt. Resultatet brukar bli ett gott slutresultat och ett projekt som alla parter känner sig nöjda med och stolta över.

Samhällsbyggarsektionen och på mottagningsaktiviteter för nya studenter. Till exempel anordnade vi det årliga lådbilsrallyt.

YRKESHÖGSKOLAN – EN VIKTIG REKRYTERINGSBAS

En annan viktig rekryteringsbas för oss är yrkeshögskoleutbildningar inom bygg, och vi verkar för en hög kvalitet på dessa utbildningar. För Zengun är det viktigt att få vara med och påverka innehållet i yrkeshögskoleutbildningar och vi ingår därför i ledningsgrupper för olika utbildningar på Nackademin och Företagsekonomiska institutet.

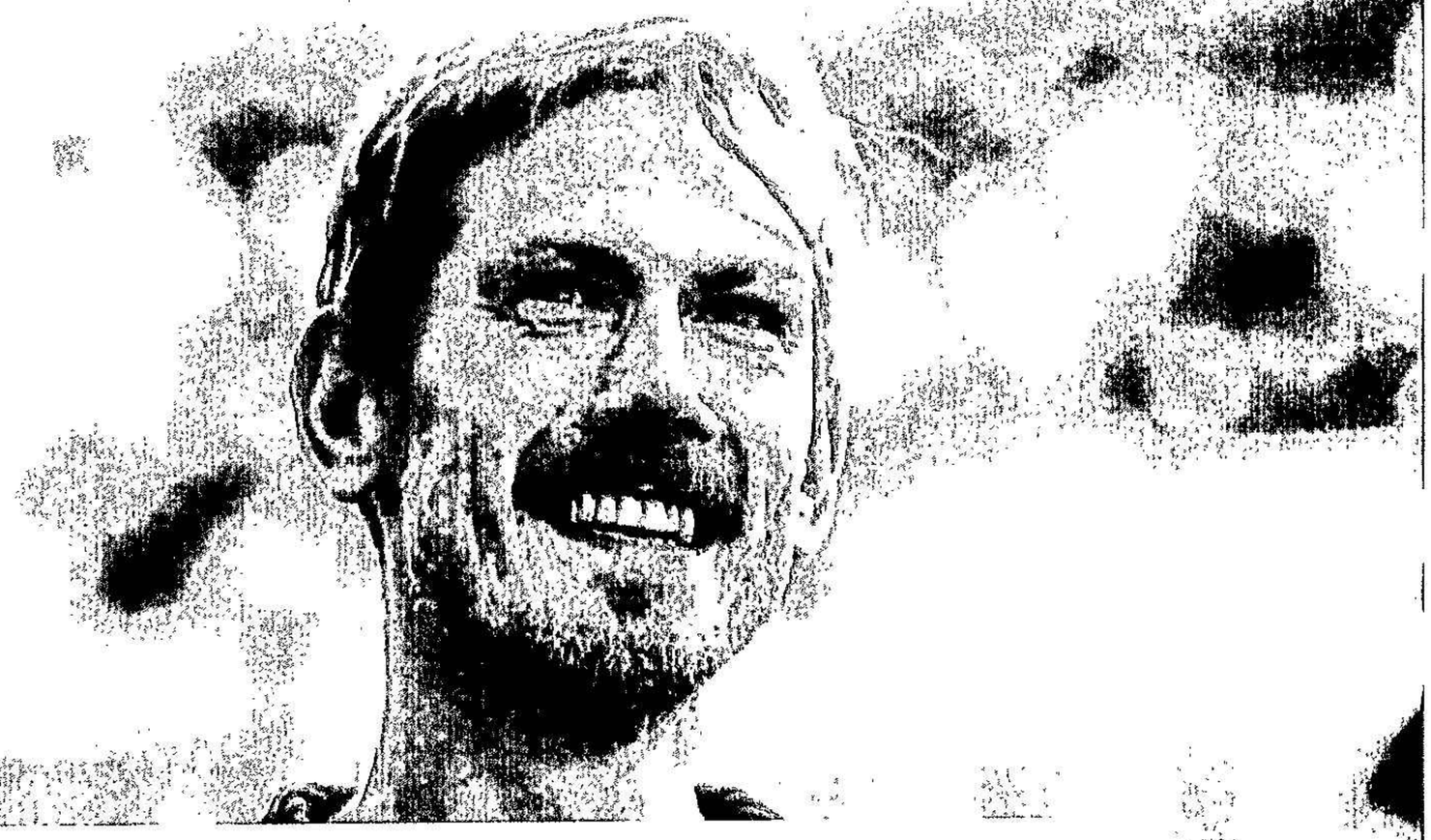
Under året har vi medverkat på två arbetsmarknadsdagar på Nackademin och tagit emot ett flertal praktikanter från olika yrkeshögskolor. Syftet med praktikplatserna är att ge studenterna chansen att få praktisk erfarenhet av byggbranschen under pågående studier. I gengäld får Zengun nytänkande, nyfikna och motiverade medarbetare som ofta stannar kvar och blir anställda på Zengun.

TEKNIK-OCH JOBBSPRÅNGET

Zengun har sedan 2017 regelbundet tagit in praktikanter från både Teknik- och Jobbspånget. Båda programmen härstammar från ett samarbete mellan regeringen och Svenskt Näringsliv, där Teknikspånget syftar till att locka fler ungdomar till högre tekniska utbildningar och Jobbspånget syftar till att hjälpa nyanlända akademiker med utländsk bakgrund att komma in på den svenska arbetsmarknaden. Under 2023 tillsattes inga praktikplatser inom något av programmen.

Vi vill vara Sveriges mest välmående företag

Som ett led i det förebyggande arbetsmiljöarbetet satsar vi på en rad hälsofrämjande aktiviteter för våra medarbetare – från Stafettvasan och fotbollsturneringar till pepparkaksbygge på huvudkontoret.

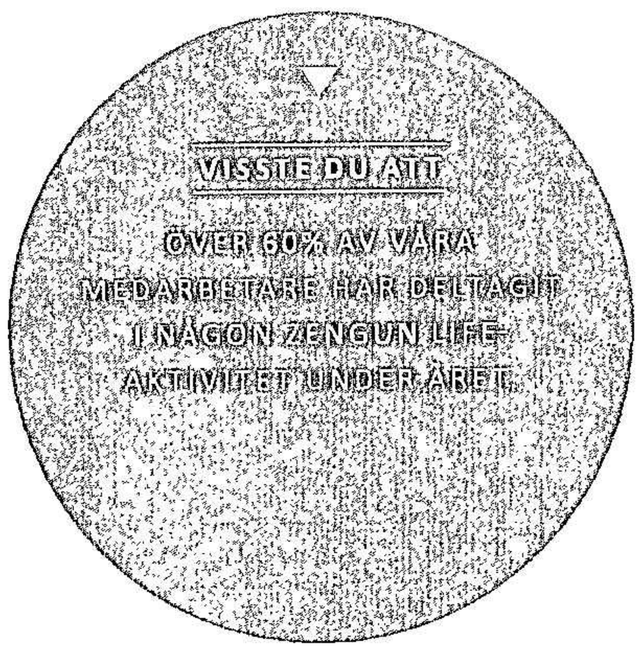


Hälso- och friskvårdssatsningen Zengun Life är inne på sitt tionde verksamhetsår och grundar sig i visionen att vara "Sveriges mest aktiva och mest välmående företag". Syftet är att samla medarbetare utanför den dagliga verksamheten och över projektgränserna, för att på så sätt stärka gemenskapen och skapa platser för informella möten utanför ordinarie arbetsroller.

Zengun Life drivs av medarbetarna själva, vilket gör att såväl engagemang som intresse förändras från år till år med mycket utrymme för personliga initiativ. Variationen av aktiviteter gör det möjligt för alla medarbetare att delta.

Under 2023 genomförde vi ett antal uppskattade, återkommande aktiviteter så som julpyssel, Stafettvasan, Vätternrundan samt medverkan i motionslopp, men vi introducerade även ett stort antal nya aktiviteter med positiv respons från medarbetarna.

Vi arrangerade bland annat en fotbollsturnering tillsammans med studenter från Bygg- och Samhällsbyggnadssektionen på KTH samt bjöd in medarbetarna till en båttur i Stockholms skärgård som bjöd på vackra vyer. Ett ytterligare urval av aktiviteter under året inkluderade en föreläsning kring hur man kan optimera sin träning utifrån menstruationscykeln, en biokväll samt matlagningskurs.



20240517123

zengun

Risker

I vår dagliga verksamhet handskas vi med stora och små risker genom ansvarfullt ledarskap och ett proaktivt förhållningssätt. Vi har identifierat våra risker i form av omvärldsrisker, strategiska risker, operativa risker och regulatoriska risker.

9

Riskanalys

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 annan hälsorisk är psykisk eller fysisk ohälsa, vilket kan medföra sjukskrivningar, dåligt arbetsklimat och bristande arbetsmoral.	• Skydds- och miljöronder • Rutin för uppföljning av olyckor/tillbud • Utbildning av innehållet i policies • Medarbetarsamtal • Medarbetar- och hälsoundersökning • Översyn av och utbildning inom ergonomi på arbetsplatsen • Zengun Life • Aktiva medlemmar i Byggbranschens 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 • Skydds- och miljöronder • Krav på miljöbedömda byggmaterial • Medvetna logistiklösningar • Fossilfria transport- och bränslealternativ • Internutbildningar och kontinuerlig fortbildning • Initial hållbarhetsworkshop i större projekt
Resurs- och kompetens-försörjning	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 vårt finansiella resultat att rekrytera, utveckla samt behålla en kompetent och engagerad personal.	• Rutin för uppföljning av projektkrav • Projektrevisioner för att säkerställa implementering av rutiner • Säkerställande av rätt bemanning i projekt • Tydlig kravställning från och dialog med beställare • Erfarenhetsåterföringsforum • Medveten rekrytering • Intern kompetenskartläggning • Utbildning inom ledarskap och företagskultur • 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 • Utökad digitaliseringssatsning • Tillsatt fokusgrupp inom IT-området
Etiska övertramp	Risker med att medarbetare, leverantörer och/eller underentreprenörer inte följer rådande lagar samt interna och externa policies relaterande till etik, antikorruption, likabehandling och mänskliga rättigheter. Brott eller försummelse kan skada både Zenguns varumärke och relationer med kunder och medarbetare.	• Utökad rutin för att säkra en hållbar leverantörskedja • Uppföljning av underentreprenörer • Internrevisioner • Uppföljning av uppförandekod • Visselblåsarfunktion säkerställer möjlighet för anonym rapportering både internt och externt • Kontinuerlig intern dialog om värderingar och företagskultur • Medarbetarundersökning för att identifiera signaler på missnöje
Regelefterlevnad	Bristande regelefterlevnad kan medföra såväl ekonomiska förluster som varumärkesförluster och rättsliga processer. Även den enskilde individens välmående kan komma att påverkas.	• Regelbunden kontroll av regelefterlevnad • Interna revisioner för kvalitetssäkring i flera led • Uppförandekod • Företagskultur med höga etiska ideal • Kompetenta och ansvarstagande medarbetare

9

20240517123367

LÅNGSIKTIGA RISKER — OMVÄRLDSRISKER

STRATEGISKA RISKER

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
Kriser	Omvärldskriser som Zengun inte kan påverka och därmed är svåra att förutse, såsom pandemier, terroristattacker, krig eller cyberattacker.	• Riktlinjer för informationssäkerhet • Projektanpassade krishanteringsplaner • Utökad digitaliseringssatsning • Omvärldsbevakning
Klimatförändring	Klimatförändring avser 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	Faktorer som tillgång och kostnad för material och tjänster måste alltid beaktas i våra projekt, framförallt med det gångna årets händelser i ryggen. Rysslands invasion av Ukraina, cementkrisen och skenande energipriser är några exempel på externa faktorer som visat sig ha stor påverkan på prisbilden vid byggnation.	Zengun följer utvecklingen och har en kontinuerlig dialog med leverantörer och underentreprenörer, under 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 • Marknadsforum • Arbetsmarknadsdagar • Kunddialog • Medarbetarundersökning och medarbetarsamtal
Konjunktur-förändring	Byggsektorn är en konjunkturkänslig bransch. Zenguns verksamhet är beroende av kundernas investeringsvilja och påverkas därmed av konjunktursvängningar.	• Decentraliserad organisationsstruktur, vilket ger en snabbfotad organisation • Bred kundbas inom flera segment

9

Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen och verkställande direktör för Zengun Group AB (publ), med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023.

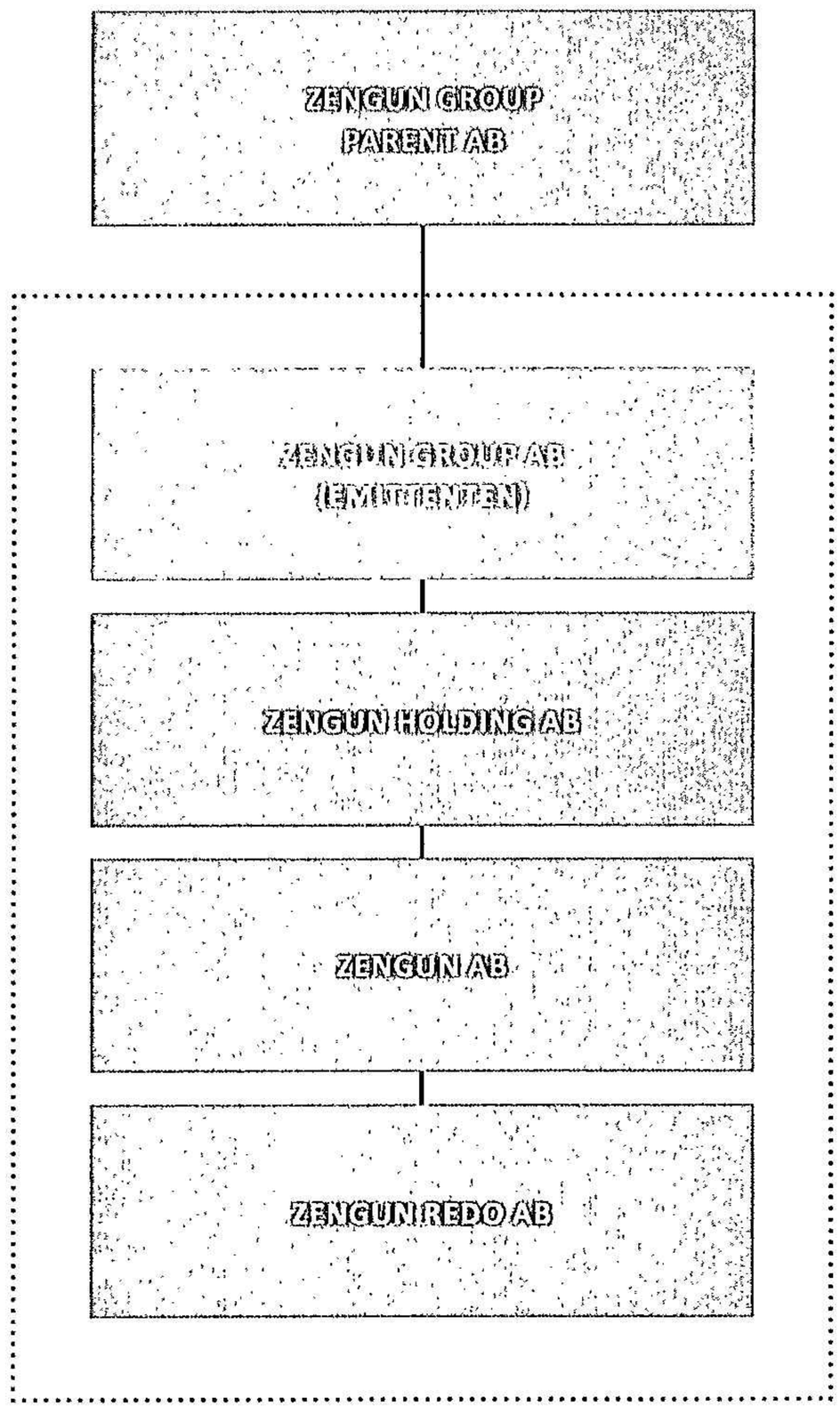
Bolaget är sedan 25 mars 2019 ett helägt koncernföretag till Zengun Group Parent AB (org nr 559198-4629). Ägarförhållanden framgår av illustration till höger. Samtliga koncernföretag är helägda. Under oktober 2020 tecknades ett obligationslån om 600 Mkr. Detta lån förtidsinlöstes i februari 2024 i samband med att ett nytt obligationslån tecknades till ett initialt belopp om 400 Mkr.

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 Stockholmsregionen. 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 re:do omfattar mindre entreprenader och byggservice i Stockholmsregionen.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

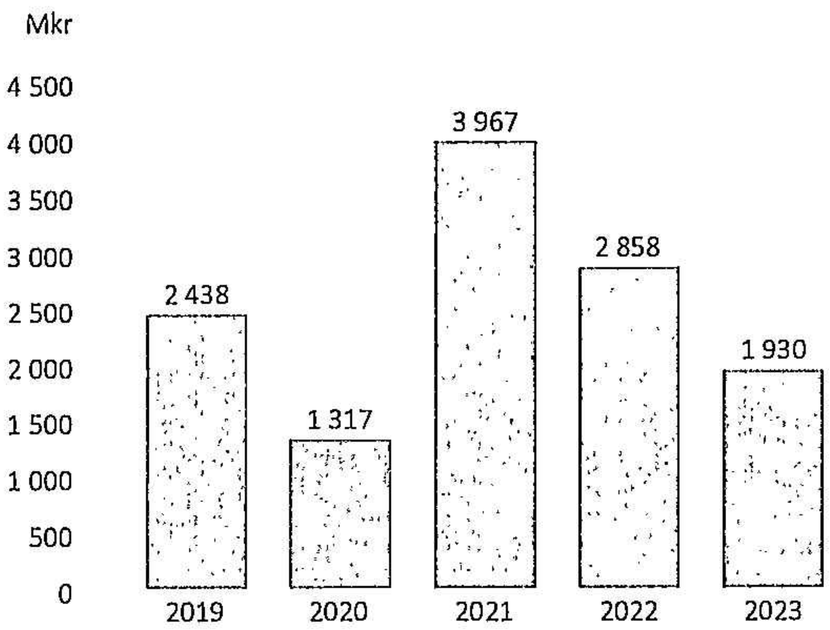


20240517123638

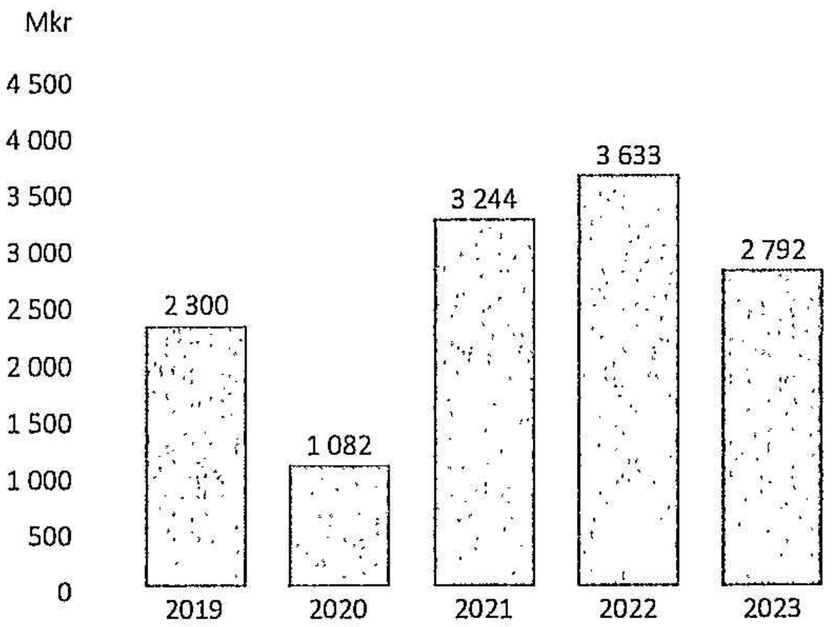
MARKNAD

Zengunkoncernen är främst verksam på byggmarknaden i Stockholm som är Nordens största marknad för bygg och anläggning. Marknadsläget har under året varit komplext till följd av inflation och ränteläge men koncernens huvudsegment, kommersiella fastigheter, har upplevt fortsatt hög efterfrågan i förhållande till bostadssegmentet. Trots marknadsläget var årets nettoomsättning Zengunkoncernens högsta hittills.

Orderingång



Orderstock



NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick till 2 771,2Mkr (2 468,8) vilket var en uppgång med 12 procent gentemot föregående år. En stark orderingång de senaste åren, i kombination med den högre produktionstakt som rådde under årets slut, innebar en högre omsättning under året. Under 2023 bidrog framför allt Forskaren Hagastaden, Kv. 1 och Kv. 4, 5 Haga Norra, Hästen 21 Regeringsgatan, Campus Kronåsen Uppsala och ett sekretessprojekt till nettoomsättningen.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA) uppgick till 122,8 Mkr (102,5) vilket var en ökning med 20 procent jämfört med föregående år. EBITDA-marginalen ökade till 4,4 procent (4,2).

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till 105,0 Mkr (86,5).

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till 49,8 Mkr (46,2), vilket var en ökning med 3,5 Mkr jämfört med föregående år. Kostnaderna i relation till nettoomsättningen motsvarade 1,8 procent (1,9).

Rörelsemarginalen uppgick till 3,8 procent (3,5).

FINANSNETTO

Finansnettot för perioden uppgick till –46,7 Mkr (–40,8) och avsåg i huvudsak räntekostnader för obligationslånet. Högre räntenivå medförde ökade räntekostnader, men förvärven av egna obligationer hade viss positiv påverkan på räntekostnaderna.

Resultat före och efter skatt

Resultat före skatt uppgick till 58,2 Mkr (45,7) och resultat efter skatt till 43,5 Mkr (32,1).

Likviditet och finansiell ställning per balansdagen

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 142,4 Mkr (74,1). Förändringar i rörelsekapitalet påverkade kassaflödet positivt om 72,1 Mkr (14,7).

Nettoskulden uppgick till 221,4 Mkr (346,8). Likvida medel uppgick till 223,7 Mkr (137,3). Beviljad checkräkningskredit om 75,0 Mkr utnyttjades ej per balansdagen och inte heller under räkenskapsåret. Balansomslutningen vid periodens slut uppgick till 1 510,7 Mkr (1 452,8) varav 767,8 Mkr (779,7) avsåg immateriella tillgångar.

Omsättningstillgångarna uppgick till 730,2 Mkr (664,2) varav 334,4 Mkr (319,9) avsåg kundfordringar. Soliditeten per balansdagen uppgick till 29,7 procent (27,8). Eget kapital vid periodens slut uppgick till 448,0 Mkr (404,6).

MODERBOLAGET

Moderbolaget har sitt säte i Stockholm och bedriver ingen egen byggverksamhet. Resultatet för perioden i moderbolaget uppgick till 52,8 Mkr (46,6).

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 148 varav 47 kvinnor. Fördelningen mellan tjänstemän och yrkesarbetare var 128/20.

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.

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 garantier för utfört arbete och miljörisker. Zengun för en löpande dialog med olika intressenter vad gäller garantier och miljörisker. Baserat på dessa dialoger och utfallens bedömda sannolikhet, redovisades avsättningar om 6,6 Mkr (3,1) vid balansdagen för att möta eventuella krav. Vad gäller finansiella risker kan nämnas likviditets-, ränte- och valutarisk. Bolaget arbetar kontinuerligt med riskidentifiering och riskbedömning.

Rysslands invasion av Ukraina i februari 2022 har bland annat medfört ökade energi- och råvarupriser vilket påverkar byggprojekten. De ekonomiska effekterna, hög inflation och högt ränteläge, utgör en risk för Zengun då fastighetsägares investeringsvilja är essentiell för verksamheten. Zengun följer utvecklingen och bibehåller kontinuerlig dialog med kunder, leverantörer och underentreprenörer, för pågående projekt och inför anbudsinlämning.

PROGNOS
Koncernen lämnar ingen prognos för 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Moderbolaget Zengun Group AB (publ) har under året, i omgångar, förvärvat egna obligationer till ett nominellt belopp om 50 Mkr. Syftet med förvärven var att minska bolagets bruttoskuld och räntekostnader och möjliggjordes av en stark kassaposition. Vid periodens slut uppgick innehavet av egna obligationer till ett nominellt belopp om 175 Mkr.

Det helägda dotterföretaget Zengun Group Holding AB, org. nr 559050-0699 har under oktober fusionerats med Zengun Group AB (publ) som övertagande bolag. Det fusionerade bolaget har inte haft någon omsättning under räkenskapsåret före fusionsdagen.

Ulf Jonsson, medgrundare till Zengun, valdes vid årsstämman den 12 maj till ny styrelseordförande i Zengun Group AB (publ). Ulf efterträdde Jan Örnevik, som valt att trappa ner och lämna styrelsen på egen begäran. Styrelsen består därmed av fyra ledamöter.

Ett entreprenadavtal tecknades med AMF Fastigheter för att renovera och bygga på fastigheten Marievik 14 i Liljeholmen, Stockholm. Just nu utvecklas hela området till en levande stadsdel som binds samman med Södermalm och för Marievik 14 ligger stort fokus på återbruk och minskat klimatavtryck. Zengun och Atrium Ljungberg tecknade ett fas 1-avtal för renoveringen och ombyggnationen av Söderhallarna. Projektet innefattar lokaler för åtskilliga sorters kommersiell verksamhet och platsen har länge varit ett nav på Södermalm. Fastigheten omfattar i dagsläget ca 38 000 BTA och Atrium Ljungberg driver även en detaljplan för en tillbyggnad om drygt 3 000 kvm.

Ett samverkansavtal tecknades med Förvaltaren för Kvarteret Kvarnstugan i Ursvik. Projektet innehåller hyresbostäder, butiker, restauranger och samhällsservice.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
I februari 2024 tecknades ett nytt hållbarhetslänkat obligationslån till ett initialt belopp om 400Mkr med löptid över fyra år, samtidigt som det tidigare obligationslånet förtidsinlöstes. De nya obligationerna emitterades under ett ramverk om 600 Mkr och löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 6,35 procent. De nya obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms obligationslista för hållbara obligationer.

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 stor del 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.

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.

20240517112369

UTVECKLING AV RESULTAT OCH STÄLLNING

NYCKELTAL KONCERNEN

	Zengun Group	
Mkr	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	2 771,2	2 468,8
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)	122,8	102,5
EBITDA marginal (procent)	4,4	4,2
Rörelseresultat (EBIT)	105,0	86,5
Rörelsemarginal (procent)	3,8	3,5
Periodens resultat	43,5	32,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	142,4	74,1
Nettoskuld	221,4	346,8
Skuldsättningsgrad (procent)	49,4	85,7
Soliditet (procent)	29,7	27,8
Orderingång	1 929,9	2 857,6
Orderstock	2 791,7	3 633,1

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 14 och 22–43 i denna årsredovisning.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst, 440 565 938 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 Risker och hantering Mål och resultat	sid. 31–39
Respekt för mänskliga rättigheter	Styrning och policy Risker och hantering Mål och resultat	sid. 26–27
Motverkande av korruption	Styrning och policy Risker och hantering Mål och resultat	sid. 26–27
Miljö	Styrning och policy Risker och hantering Mål och resultat	sid. 28–29

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 policies, 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. Vid årsskiftet hade Bolaget via Zengun Group Parent AB 21 (20) stycken aktieägare varav de fyra största svarade för 80 (80) procent av kapitalet och 77 (77) procent av rösterna. Dessa var Dyvinge Holding AB (kontrolleras av Ulf Jonsson) med 28 (28) procent av kapitalet och 26 (26) procent av rösterna, Mirasho I AB (kontrolleras av Tobias Örnevik) med 28 (28) procent av kapitalet och 26 (26) procent av rösterna, S A Stockholm Holding AB med 13 (13) procent av kapitalet och 13 (13) procent av rösterna och Gripz AB med 11 (11) procent av kapitalet och 11 (11) procent av rösterna. Ingen annan enskild aktieägare äger mer än 10 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 2023

Zengun Group AB (publ) årsstämma 2023 hölls den 12 maj 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 2022.
- att arvodet för styrelsens ordförande oförändrat skulle uppgå till 300 000 kr och för övriga ledamöter 160 000 kr per ledamot.
- omval av Henrik Lif, Cecilia Safaee och Tobias Örnevik till styrelseledamöter samt val av Ulf Jonsson som styrelsens ordförande och efterträdare till Jan Örnevik.
- omval av revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Camilla Samuelsson som huvudansvarig revisor.

Årsstämma 2024 kommer att hållas den 15 maj 2024.

20240517123708

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 (Entledigad på egen begäran vid årsstämman 2023
- Ulf Jonsson (ordförande sedan årsstämman 2023)
- Henrik Lif
- Cecilia Safaee
- Tobias Örnevik

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 8 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, hållbarhet 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 VD:n. Styrelsen och bolagsledningen har även fastställt ett antal grundläggande regler, policies 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 krävs 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, policies 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 samt andra för bolaget viktiga nyckeltal som månatligen presenteras för styrelsen. Andra viktiga delar i den interna kontrollen är de kvartalsvisa prognosgenomgångarna.

9

Styrelse

ULF JONSSON
Född 1964

Styrelseordförande sedan 2023 och ledamot sedan Zengun Group AB startades 2019. Dessförinnan ledamot i Zengun AB och andra koncernbolag sedan 2009. En av Zenguns grundare.

Utbildning/bakgrund: Ulf är utbildad civilingenjör inom väg och vatten vid KTH. Fram till 2009 då Zengun startades hade Ulf 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: Styrelseordförande i Fastighets AB Hemmaplan och Vida Real Estate Group Holding AB. Styrelseledamot i Wolf & Eagle Invest AB. Suppleant i Fnio AB.

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

Obligationsinnehav: Innehar obligationer till ett nominellt värde om 15 000 000 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.

CECILIA SAFAEE
Född 1991

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

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 socialt företag som genom ledarskapsutbildning främjar jämställdhet, mångfald och inkludering inom näringslivet och idrotten. Styrelseledamot i UNESCO Lucs, UNESCO:s 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.

20240517123711

HENRIK LIF
Född 1972

Ledamot sedan Zengun Group AB startades 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 dessförinnan 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.

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

Obligationsinnehav: Innehar obligationer till ett nominellt värde om 10 000 000 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 Zengun Group AB startades 2019. Även ledamot i Zengun AB sedan 2009. En av Zenguns grundare.

Utbildning/bakgrund: Tobias är utbildad civilingenjör inom väg och vatten vid KTH i Stockholm. Tidigare erfarenhet från Structor i Dalarna och Skanska. Tobias drev 2006–2009 egen verksamhet som projekteringsledare.

Pågående uppdrag: Inga väsentliga.

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

Obligationsinnehav: Innehar obligationer till ett nominellt värde om 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.

Bolagsledning

MICK SALONEN
Född 1987

VD och Koncernchef.
Anställd 2009.

Utbildning: Gymnasial utbildning som byggnadsträarbetare. Leadership, School of Economics Executive Education.

Tidigare erfarenhet: 2006–2009 Snickare inom Skanska. 2019–2020 VD på dotterbolaget Zengun Redo 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.

OSKAR BJÖRKLUND
Född 1987

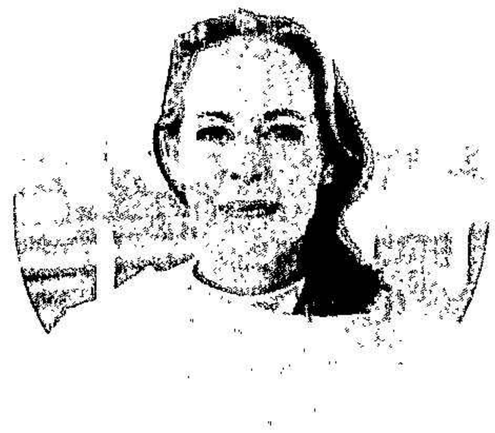
CFO.
Anställd 2021.

Utbildning: Civilekonom vid Linköpings universitet.

Tidigare erfarenhet: Auktoriserad revisor på PwC, Business Controller på NCC.

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.



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: 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.

ERIKA WIBERG
Född 1977

Arbetschef.
Anställd 2017.

Tidigare erfarenhet: Kommer tidigare från roller inom bygg- och etableringsfunktioner för bl.a retail- och livsmedelshandel. Projektchef på Zengun sedan 2017.

Obligationsinnehav: 0.

Innehav i Zengun Group AB: Äger inga aktier direkti Zengun Group AB. Indirekt äger hon 0,1% 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 marknad, 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.

20240517123722

LOVISA DYREFORS GEBERT
Född 1991

Arbetschef.
Anställd 2016.

Utbildning: Civilingenjör inom Samhällsbyggnad vid Kungliga Tekniska Högskolan.

Tidigare erfarenhet: 2013–2016 Olika befattningar inom Metrolit 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 Projektingenjör/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

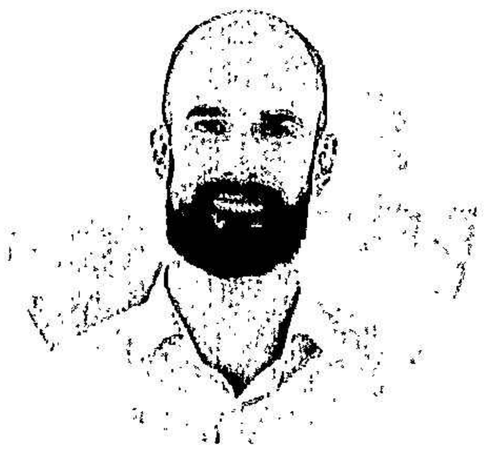
Arbetschef.
Anställd 2017.

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 JM.

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.



DAVID THUNBERG
Född 1989

Verksamhetscontroller.
Anställd 2015.

Utbildning: Civilingenjör inom Samhällsbyggnad vid Kungliga Tekniska Högskolan.

Tidigare erfarenhet: 2013–2015 Projektingenjör Metrolit 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.

Koncernens resultaträkning

(Tkr)	Not	2023	2022
Nettoomsättning	4	2 771 232	2 468 803
Produktionskostnader	5, 7	–2 599 630	–2 321 450
Bruttovinst		**171 602**	**147 353**
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7	–49 763	–46 228
Övriga intäkter		1 117	1 356
Övriga kostnader	5	–17 980	–15 970
Rörelseresultat		**104 976**	**86 511**
Finansiella intäkter	8	4 520	560
Finansiella kostnader	8	–51 254	–41 367
Finansiella poster – netto		**–46 734**	**–40 807**
Resultat före skatt		**58 242**	**45 703**
Skatt	9	–14 707	–13 579
PERIODENS RESULTAT		**43 536**	**32 124**
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		43 536	32 124
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		87 071	64 248
Antal utestående aktier vid periodens ingång		500	500
Antal utestående aktier vid periodens utgång		500	500

20240517123 73

Koncernens rapport över totalresultat

(Tkr)	Not	2023	2022
Periodens resultat		**43 536**	**32 124**
Summa övrigt totalresultat för perioden		**-**	**-**
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		**43 536**	**32 124**
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		43 536	32 124

Koncernens balansräkning

(Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	11		
Goodwill		551 299	551 299
Varumärken		152 100	152 100
Kundrelationer		64 404	76 294
		767 803	**779 693**
Materiella anläggningstillgångar			
Nyttjanderättstillgångar	10	10 446	6 731
		10 446	**6 731**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		150	150
Övriga långfristiga fordringar		928	928
		1 078	**1 078**
Uppskjutna skattefordringar	9	1 091	1 093
Summa anläggningstillgångar		**780 417**	**788 594**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12	334 400	319 893
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entrepenadavtal	4	165 604	194 681
Aktuella skattefordringar		2 929	5 681
Övriga fordringar		3 195	5 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	368	1 259
		506 497	**526 905**
Likvida medel	14	223 748	137 317
Summa omsättningstillgångar		**730 245**	**664 223**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 510 662**	**1 452 817**

20240517123744

(Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	15	500	500
Övrigt tillskjutet kapital		443 595	443 595
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		3 936	–39 524
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**448 031**	**404 571**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	16	-	473 031
Leasingskulder	2, 10	4 371	2 468
Övriga avsättningar		6 645	3 089
Uppskjutna skatteskulder	*9*	*44 600*	*47 049*
Summa långfristiga skulder		**55 616**	**525 638**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	16	434 680	8 547
Leasingskulder		5 163	3 667
Leverantörsskulder		292 589	309 308
Aktuella skatteskulder		3 849	2 081
Övriga kortfristiga skulder	17	76 780	50 148
Skulder till beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	4	148 191	95 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	45 762	53 512
Summa kortfristiga skulder		**1 007 015**	**522 608**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 510 662**	**1 452 817**

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 2022-01-01	**500**	**443 595**	**–71 225**	**372 870**
Periodens resultat			32 124	32 124
Summa totalresultat			**32 124**	**32 124**
Transaktioner med ägare				
Lämnade koncernbidrag			–423	–423
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**-**	**–423**	**–423**
Utgående balans per 31 december 2022	**500**	**443 595**	**–39 524**	**404 571**

(Tkr)	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinst-medel inklusive periodens resultat	Summa eget kapital hänförligt till moder-företagets aktieägare
Ingående balans per 2023-01-01	**500**	**443 595**	**–39 524**	**404 571**
Periodens resultat			43 536	43 536
Summa totalresultat			**43 536**	**43 536**
Transaktioner med ägare				
Lämnade koncernbidrag			–75	–75
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**-**	**–75**	**–75**
Utgående balans per 31 december 2023	**500**	**443 595**	**3 936**	**448 031**

20240517123755

Koncernens rapport över kassaflöden

(Tkr)	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		104 976	86 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Återläggning av avskrivningar	5	17 857	15 970
Övriga poster ej kassaflödespåverkande*		3 556	1 729
Erhållen ränta		4 520	535
Erlagd ränta		–47 970	–39 586
Betald skatt		–12 614	–5 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**70 326**	**59 433**
Förändring i rörelsekapital			
Ökning/minskning på beställare enligt entreprenadavtal		29 076	–75 221
Ökning/minskning kundfordringar		–14 507	–15 402
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		2 620	–4 128
Ökning/minskning leverantörsskulder		–16 719	63 525
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		71 633	45 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**142 429**	**74 149**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella tillgångar		-	–200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-**	**–200**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	16	–55 953	–53 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–55 953**	**–53 140**
Periodens kassaflöde		**86 477**	**20 809**
Likvida medel vid periodens början		**137 317**	**116 509**
Kursdifferenser i likvida medel		–46	-
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT		**223 748**	**137 317**

* Övriga poster ej kassaflödespåverkande avser avsättningar 3 556 Tkr (1 729).

9

Moderbolagets resultaträkning

(Tkr)	Not	2023	2022
Summa rörelsens intäkter		14 370	10 600
Övriga externa kostnader		–1 081	–676
Personalkostnader		–13 106	–10 016
Rörelseresultat		**183**	**–92**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 176	5 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		–49 623	–39 400
Resultat efter finansiella poster		**–45 263**	**–34 313**
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		114 600	94 300
Resultat före skatt		**69 337**	**59 987**
Skatter	9	–16 570	–13 420
PERIODENS RESULTAT		**52 767**	**46 567**

9

20240517123 76

Moderbolagets rapport över totalresultat

(Tkr)	Not	2023	2022
Periodens resultat		52 767	46 567
Övrigt totalresultat		-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT		**52 767**	**46 567**

9

Moderbolagets balansräkning

(Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	621 974	765 918
Fordringar hos koncernföretag	24	174 532	119 233
		796 505	**885 150**
Summa finansiella anläggningstillgångar		**796 505**	**885 150**
Summa anläggningstillgångar		**796 505**	**885 150**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	24	115 850	95 550
Övriga fordringar		815	507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	87	294
		116 752	**96 351**
Kassa och bank	14	133	450
Summa omsättningstillgångar		**116 885**	**96 801**
SUMMA TILLGÅNGAR		**913 391**	**981 951**

20240517123777

(Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	15	500	500
Summa bundet eget kapital		**500**	**500**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		387 799	351 258
Periodens resultat		52 767	46 567
Summa fritt eget kapital		**440 566**	**397 825**
Summa eget kapital		**441 066**	**398 325**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	16	-	473 031
Skulder till koncernföretag		-	81 000
Summa långfristiga skulder		**-**	**554 031**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	16	434 680	8 547
Leverantörsskulder		131	237
Skulder till koncernföretag		27 153	12 227
Aktuella skatteskulder		3 849	1 465
Övriga kortfristiga skulder		1 043	1 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 467	6 020
Summa kortfristiga skulder		**472 325**	**29 595**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**913 391**	**981 951**

9

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 2022	**500**	**321 518**	**29 740**	**351 758**
Disposition av föregående års resultat		29 740	–29 740	
Periodens resultat			46 567	46 567
Summa totalresultat	**-**	**-**	**46 567**	**46 567**
Utgående balans per 31 december 2022	**500**	**351 258**	**46 567**	**398 325**

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
(Tkr)	**Aktiekapital**	**Balanserad vinst eller förlust**	**Periodens resultat**	**Summa eget kapital**
Ingående balans per 1 januari 2023	**500**	**351 258**	**46 567**	**398 325**
Disposition av föregående års resultat		46 567	–46 567	
Periodens resultat			52 767	52 767
Fusionsresultat	-	–10 026	-	–10 026
Summa totalresultat	**-**	**–10 026**	**52 767**	**42 741**
Utgående balans per 31 december 2023	**500**	**387 799**	**52 767**	**441 066**

20240517112378

Moderbolagets rapport över kassaflöden

(Tkr)	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		183	–92
Erhållen ränta		4 176	5 179
Erlagd ränta		–46 385	–38 215
Betald inkomstskatt		–14 187	–30 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**–56 212**	**–64 115**
Förändring i rörelsekapital			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		142 800	103 146
Ökning/minskning av leverantörsskulder		–105	232
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		–37 181	6 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**49 302**	**46 231**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Effekt från fusion		381	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**381**	**-**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	16	–50 000	–49 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–50 000**	**–49 125**
Periodens kassaflöde		**–317**	**–2 894**
Likvida medel vid periodens början		450	3 344
Likvida medel vid periodens slut		133	450

9

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 och Uppsala. Verksamheten bedrivs i koncernföretagen Zengun AB och Zengun Redo AB. Koncernens sammansättning framgår i not 24 Andelar i koncernföretag.

Zengun Group AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Zengun Group Parent AB med organisationsnummer 559198-4629 och säte i Stockholm. Zengun Group Parent AB upprättar koncernredovisning.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 24 april 2024.

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 koncernledningen 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.

Nya redovisningsprinciper

Nya eller ändrade, av EU godkända, standarder och tolkningsuttalanden från IFRS interpretations Committee som gäller från 1 januari 2023 bedöms för närvarande inte påverka koncernens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som träder i kraft 2024 eller senare

Vid upprättandet av koncernredovisningen per 31 december 2023 har ett antal standarder och tolkningar publicerats vilka träder ikraft 2024 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 koncern-

9

20240517123 79

Not 1, forts.

interna transaktioner har eliminerats 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, 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 skulderna 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 fristående finansiell information. Företaget har identifierat rörelsesegmenten Entreprenadverksamhet och Byggservice, som följs upp genom resultatmåtten Nettoomsättning och Rörelseresultat. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer men 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

9

Not 1, forts.

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.

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

1.6 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 är 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.

1.7 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.

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.

9

20240517123800

Not 1, forts.

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 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 12.

1.9 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som utförs 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 baserat på förväntade kundförluster. 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.

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 (obligationslån) 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 till stor del endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Inom koncernen förekommer ett fåtal pensionsplaner hos Alecta. Detta är en så kallad "multi-employer plan". Konsolideringsnivån per 31 december 2023 uppgår till 157 procent (2022: 172).

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

20240517123381

Not 1, forts.

efter räkenskapsårets slut, redovisas som kortfristiga skulder till det odiskonterade belopp som förväntas bli betalt när skulderna 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 avspelar 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

9

Not 1, forts.

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 uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Uppdragsutgifter redovisas som kostnader i den period då de uppkommer. Skillnaden mellan redovisad intäkt och fakturerade dellikvider 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.

20240517123822

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 CFO 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 ränteläget 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 8 500 Tkr.

I övrigt hänvisas till not 16 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 12 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 2023 hade koncernen en tillgänglig likviditet om 223 748 Tkr. Likviditeten består av banktillgodohavanden. Koncernen har utöver redovisade likvida medel en outnyttjad checkräkningskredit om 75 000 Tkr.

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	3–5 år	Över 5 år	Totalt
2023-12-31					
Obligationslån	460 222	-	-	-	460 222
Leasingskulder	5 977	3 929	1 229	-	11 135
Leverantörsskulder	292 589	-	-	-	292 589
Övriga kortfristiga skulder	76 780	-	-	-	76 780
Totalt	**835 568**	**3 929**	**1 229**	**-**	**840 726**

9

Not 2, forts.

	0–12 månader	1–2 år	3–5 år	Över 5 år	Totalt
2022-12-31					
Obligationslån	46 080	521 080	-	-	567 160
Leasingskulder	3 774	2 041	472	-	6 288
Leverantörsskulder	*309 308*	-	-	-	*309 308*
Övriga kortfristiga skulder	50 148	-	-	-	50 148
Totalt	**409 309**	**523 121**	**472**	**-**	**932 903**

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 obligationslånet per 2023-12-31 uppgår till 431 375 (nominellt värde 425 000) tkr. Obligationeslånet är noterat (verkligt-värde-hierarki nivå 1) och det verkliga värdet är baserat på kursen från den senaste transaktionen.

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 upplåning dividerat med eget kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel och räntebärande tillgångar.

Skuldsättningsgraden per den 31 december var som följer:

	2023-12-31	2022-12-31
Upplåning	448 064	489 795
Minus likvida medel	–226 677	–142 999
Nettoskuld	**221 387**	**346 796**
Totalt eget kapital	448 031	404 571
Skuldsättningsgrad	**49%**	**86%**

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 11 Immateriella tillgångar. Redovisade värden per balansdagen för goodwill fördelade på kassagenererande enheter framgår av not 11. 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 system för kalkylering, avstämningsarbeten, prognos och

20240517123B3

Not 3, forts.

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.

NOT 4 SEGMENTREDOVISNING OCH INTÄKTER

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

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen	2023	2022
Entreprenadverksamhet	2 461 602	2 185 773
Byggservice	309 630	283 030
	2 771 232	**2 468 803**

Av totala intäkter i segmentet Entreprenadverksamhet avser 2 016 415 (1 793 289) Tkr Kommersiella fastigheter, 438 914 (232 288) Tkr Specialprojekt och 6 273 (154 510) Tkr Bostäder. Intern försäljning uppgick till 8 619 (6 330) Tkr i segmentet Entreprenadsverksamhet och till 14 544 (27 034) Tkr i segmentet Byggservice. Den interna försäljningen är exkluderad i ovan tabell.

RÖRELSERESULTAT

Koncernen	2023	2022
Entreprenadverksamhet	97 328	77 116
Byggservice	7 648	9 395
	104 976	**86 511**

FÖRDELNING INTÄKT PER KATEGORI

	2023		
Koncernen	**Nyproduktion**	**ROT**	**Totalt**
Entreprenadverksamhet	1 497 946	963 656	2 461 602
Byggservice	-	309 630	309 630
	1 497 946	**1 273 286**	**2 771 232**

	2022		
Koncernen	**Nyproduktion**	**ROT**	**Totalt**
Entreprenadverksamhet	1 241 905	943 868	2 185 773
Byggservice	-	283 030	283 030
	1 241 905	**1 226 898**	**2 468 803**

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

Koncernen redovisar följande intäktsrelaterade avtalstillgångar och avtalsskulder.

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Avtalstillgångar hänförliga till entreprenadavtal – upparbetade ej fakturerade intäkter	167 277	196 647
Nedskrivningsreserv	–1 673	–1 966
Summa kortfristiga avtalstillgångar	**165 604**	**194 681**
Avtalsskulder – fakturerade ej upparbetade intäkter	148 191	95 345
Summa kortfristiga avtalsskulder	**148 191**	**95 345**

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Nedskrivningsreserv vid årets början	–1 966	–120
Årets nedskrivningsreserv	–1 673	–1 966
Återföring av outnyttjad nedskrivningsreserv	1 966	120
Totalt	**–1 673**	**–1 966**

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

Koncernen	2023	2022
Ingående balans	196 647	119 460
Tillkommande under perioden	167 277	196 647
Reglerade fordringar	–196 647	–119 460
Utgående balans	**167 277**	**196 647**

9

Not 4, forts.

Tabellen nedan visar prestationsåtaganden som är ouppfyllda gällande entreprenadavtal:

	2023-12-31	2022-12-31
Sammanlagt belopp av det transaktionspris som fördelats till entreprenadavtal som är ouppfyllda eller delvis ouppfyllda per 31 december.	2 791 719	3 633 128

Ledningen förväntar sig att 72 procent av transaktionspriset som fördelats till ouppfyllda prestationsåtaganden per 31 december 2023 kommer att redovisas som intäkt under nästa räkenskapsår, och återstående 28 procent kommer att redovisas under perioden 2025–2026.

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).

	2023-12-31	2022-12-31
Intäkter som redovisats hänförliga avtalsskulder som förelåg vid ingången av året.	95 345	68 996

NOT 5 KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

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

Koncernen	2023	2022
Råvaror och handelsvaror	–2 446 572	–2 163 224
Personalkostnader	–165 139	–152 017
Övriga externa kostnader	–37 683	–52 438
Avskrivningar och nedskrivningar	–17 857	–15 970
Övriga rörelsekostnader	–123	-
Totalt	**–2 667 373**	**–2 383 648**

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 bolagetsrevisor 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	2023	2022
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	1 200	1 200
Skatterådgivning	29	-
Totalt	**1 229**	**1 200**

Moderbolaget	2023	2022
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	225	225
Totalt	**225**	**225**

NOT 7 ANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

MEDELANTALET ANSTÄLLDA 2023

	Kvinnor	Män	Totalt
Moderföretaget			
Sverige	1	2	3
Totalt i moderföretaget	**1**	**2**	**3**
Dotterföretag			
Sverige	49	100	149
Totalt i dotterföretag	**49**	**100**	**149**
Totalt i koncernen	**50**	**102**	**152**

20240517123384

Not 7, forts.

MEDELANTALET ANSTÄLLDA 2022

	Kvinnor	Män	Totalt
Moderföretaget			
Sverige	0	2	2
Totalt i moderföretaget	**0**	**2**	**2**
Dotterföretag			
Sverige	49	98	147
Totalt i dotterföretag	**49**	**98**	**147**
Totalt i koncernen	**49**	**100**	**149**

STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2023	2022
Moderföretaget		
Kvinnor:		
Styrelsen	1	1
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	1	-
Män:		
Styrelsen	3	4
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	2	2
Totalt i moderföretaget	**7**	**7**
Koncernen		
Kvinnor:		
Styrelsen	1	1
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	6	6
Män:		
Styrelsen	3	4
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	4	5
Totalt i koncernen	**14**	**16**

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Kostnader för ersättningar till anställda

	2023	2022
Moderföretaget		
Löner och andra ersättningar	8 718	7 711
Sociala avgifter	2 863	1 403
Pensionskostnader	1 783	856
Totalt i Moderföretaget	**13 364**	**9 970**
Dotterföretag		
Löner och andra ersättningar	99 600	91 483
Sociala avgifter	34 357	30 725
Pensionskostnader	11 519	12 871
Totalt i koncernen	**158 840**	**145 049**
varav tantiem och liknande ersättningar till ledande befattningshavare	3 783	4 387

Not 7, forts.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättningar till ledande befattningshavare 2023

	Grundlön	Rörlig ersättning	Styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelsens ordförande fr.o.m 12 maj (Ulf Jonsson)			230			230
Styrelsens ordförande t.o.m 12 maj (Jan Örnevik)			100			100
Styrelseledamot (Tobias Örnevik)			160			160
Styrelseledamot (Cecilia Safaee)			160			160
Styrelseledamot (Henrik Lif)			160			160
VD (Mick Salonen)	2 340	2 220		95	935	5 590
Andra ledande befattningshavare (9 personer)*	9 510	1 153		164	1 624	12 451
Totala ersättningar till ledande befattningshavare	**11 850**	**3 373**	**810**	**259**	**2 559**	**18 851**

Ulf Jonsson valdes till ny styrelseordförande på årsstämman den 12 maj och efterträdde då Jan Örnevik som lämnade styrelsen.

* Avser Oskar Björklund, Mattias Bystedt, Lovisa Dyrefors Gebert, Julia Kågström, Erika Wiberg, Kajsa Flack, Caroline Hill, David Thunberg, Helena Swahn Lepre.

Ersättningar till ledande befattningshavare 2022

	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)	2 210	2 640		86	779	5 715
Andra ledande befattningshavare (10 personer)*	9 563	1 747		500	1 723	13 533
Totala ersättningar till ledande befattningshavare	**11 773**	**4 387**	**840**	**586**	**2 502**	**20 087**

* Avser Stefan Lindh, Mattias Bystedt, Lovisa Dyrefors Gebert, Julia Kågström, Erika Wiberg (fr o m sep 2022), Per Wall, Kajsa Flack, Caroline Hill, David Thunberg, Helena Swahn Lepre.

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. Ledande befattningshavare med resultatansvar har även en rörlig ersättning maximerad till tre månadslöner baserad på utfallet av uppsatta mål. Med övriga ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med VD utgör bolagsledningen.

FAST OCH RÖRLIG ERSÄTTNING FÖR VD

VD under räkenskapsåret, Mick Salonen, har en fast lön om 195 000 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 inte 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, iaktta 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.

20240517123851

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernen	2023	2022
Ränteintäkter	4 520	560
Totalt	**4 520**	**560**

Kostnader		
Räntekostnader	47 099	38 782
Räntekostnader för leasingskulder	357	209
Övriga finansiella kostnader	3 797	2 376
Totalt	**51 254**	**41 367**

Övriga finansiella kostnader avser i huvudsak periodiserade transaktionskostnader för upptaget obligationslån från 2020 samt kostnadsförda transaktionskostnader och effekter i samband med återköp av obligationer, vilka uppgår till –500 (675) Tkr.

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	–17 154	–15 210
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	2 447	1 631
Totalt	**–14 707**	**–13 579**

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Koncernen	2023	2022
Resultat före skatt	58 242	45 703
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6%)	–11 998	–9 415
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	–2 770	–2 347
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	61	3
Skatteeffekt av utnyttjade underskott	-	11
Omvärdering uppskjuten skatt	-	–1 831
Totalt	**–14 707**	**–13 579**
Årets redovisade skattekostnad	**–14 707**	**–13 579**

SKATT PÅ PERIODENS RESULTAT

Moderbolaget	2023	2022
Aktuell skatt på årets resultat	–16 570	–13 420
Totalt	**–16 570**	**–13 420**

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Moderbolaget	2023	2022
Resultat före skatt	69 337	59 987
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6%)	–14 283	–12 357
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	–2 291	–1 063
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	4	-
Totalt	**–16 570**	**–13 420**
Årets redovisade skattekostnad	**–16 570**	**–13 420**

Ej avdragsgilla kostnader avser till största delen ej avdragsgilla räntekostnader.

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 (0) Tkr.

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 2023-12-31 till 112 046 (100 724) Tkr.

Av koncernens totala uppskjutna skatteskuld avses 2 449 Tkr återvinnas inom 12 månaderna och 42 151 Tkr efter 12 månader. Av koncernens totala uppskjutna skattefordringar avses 1 091 Tkr återvinnas inom 12 månader.

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Kreditavsättning på kundfordringar	1 040	1 071
Nyttjanderättstillgångar	50	22
Uppskjuten skattefordran	**1 091**	**1 093**
Kundrelationer	13 267	15 717
Varumärke	31 333	31 333
Uppskjuten skatteskuld	**44 600**	**47 049**
Netto redovisad Uppskjuten skatteskuld	**43 509**	**45 957**

NOT 10 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	2023	2022
Ingående anskaffingsvärden	17 870	18 020
Tillkommande nyttjanderätter	11 497	708
Försäljningar/utrangeringar	–2 554	–858
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**26 813**	**17 870**
Ingående anskrivningar	–11 138	–7 917
Försäljningar/utrangeringar	739	858
Periodens avskrivningar	–5 967	–4 080
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–16 367**	**–11 138**
Redovisat värde	**10 446**	**6 731**

Räntekostnader kopplat till leasing uppgår under räkenskapsåret till 357 (209) Tkr och är inkluderade i Finansiella kostnader. Ingen korttidsleasing har förekommit under innevarande period eller jämförelseperioden. Tillkommande nyttjanderätter under räkenskapsåret uppgår till 11 497 (708) Tkr och avser till största del förlängning av befintliga hyreskontrakt för lokaler. Kassaflödespåverkan från koncernens leasingskulder uppgick till –5 953 (–4 015) Tkr under räkenskapsåret.

Löptidsanalys för leasingskulder återfinns i not 2.

TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	4 774	3 015
Bilar	5 672	3 717
Redovisat värde	**10 446**	**6 731**

AVSKRIVNINGAR PÅ TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT

Koncernen	2023	2022
Byggnader	3 520	1 948
Bilar	2 447	2 132
Redovisat värde	**5 967**	**4 080**

NOT 11 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

	Goodwill	Kund-relationer	Varumärken	Totalt
Ingående anskaffningsvärde per 1 januari 2022	**551 299**	**118 900**	**152 100**	**822 299**
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden per 31 december 2022	**551 299**	**118 900**	**152 100**	**822 299**
Ingående avskrivningar per 1 januari 2022	**-**	**–30 716**	**-**	**–30 716**
Årets avskrivningar	-	–11 890	-	–11 890
Utgående ackumulerade avskrivningar per 31 december 2022	**-**	**–42 606**	**-**	**–42 606**
Redovisat värde per 31 december 2022	**551 299**	**76 294**	**152 100**	**779 693**
Ingående anskaffningsvärde per 1 januari 2023	**551 299**	**118 900**	**152 100**	**822 299**
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden per 31 december 2023	**551 299**	**118 900**	**152 100**	**822 299**
Ingående avskrivningar per 1 januari 2023	**-**	**–42 606**	**-**	**–42 606**
Årets avskrivningar	-	–11 890	-	–11 890
Utgående ackumulerade avskrivningar per 31 december 2023	**-**	**–54 496**	**-**	**–54 496**
Redovisat värde per 31 december 2023	**551 299**	**64 404**	**152 100**	**767 803**

20240517123855

Not 11, forts.

Koncernen följs i dagsläget upp som två enheter, Zengun AB och Zengun Redo AB. Zengun AB motsvarar segment Entreprenadverksamhet och Zengun Redo 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 2024 och prognoser för 2025–2028. Bortom prognosperioden har utgångspunkten varit en tillväxttakt om två procent per år. Ingen rimlig förändring av något av de väsentliga antagandena skulle leda till ett nedskrivningsbehov i någon av CGUerna. Om diskonteringsräntan skulle öka med två procentenheter föreligger fortsatt ingen indikation på nedskrivningsbehov. Väsentliga antaganden som använts för beräkningar av nyttjandevärden:

Koncernen	Entreprenad-verksamhet (Zengun AB)	Byggservice (Zengun Redo AB)	Totalt
Goodwill per CGU	465 582	85 717	551 299
Varumärke per CGU	152 100	-	152 100
Diskonteringsränta före skatt	15,6%	15,7%	
Tillväxt bortom prognosperioden (5 år)	2%	2%	

KUNDFORDRINGAR

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar, brutto	337 778	323 907
Reserv för förväntade kreditförluster	–3 378	–4 014
Kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster	**334 400**	**319 893**

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

	2023-12-31	2022-12-31
Reserv förväntade kreditförluster vid årets början	–4 014	–3 076
Årets reservering för förväntade kreditförluster	–3 378	–4 014
Återföring av outnyttjade belopp	4 014	3 076
Totalt	**–3 378**	**–4 014**

ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR

Åldersanalys kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna	324 041	310 232
Förfallna 30 dagar	5 054	8 503
Förfallna 31–60 dagar	200	112
Förfallna > 90 dagar	5 105	1 046
Totalt	**334 400**	**319 893**

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 2023 uppgick förfallna fordringar, efter beaktande av reserv för förväntade kundförluster, till 10 359 (9 661) Tkr. De förfallna fordringarna avser ett antal kunder vilka tidigare inte haft några betalningssvårigheter.

Avsättningar 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.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	-	1 073
Förutbetald försäkring	-	75
Övriga poster	368	111
Redovisat värde	**368**	**1 259**

LIKVIDA MEDEL

Bolagets likvida medel består utestående av banktillgodohavanden.

NOT 15 AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

Moderbolaget	Antal aktier (stycken)	Aktiekapital	Summa
Ingående balans 2022-01-01, kvotvärde 1 000 kronor	500	500	500
Utgående balans 2022-12-31	**500**	**500**	**500**
Ingående balans 2023-01-01, kvotvärde 1 000 kronor	500	500	500
Utgående balans 2023-12-31	**500**	**500**	**500**

Samtliga 500 aktier är av samma slag med lika rösträtt.

NOT 16 LÅNGFRISTIGA OCH KORTFRISTIGA FINANSIELLA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga finansiella skulder		
Obligationslån	-	475 000
Förutbetald kostnad finansiering	-	–1 969
Redovisat värde	**-**	**473 031**
Kortfristiga finansiella skulder		
Obligationslån	425 000	-
Upparbetad ränta på obligationslån	9 680	8 547
Redovisat värde	**434 680**	**8 547**

För ovan skulder är aktier i koncernföretaget ställda som säkerhet. För mer upplysningar om ställda säkerheter se not 19 Ställda säkerheter.

Koncernen tecknade ett obligationslån i oktober 2020, samtidigt som det tidigare obligationslån från 2019 löstes in i förtid. Under 2023 gjorde koncernen återköp av obligationer till ett värde av 50 000 (50 000) Tkr, vilket redovisas som en reducering av obligationslånet. Resultateffekten från återköpet uppgick till –500 (875) Tkr. Koncernens totala återköp uppgick per balansdagen till 175 000 Tkr.

Koncernens upplåning var amorteringsfri och skulle förfalla till betalning i oktober 2024. Se även not 2 för beskrivning av kontraktuella odiskonterade kassaflöden. Obligationslånet löpte med en kupong om Stibor 3m + 7,00 procent, dock lägst 7,00 procent. Någon kassaflödessäkring har inte skett.

Outnyttjad checkräkningskredit uppgick per balansdagen till 75 000 (75 000) Tkr i koncernen.

Obligationslånet var noterat och det verkliga värdet per 2023-12-31 uppgick till 431 375 (nominellt värde 425 000) Tkr. Det verkliga värdet baseras på kursen från den senaste transaktionen.

NYTT OBLIGATIONSLÅN 2024

I början av 2024 har koncernen emitterat nya seniora säkerställda hållbarhetslänkade obligationer om 400 000 Tkr samtidigt som tidigare obligationslån lösts in i förtid. Det nya obligationslånet löper med en kupong om Stibor 3m + 6,35 procent, är amorteringsfritt och förfaller till betalning under 2028.

AVSTÄMNING AV SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	Övrig långfristig upplåning	Obligationslån	Leasingskulder	Summa
Ingående balans per 1 januari 2022		**528 831**	**9 461**	**538 293**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–49 125	–4 015	–53 140
Övriga förändringar		1 872	689	2 561
Utgående balans per 31 december 2022		**481 579**	**6 136**	**487 714**
Ingående balans per 1 januari 2023		**481 579**	**6 136**	**487 714**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–50 000	–5 953	–55 953
Övriga förändringar		3 102	9 351	12 453
Utgående balans per 31 december 2023		**434 680**	**9 534**	**444 215**

20240517123387

Not 16, forts.

MODERBOLAGET

	Obligationslån	Summa
Ingående balans per 1 januari 2022	**528 831**	**528 831**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–49 125	–49 125
Övriga förändringar	1 872	1 872
Utgående balans per 31 december 2022	**481 579**	**481 579**
Ingående balans per 1 januari 2023	**481 579**	**481 579**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–50 000	–50 000
Övriga förändringar	3 102	3 102
Utgående balans per 31 december 2023	**434 680**	**434 680**

NOT 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	68 767	44 885
Personalrelaterade skulder	8 013	5 263
Redovisat värde	**76 780**	**50 148**

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	7 774	6 743
Upplupna semesterlöner	17 427	15 960
Upplupna sociala avgifter	5 476	5 015
Upplupna projektkostnader	9 232	21 457
Upplupen löneskatt	-	2 493
Övriga poster	5 852	1 845
Redovisat värde	**45 762**	**53 512**

NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckningar	600	600
Leasade tillgångar med äganderättsförbehåll	10 446	8 835
Andelar i dotterbolag (Zengun Holding AB) för obligationslån	628 939	772 163
Totalt	**639 985**	**781 598**

Moderbolaget	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fordringar koncernföretag	119 233	119 233
Andelar i dotterbolag (Zengun Holding AB) för obligationslån	621 974	765 918
Totalt	**741 207**	**885 150**

NOT 20 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Garantiåtaganden	326 650	377 508
Proprieborgen för ej utnyttjad checkräkningskredit	75 000	75 000
Totalt	**401 650**	**452 508**

Moderbolaget	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Garantiåtaganden för Zengun AB	311 266	342 420
Proprieborgen för ej utnyttjad checkräkningskredit	75 000	75 000
Totalt	**386 266**	**417 420**

Garantiåtaganden avser fullgörandegarantier för entreprenadarbeten och löper under produktionstiden samt under garantitiden efter färdigställandet. Garantiåtagandet uppgår till 10 procent av entreprenadsumman för pågående projekt och 5 procent av entreprenadsumman under garantitiden för färdigställda projekt. I den mån det bedöms som sannolikt att Zengun kommer att utkrävas ansvar, redovisas garantiåtagandet som en skuld i rapporten över finansiell ställning.

9

NOT 21 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 moderföretag och koncernföretag i koncernen hänvisas till not 24 Fordringar hos koncernföretag.

NOT 22 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I februari tecknades ett nytt hållbarhetslänkat obligationslån till ett initialt belopp om 400 Mkr med löptid över fyra år, samtidigt som det tidigare obligationslånet förtidsinlöstes. De nya obligationerna emitterades under ett totalt ramverk om 600 Mkr och löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 6,35 procent. Zengun avser att ansöka om upptagande till handel av de nya obligationerna på Nasdaq Stockholms obligationslista för hållbara obligationer.

NOT 23 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Moderbolaget, Zengun Group AB (publ)	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	765 918	765 918
Fusion	–143 944	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	621 974	765 918
Redovisat värde	**621 974**	**765 918**

Moderbolaget innehar andelar i följande koncernföretag.

			Redovisat värde	
Företagets namn	**Kapitalandel/ Röstandel**	**Antal andelar**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Zengun Group Holding AB*			-	765 918
Zengun Holding AB	100%	50 000	621 974	-

* I oktober 2023 fusionerades det helägda dotterföretaget Zengun Group Holding AB med Zengun Group AB (publ) som övertagande bolag.

Koncernföretaget Zengun Holding AB äger i sin tur 100% i Zengun AB.

Företagets namn	**Org. nr**	**Säte**
Zengun AB	556779-9456	Stockholm
Zengun Redo AB	556284-9090	Solna

NOT 24 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Moderföretaget	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	**214 783**	**385 192**
Tillkommande fordringar	243 754	289 064
Reglerade fordringar	–168 155	–459 473
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**290 382**	**214 783**
Redovisat värde	**290 382**	**214 783**

NOT 25 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst, 440 565 937 kronor, balanseras i ny räkning.

20240517123838

Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman den 15 maj 2024 för fastställelse.

Stockholm den 24 april 2024

Ulf Jonsson
Styrelseordförande

Henrik Lif
Styrelseledamot

Cecilia Safaee
Styrelseledamot

Tobias Örnevik
Styrelseledamot

Mick Salonen
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Camilla Samuelsson
Auktoriserad revisor

Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman den 15 maj 2024 för fastställelse.

Stockholm den 24 april 2024

Ulf Jonsson
Styrelseordförande

Henrik Lif Styrelseledamot	Cecilia Safaee Styrelseledamot	Tobias Örnevik Styrelseledamot

Mick Salonen
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Camilla Samuelsson
Auktoriserad revisor

20240517123 89

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 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–53. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44–85 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 2023 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 2023 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 48–53. 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 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 för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning. Väsentlighetstalen används också för att i förekommande fall 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.

9

SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE	HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET
Intäktsredovisning och värdering av pågående projekt 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.* 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. 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.* 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; • Utvärderat att Zenguns redovisning är förenlig med gällande redovisningsstandard för intäktsredovisning. • 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. • Analyserat 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. • Stickprovsvis stämt av faktiska intäkter och projektkostnader som ligger till grund för bestämmande av upparbetningsgrad mot avtal och fakturor. • Testat den matematiska riktigheten i beräkningen av den successiva vinstavräkningen. • Utfört fördjupade granskningsinsatser på utvalda viktiga områden innefattande läsning av avtalsutdrag. • Utvärderat ett stickprov av slutlägesprognoser och intervjuat berörda projektledare och projektcontroller för utvalda projekt kring gjorda bedömningar och antaganden. • 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 1–43 och 90–92. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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.

6

20240517123900

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 2023 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, eller på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen,
- årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

S

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–53. 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 12 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 25 april 2019.

Stockholm den 24 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Camilla Samuelsson
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 2023 på sidorna 14 och 22–43 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 24 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Camilla Samuelsson
Auktoriserad revisor

20240517123911

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

Koncernen	2023	2022
Organisk tillväxt[1)]		
Nettoomsättning	2 771 232	2 468 803
Organisk tillväxt (procent)	**12**	**39**
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar, finansiella poster och skatt (EBITDA)[2)]		
Rörelseresultat	104 976	86 511
Avskrivningar	17 857	15 970
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar, finansiella poster och skatt (EBITDA)	**122 833**	**102 481**
EBITDA marginal[3)]		
Nettoomsättning	2 771 232	2 468 803
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)	122 833	102 481
EBITDA marginal (procent)	**4,4**	**4,2**
Rörelsemarginal[4)]		
Nettoomsättning	2 771 232	2 468 803
Rörelseresultat	104 976	86 511
Rörelsemarginal (procent)	**3,8**	**3,5**
Vinstmarginal[5)]		
Nettoomsättning	2 771 232	2 468 803
Övriga rörelseintäkter	1 117	1 356
Summa rörelsens intäkter	2 772 349	2 470 159
Periodens resultat	43 536	32 124
Vinstmarginal (procent)	**1,6**	**1,3**

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 volym.

5

FINANSIELLA MÅTT

Koncernen	2023	2022
Soliditet[1)]		
Eget kapital	448 031	404 571
Balansomslutning	1 510 662	1 452 817
Soliditet (procent)	**29,7**	**27,8**
Nettoskuld[2)]		
Räntebärande skulder	448 064	489 795
Räntebärande tillgångar	–2 929	–5 681
Likvida medel	–223 748	–137 317
Nettoskuld	**221 387**	**346 796**
Skuldsättningsgrad[3)]		
Nettoskuld	221 387	346 796
Eget kapital	448 031	404 571
Skuldsättningsgrad (procent)	**49,4**	**85,7**
Balansomslutning[4)]	**1 510 662**	**1 452 817**

AVKASTNINGSMÅTT

Koncernen	2023	2022
Avkastning på eget kapital[5)]		
Periodens resultat	43 536	32 124
Genomsnittligt eget kapital	426 301	388 720
Avkastning på eget kapital (procent)	**10,2**	**8,3**
Avkastning på totalt kapital[6)]		
Resultat före skatt	58 242	45 703
Finansiella kostnader	51 254	41 367
Summa	**109 496**	**87 071**
Genomsnittlig balansomslutning	1 481 739	1 417 451
Avkastning på totalt kapital (procent)	**7,4**	**6,1**

ANSTÄLLDA

Koncernen	2023	2022
Medelantal anställda	152	149

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 extern finansiering.

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.

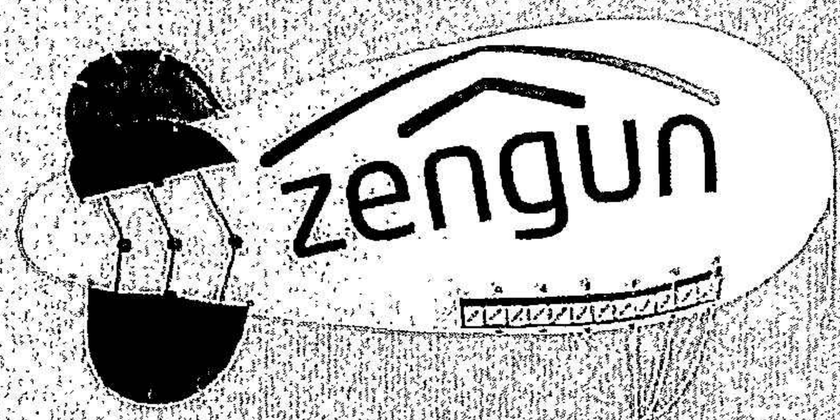
6) **Definition:** Resultat före skatt plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.
Förklaring: Visar verksamhetens effektivitet oberoende av hur kapitalet är finansierat.

7) **Definition:** Totalt antal arbetade timmar under perioden i förhållande till årsarbetstiden om 1 920 timmar.
Förklaring: Årsarbetstid enligt Bokföringsnämndens definition för att skapa jämförbarhet med andra verksamheter/koncerner.

S

ZENGUN GROUP AB (PUBL)
Torsgatan 21
113 21 Stockholm
info@zengun.se
www.zengun.se

Produktion: Zengun i samarbete med
Narva Communications
Foto: Roman Mitrofanov, Zengun,
Anders Bobert (sid 15), Pembroke (sid 18–19),
Atrium Ljungberg (sid 20–21).



20240517123933

zengun

zengun.se

#zengunbyggerstaden