20230603252231

Års- och hållbarhetsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022

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 12 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Stockholm 2023-05-12

Mick Salonen

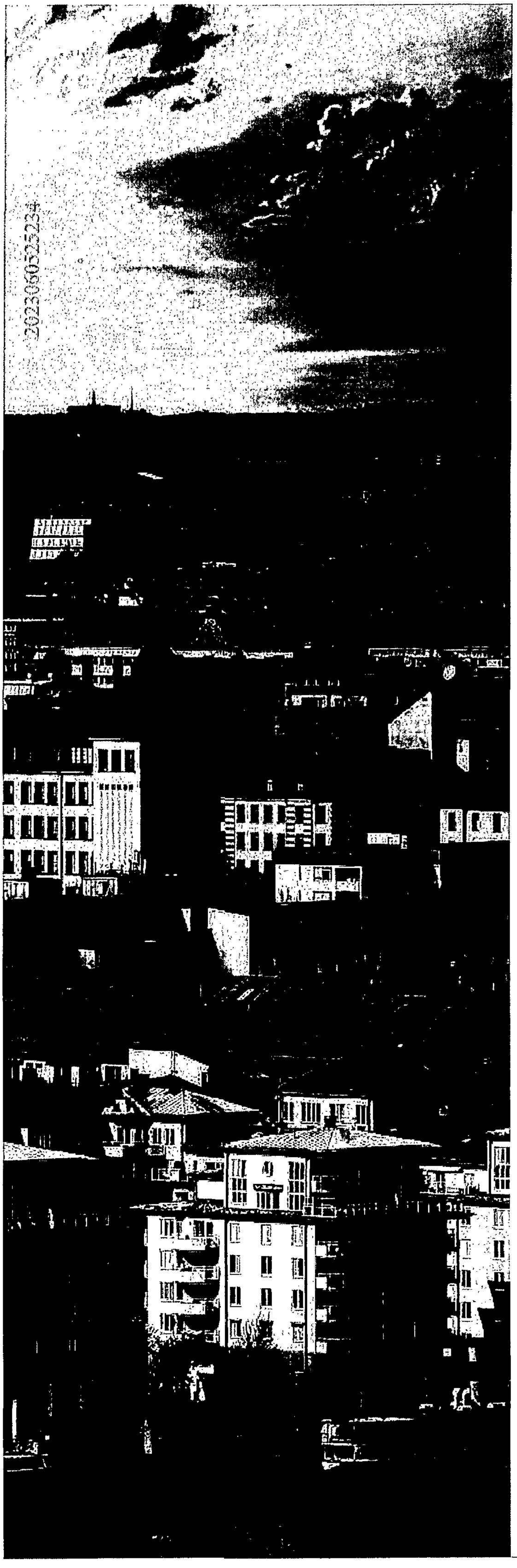
20230605232

Års- och hållbarhets-redovisning 2022



zengun

Tillsammans bygger vi staden!



Innehåll

Introduktion

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

Strategi

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

Bolagsstyrning

Förvaltningsberättelse 46
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 52
Bolagsledning 54

Årsredovisning

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

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022

Zengun Group AB (not 24, s.86) 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 46–87.

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

ZENKEGUNN P/A TVÅ MÄNNISKOR

20230605235235

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

20230605123236

Zengun i korthet

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

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

RÖRELSERESULTAT (EBITDA), MKR

102,5

ANTAL ANSTÄLLDA

149

NETTOOMSÄTTNING, MKR

2468,8

RÖRELSEMARGINAL (EBITDA), %

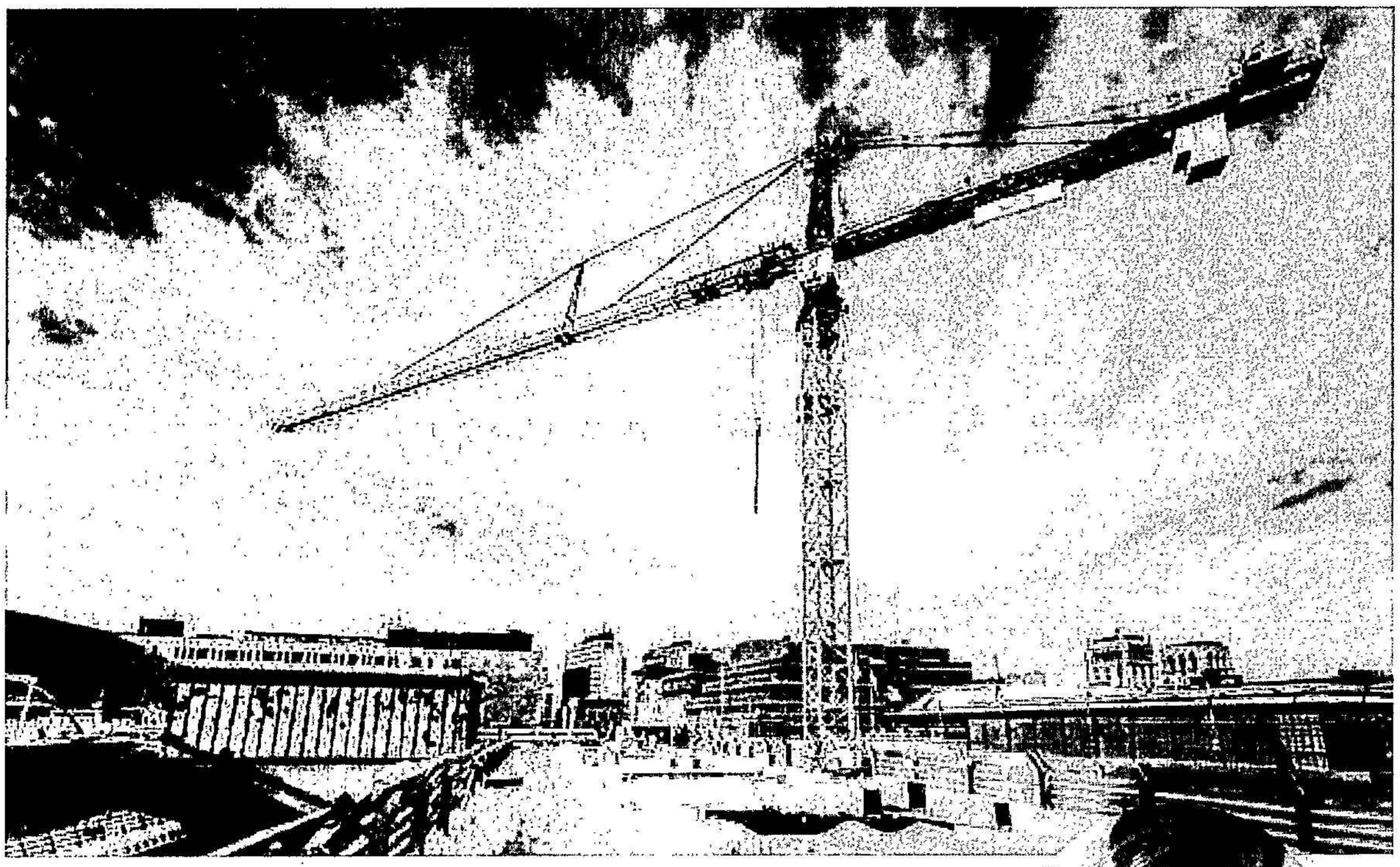
4,2



20230605235237

2022 – ett händelserikt år

Vi blickar tillbaka på ett år som präglats av såväl en turbulent omvärld som en rekordhög orderstock.



▷ VI FICK NYA FÖRTROENDEN

Nya avtal som tecknades 2022 – i urval:

- Hästen 21, Pembroke – Zengun och Pembroke tecknade entreprenadavtal avseende byggnation av kontorsfastigheten Hästen 21.
- Fisksätra Centrum, Stena Fastigheter – Zengun har fått förtroendet att utföra om- och tillbyggnaden av centrumgallerian i Fisksätra Centrum.
- Haga Norra, Fabege – Zengun fick fortsatt förtroende i Haga Norra genom nybyggnation av ett garagehus på omkring 15 000 kvm.
- Bilia Nacka – Zengun re:do slöt avtal med Bilia avseende en ombyggnad av deras anläggning i Nacka.
- Campus Kronåsen, Hemsö – fortsatt etablering i Uppsala genom renovering av flera byggnader på Campus Kronåsen.

▷ ORGANISATIONSFÖRÄNDRINGAR OCH TILLVÄXT

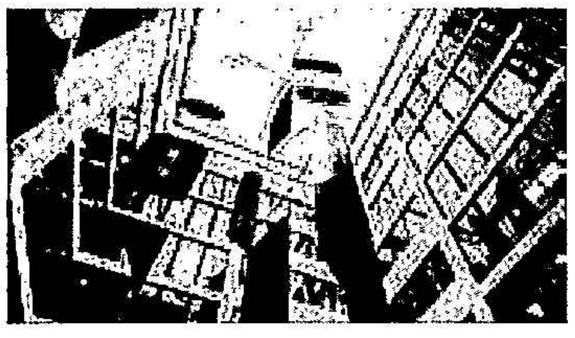
- Erika Wiberg tillträdde som ny arbetschef under september.
- Under året anställdes 45 nya medarbetare, varav 4 nya miljösamordnare.



Erika Wiberg, arbetschef

▷ NOMINERINGAR

- Stigbygeln – Stockholms snyggaste kontor.
- Hållbarhetshuset – Årets miljöprojekt, Årets bygge.



Stigbygeln



Hållbarhetshuset

HÅLLBARHETSÅRET

EN VIKTIG SATSNING FÖR ATT LYFTA FN:S GLOBALA MÅL FÖR HÅLLBAR UTVECKLING SAMT SKAPA ENGAGEMANG OCH MEDVETENHET.

Andra viktiga händelser

UNDER ÅRET

- Rekordhög orderstock och orderingång för Zengun.
- Fortsatt förvärv av egna obligationer till ett nominellt belopp om 50 Mkr.

EFTER VERKSAMHETSÅRETS SLUT

- Oskar Björklund tillträdde som CFO 1 januari.
- Zenguns hållbarhetschef Caroline Hill fick fortsatt förtroende som ordförande för SGBC Öst och blev invald i SGBC:s operativa råd för LEED.



Oskar Björklund, CFO

	ZENGUN GROUP	
(Belopp i Mkr om inget annat anges)	2022	2021
Nettoomsättning	2 468,8	1 777,1
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)	102,5	81,4
EBITDA marginal (procent)	4,2	4,6
Rörelseresultat (EBIT)	86,5	64,8
Rörelsemarginal (procent)	3,5	3,6
Periodens resultat	32,1	5,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74,1	73,1
Nettoskuld	346,8	421,8
Nettoskuld/EBITDA	3,6	5,2
Skuldsättningsgrad (procent)	85,7	113
Soliditet (procent)	27,8	27,0
Orderingång	2 857,6	3 967,0
Orderbok	3 633,1	3 244,3

20230605232239

Långsiktigt värdeskapande tillsammans med våra kunder

2022 blev för oss ett kvitto på att Zengun står starkt trots tuffa förutsättningar i omvärlden. Vi kan vara stolta över att vi avslutade året med ökad omsättning och bibehållet gott resultat. Tack vare vår stabila kassa kunde vi förvärva egna obligationer och på så sätt minska vår bruttoskuld och våra räntekostnader, vilket blir viktigt inför 2023.

För mig som VD är det extra glädjande att fler medarbetare anslutit till Zengun under året, och att vi fortsätter bygga kulturen som gör att vi står väl rustade för framtiden. Medarbetarna är min högsta prioritering och vi har under 2022 sett över och stöpt om organisationen för att underlätta kommunikation, förkorta beslutsvägar och för att skapa ännu bättre förutsättningar för våra medarbetares utveckling. Under hösten utökades ledningsgruppen med en ny arbetschef, Erika Wiberg, och vi utsåg en ny CFO, Oskar Björklund, som efterträdde Stefan Lindh som gått i pension. Både Erika och Oskar känner bolaget väl sedan sina tidigare roller på Zengun och rekryteringarna visar att det finns stora möjligheter för våra medarbetare att utvecklas internt.

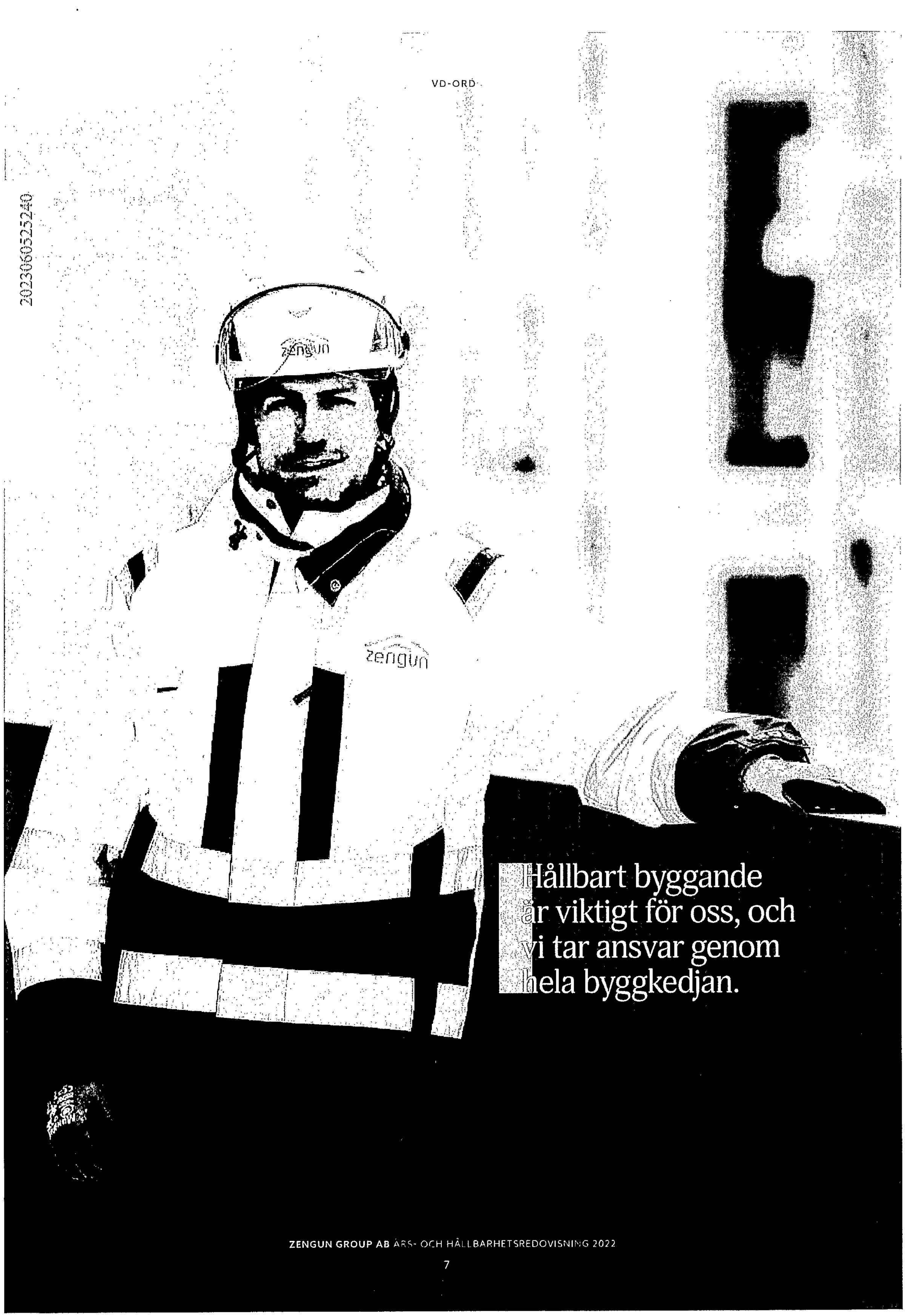
Vi drivs av att driva projekt och under 2022 fortsatte vi att utöka vår verksamhet på flera strategiska marknader i Mälardalen. Vi jobbar alltid långsiktigt med våra uppdragsgivare och partners, och fördjupade under året våra kundrelationer genom en rad nya projekt. Första halvåret inledde vi bl.a. ombyggnationen av Bilias anläggning i Nacka, upprustningen av Fisksätra Centrum med Stena Fastigheter och renoveringen av Lundellska skolans nya lokaler i Uppsala tillsammans med Hemsö. Vi kunde under året fortsätta de tidiga projekten i fas 1 enligt plan, t.ex. Portalen i Värtahamnen med Bonnier Fastigheter. Vi skrev också avtal med Fabege för Stora Frösunda 4 och 5 som byggstartades i juni. Tillsammans med Pembroke påbörjade vi omdaningen av kvarteret Hästen 21, på en av Stockholms mest attraktiva adresser, korsningen Regeringsgatan/Mäster Samuelsgatan. Året utmärktes också av uppförandet av den runda märkesbyggnaden Forskaren i Hagastaden tillsammans med Vectura Fastigheter.

Hållbart byggande är viktigt för oss, och vi tar ansvar genom hela kedjan från förstudie till driftsättning. Ett viktigt och nödvändigt steg i vår utveckling är vårt ökade fokus på återbruk. Detta speglas bland annat av det innovativa återbruksprojektet Campus Kronåsen i Uppsala med Hemsö Fastigheter och Hållbarhetshuset i Haga Norra som invigdes under hösten, där Zengun på uppdrag av Fabege byggt ett nyskapande hus bestående av ca 70 procent återbrukat material. Under 2022 har vi även arbetat med Hållbarhetsåret, en viktig satsning för att lyfta FN:s globala mål där vi jobbat fokuserat med respektive mål utspritt över året.

Året har kantats av stora utmaningar som vi inte kunnat råda över. Kriget i Ukraina, en överhängande betongkris, skenande elpriser, delvis fortsatt komponentbrist i pandemins spår och en svagare konjunktur har varit osäkerhetsfaktorer som påverkat hela byggbranschen och samhällsekonomin i stort. Med anledning av de utmaningar vi ställts inför har vi under året drivit ett systematiskt och långsiktigt arbete för att utveckla våra medarbetare och vår organisation för att vara fortsatt rustade för kommande år. Vi ser positivt framåt, och fortsätter att bygga värde tillsammans med våra medarbetare, kunder, investerare, partners och leverantörer i Stockholm och Mälardalen.

Mick Salonen
Verkställande direktör

20230605235240



Hållbart byggande är viktigt för oss, och vi tar ansvar genom hela byggkedjan.

20230605252241

Omvärld och marknad

2022 inleddes positivt då pandemirestriktionerna hävdes och människor återvände till restauranger, handel och arbetsplatser. Det gynnade den kommersiella fastighetsmarknaden, liksom entreprenörer som Zengun med stor kompetens inom segmentet.

Trots att året började med hävda restriktioner präglades det första halvåret ändå av kvardröjande pandemieffekter som materialbrist, långa leveranstider och stigande priser, inte minst på stål och trä. Vidare ledde en rad omvärldsfaktorer, bland annat Rysslands invasion av Ukraina, till en period av osäkerhet och avmattning i ekonomin, där inflation och högre räntor starkt påverkat framför allt bostadsbyggandet.

FORTSATT HÖGT TRYCK I EN VIKANDE KONJUNKTUR

Zenguns affär bygger på långsiktiga relationer med stabila samarbetspartners och kunder, vilket visat sig vara extra värdefullt i tuffare tider. Vi ser att efterfrågan på effektiva och långsiktigt hållbara kontor i rätt lägen fortsätter trots en vikande konjunktur. Det är högt tryck på våra marknader och vi ser framför allt ett stort behov av vår erfarenhet och kompetens kopplat till komplexa innerstadsprojekt. Tack vare den finansiella stabilitet vi byggt upp under goda tider står vi väl rustade att ta oss an både nuvarande och framtida projekt. Detta visar sig ytterligare genom att vi vid årets slut hade en rekordstor orderstock inom både nybyggnationer och ombyggnationer.

2022 har också präglats av den överhängande cementkrisen. Tack vare beslutet att tillfälligt förlänga Cementas tillstånd att bryta kalk kunde vi fortsätta byggnationen av våra projekt under året enligt plan. Den nya ansökan om tillstånd för fortsatt kalkbrytning i fyra år som godkändes i december är att betrakta som en brygglösning, även om beslutet är positivt. Det vi och hela byggsektorn efterfrågar och behöver är stabila och långsiktiga spelregler för att inte investeringar och arbeten ska riskeras.

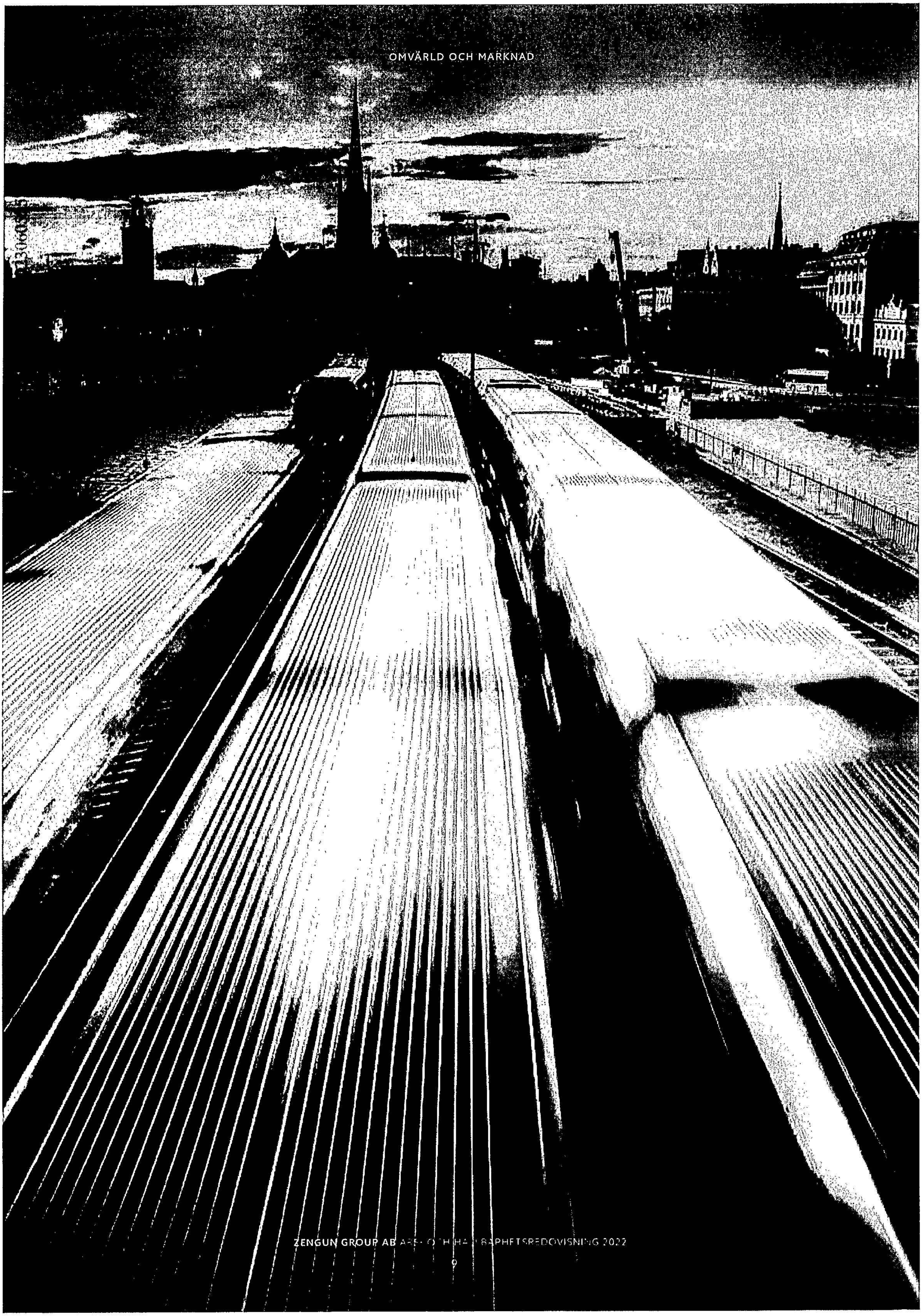
HÅLLBARHET ALLT VIKTIGARE FÖR VÅRA BESTÄLLARE

Under 2022 fortsatte den goda utvecklingen inom hållbarhetsområdet. Koldioxidreduktion och cirkularitet är fortsatt de områden där byggbranschen kan göra störst skillnad. Vi nådde flera viktiga milstolpar då vi bland annat invigde Hållbarhetshuset med ca 70 procent återbrukat material. Hållbarhetshuset är en del av *Återhus – att bygga hus av hus* där Zengun tillsammans med Fabege och övriga 14 partners utvecklar metoder och verktyg för att återvinna tunga byggelement så som håldäck, stål, betongramar och fasadelement. Detta är ett bra exempel på hur vi som byggentreprenör kan tillföra stor kompetens och tillsammans med våra beställare bidra till ett hållbart samhälle.

Det branschgemensamma arbetet för att motverka all form av byggfusk och oegentligheter i leverantörskedjorna fortskrider. Trots att det fortfarande finns stora utmaningar i detta arbete så är det en nödvändighet för att vi tillsammans ska kunna driva hela byggsektorn framåt för säkra, hållbara arbetsplatser och arbetsvillkor.



> Tack vare den finansiella stabilitet vi byggt upp under goda tider står vi väl rustade att ta oss an både nuvarande och framtida projekt.



Målorienterat arbetssätt med projekt i fokus

Zengun strategiska mål speglar vår affärsidé, strategi och våra värdeord för att säkerställa att de genomsyrar hela verksamheten. Som en del i detta arbete uppdateras årligen verksamhetsplanen där specifika aktiviteter och nyckeltal för nästkommande verksamhetsår fastställs. Detta mynnar ut i anpassade handlingsplaner som tillämpas i såväl projektverksamheten som på centural nivå.



Vision

Stockholms och Mälardalens ledande byggentreprenör

Mission

Bygga hållbara städer där varje projekt är ett referensprojekt

Affärsidé

Zengun drivs av att driva projekt. Vi verkar på flera marknader i Mälardalen, 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 blandat med utvalda samhällsfastigheter och bostadsprojekt. Vi arbetar långsiktigt för våra medarbetare, kunder, andra i vår omgivning och utvecklas ständigt för att göra varje projekt till ett referensprojekt.

20230605252447

VÅRA VÄRDEORD

SAMVERKAN

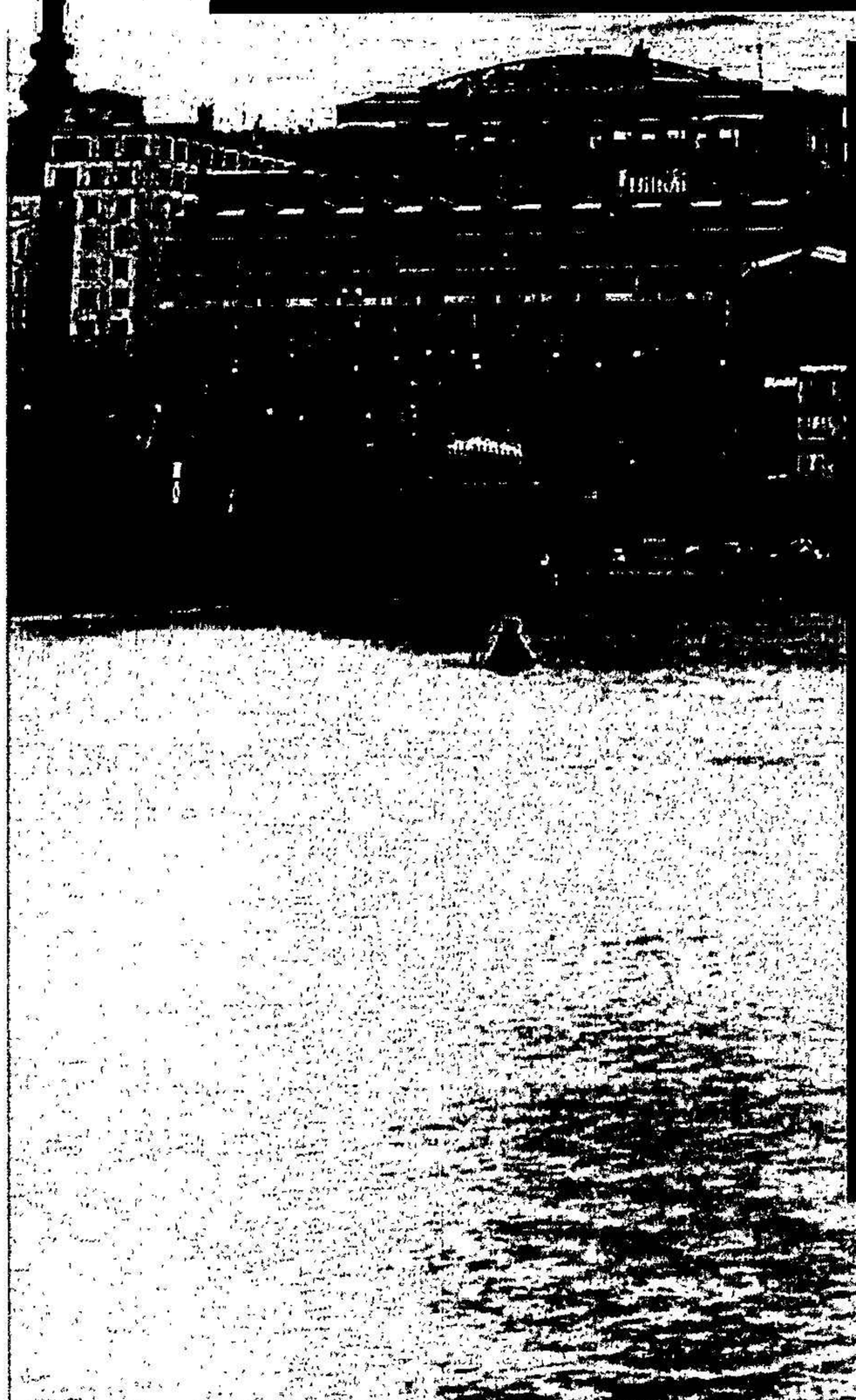
Zengun betyder "hela teamet". Zengun är byggt genom samarbete, respekt och prestigelöshet. Zengun utvecklas av glädjen vi finner i att hjälpa kollegor, samarbetspartners och uppdragsgivare att lyckas.

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 samarbetspartners och uppdragsgivare.



Strategiska mål mot 2025

- Zengun ska attrahera och behålla de mest drivna och kompetenta medarbetarna genom en inspirerande företagskultur och utmanande projekt
- Zengun ska vara ett föredöme inom hållbarhet i Stockholm och Mälardalen
- Zengun ska genom projektverksamheten bibehålla nära relationer med uppdragsgivare
- Zengun ska leverera de bästa projektteamen i branschen
- Zengun ska fortsatt vara den ledande entreprenören vad gäller husbyggnadsprojekt på de marknader där vi verkar
- Zengun ska upprätthålla ett traineeprogram som accelererar kunskap, skapar kulturbärare och framtida nyckelpersoner i bolaget
- Zengun ska omsätta 4 000 Mkr med 6% EBITDA


S.OCH HALLBARHETSREDOVISNING 2022



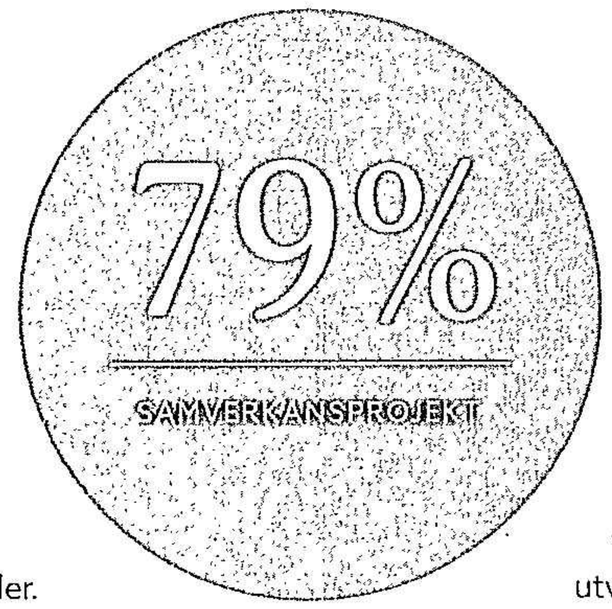
Verksamhet

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

20230605235247

Premiumbyggare som växer med våra kunder

Som en av Stockholms ledande byggentreprenörer drivs Zengun av projekt på uppdrag av andra. Det är en grundpelare i vår verksamhet som gör att vi skiljer oss från mängden. Tack vare nöjda och återkommande kunder växer vi såväl med projekten som geografiskt och har idag en nettoomsättning på cirka 2 469 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 värdeerbjudande, 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.

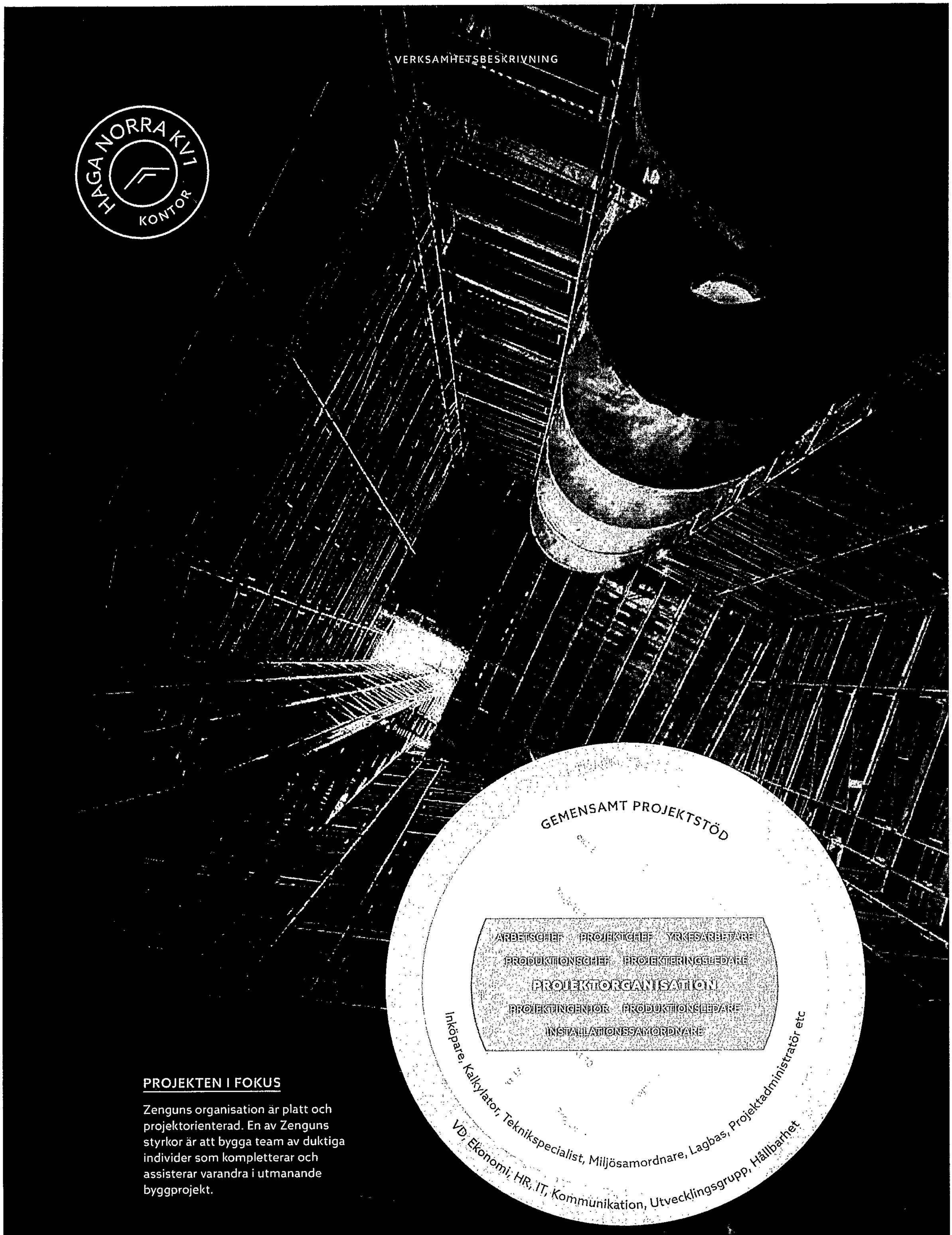
LÅNGSIKTIGA AFFÄRSRELATIONER

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

20230605232348





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.

20230603232230

VERKSAMHETSOMRÅDE

Zengun fortsätter att växa med sikte på att bredda vår hemmamarknad till att innefatta hela Mälardalen. Zengun är idag verksamma i Stockholm, Uppsala och Västerås.



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.

20230605225251

HAGA NORRA KV 1 KONTOR

BTA: 42 670 kvm

Projektitd: 2021–2024

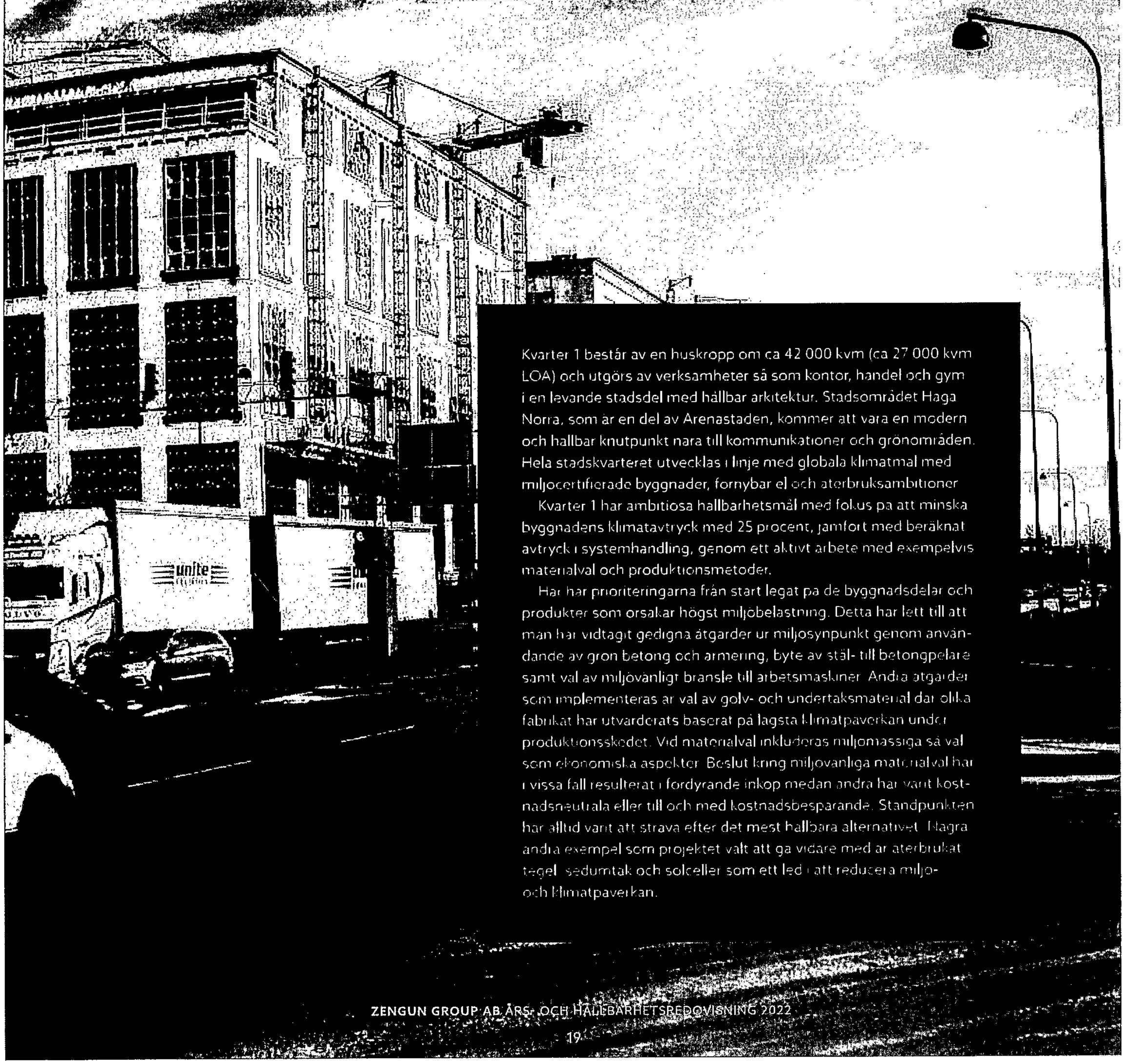
Beställare: Fabege, total-entreprenad i samverkan

Miljöcertifiering: BREEAM v.2017 Excellent



Haga Norra – en levande stadsdel med hållbar arkitektur

Under åren 2021–2024 bygger Zengun på uppdrag av Fabege ett av åtta kvarter i Arenastaden, Solna.



Kvarter 1 består av en huskropp om ca 42 000 kvm (ca 27 000 kvm LOA) och utgörs av verksamheter så som kontor, handel och gym i en levande stadsdel med hållbar arkitektur. Stadsområdet Haga Norra, som är en del av Arenastaden, kommer att vara en modern och hållbar knutpunkt nära till kommunikationer och grönområden. Hela stadskvarteret utvecklas i linje med globala klimatmål med miljöcertifierade byggnader, förnybar el och återbruksambitioner.

Kvarter 1 har ambitiösa hållbarhetsmål med fokus på att minska byggnadens klimatavtryck med 25 procent, jämfört med beräknat avtryck i systemhandling, genom ett aktivt arbete med exempelvis materialval och produktionsmetoder.

Här har prioriteringarna från start legat på de byggnadsdelar och produkter som orsakar högst miljöbelastning. Detta har lett till att man har vidtagit gedigna åtgärder ur miljösynpunkt genom användande av grön betong och armering, byte av stål- till betongpelare samt val av miljövänligt bränsle till arbetsmaskiner. Andra åtgärder som implementeras är val av golv- och undertaksmaterial där olika fabrikat har utvärderats baserat på lägsta klimatpåverkan under produktionsskedet. Vid materialval inkluderas miljömässiga så väl som ekonomiska aspekter. Beslut kring miljövänliga materialval har i vissa fall resulterat i fördyrande inköp medan andra har varit kostnadsneutrala eller till och med kostnadsbesparande. Standpunkten har alltid varit att sträva efter det mest hållbara alternativet. Några andra exempel som projektet valt att gå vidare med är återbrukat tegel, sedumtak och solceller som ett led i att reducera miljö- och klimatpåverkan.

IKEA HANDEL

BTA: 8 000 kvm

Projekttid: 2021–2022

Beställare: AMF Fastigheter, totalentreprenad i samverkan med byggherre och hyresgäst

20230605252253

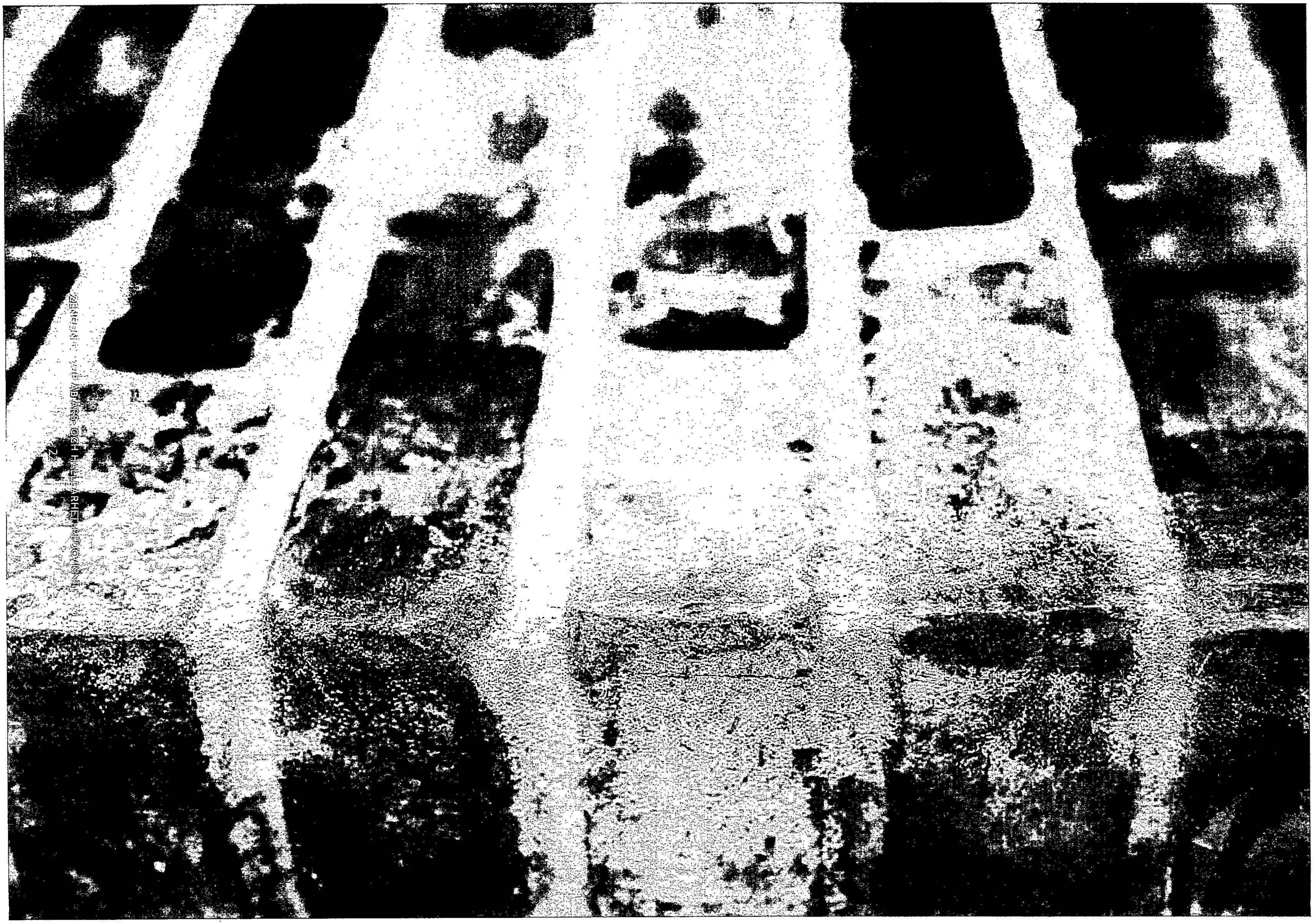
IKEA Gallerian – Sveriges första cityvaruhus

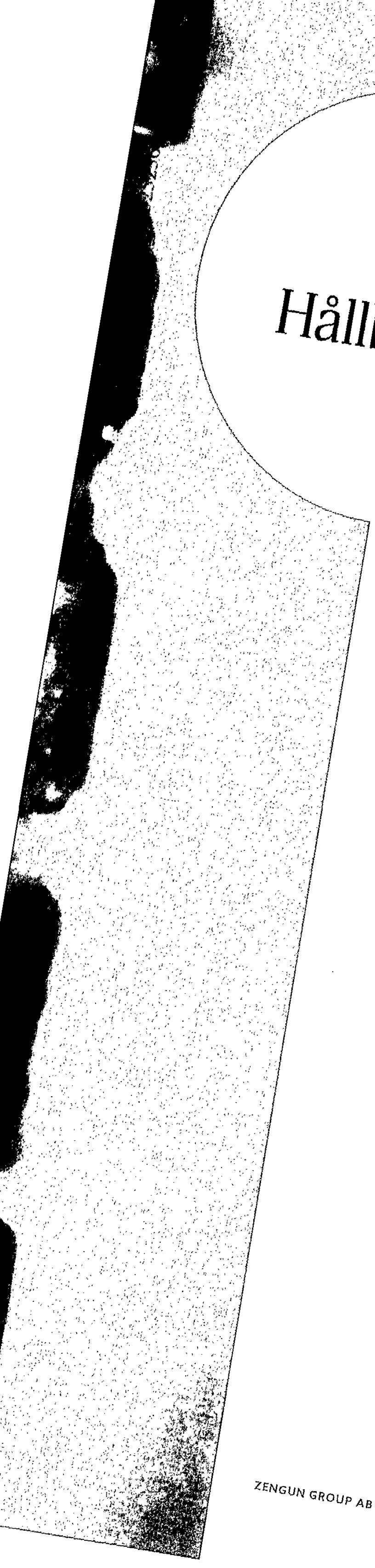
Projektet har präglats av ett hållbarhetsfokus och det har krävts både innovativa produktionslösningar och samverkan för att komma i mål inom den knappa produktionstiden.

Detta projekt ar ett viktigt steg i IKEAs nya jättesatsning i Stockholm, dar det 8 000 kvm stora varuhuset, fordelat på fyra våningsplan, forvantas nä en bredare målgrupp. Med det citynära läget, en second hand-butik och ett helt nytt matkoncept med frukost, lunch och after work, hoppas bade fastighetsagaren AMF Fastigheter och hyresgästen IKEA locka besokare till Gallerian.

Varuhuset är en sammanslagning av fem tidigare butiker och lokaler, dar man genom smarta materialval, innovativa produktionslosningar och ett stort fokus på återbruk lyckats hålla nere projektets klimatavtryck och mangden avfall. Exempelvis återbrukades installationer, OSB- och gipsskivor samt transportsystem. Befintliga hissar moderniserades och byggdes om efter hyresgastens verksamhetsbehov, medan rulltrappor demonterades och atermonterades med ny placering. I tillagg till projektets återbruksambition hai bibehallande av den befintliga Miljobyggnadscertifieringen i Gallerian haft stor tyngdpunkt vid såväl projektering som utförande.

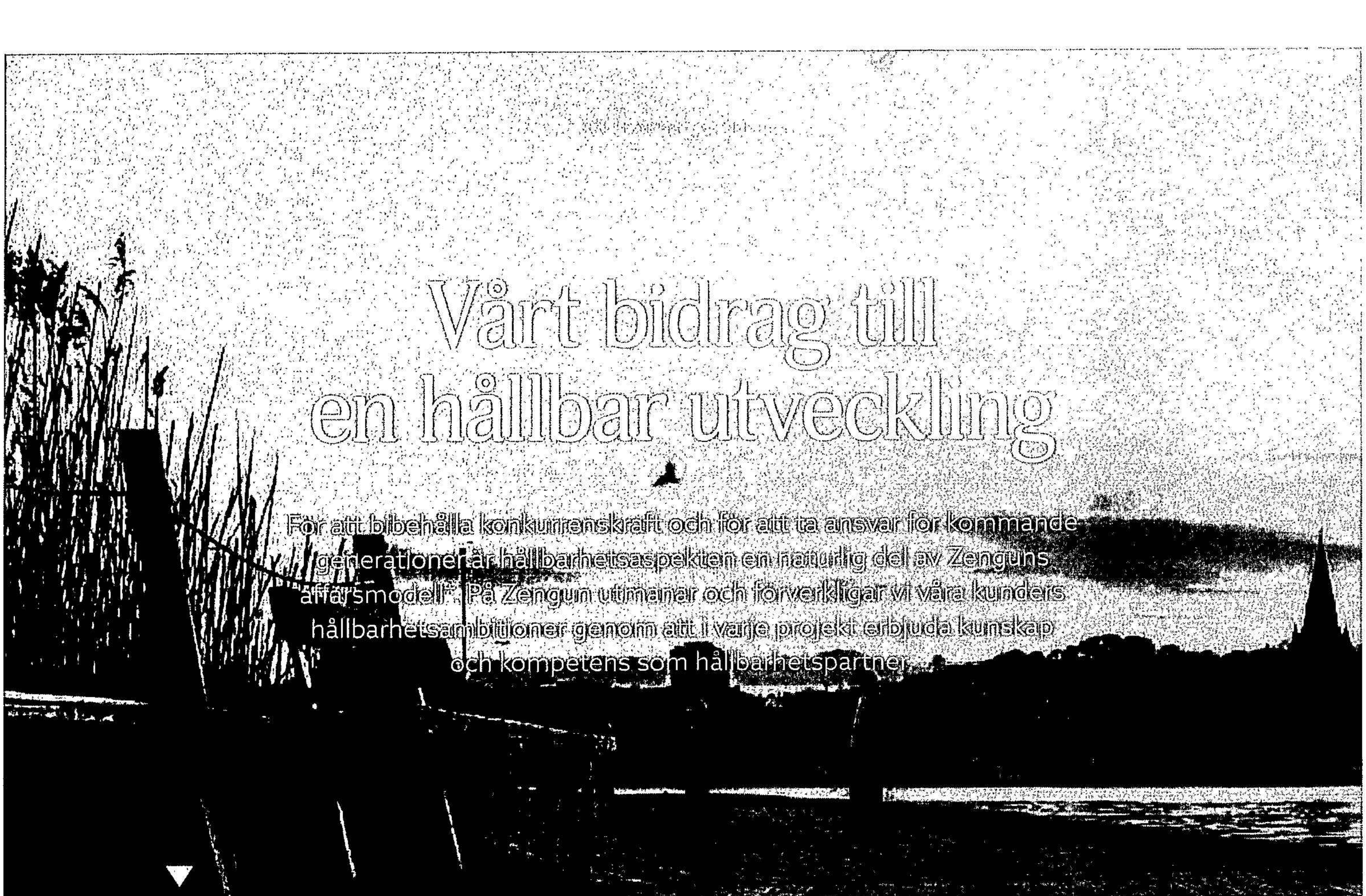
Eftersom IKEA i ett tidigt skede behovde fa tillgång till lokalerna genomfordes projektet i samverkan med byggherre och hyresgast. Det innebar att IKEA gick in som en sidoentreprenor, vilket stallde hoga krav pa kommunikation och kvalitetssakring. Andra utmaningar i projektet var hansynstagande till kvarsittande hyresgaster och Gallerians besökare.





Hållbarhet

Våra kunder ska kunna förlita sig på att vi lever upp till våra värderingar om att agera miljömässigt och socialt hållbart - både för att bibehålla konkurrenskraft och för att ta ansvar.



Vårt bidrag till en hållbar utveckling

För att bibehålla konkurrenskraft och för att ta ansvar för kommande generationer är hållbarhetsaspekten 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.

HÅLLBARHETSASPEKTEN ÄR CENTRAL I ZENGUNS AFFÄRSMODELL

Zengun vill ta ansvar och vara en bidragande part i arbetet med 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.

Hållbarhetsaspekten 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.

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 värt 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 väsentlighetsanlys, 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.

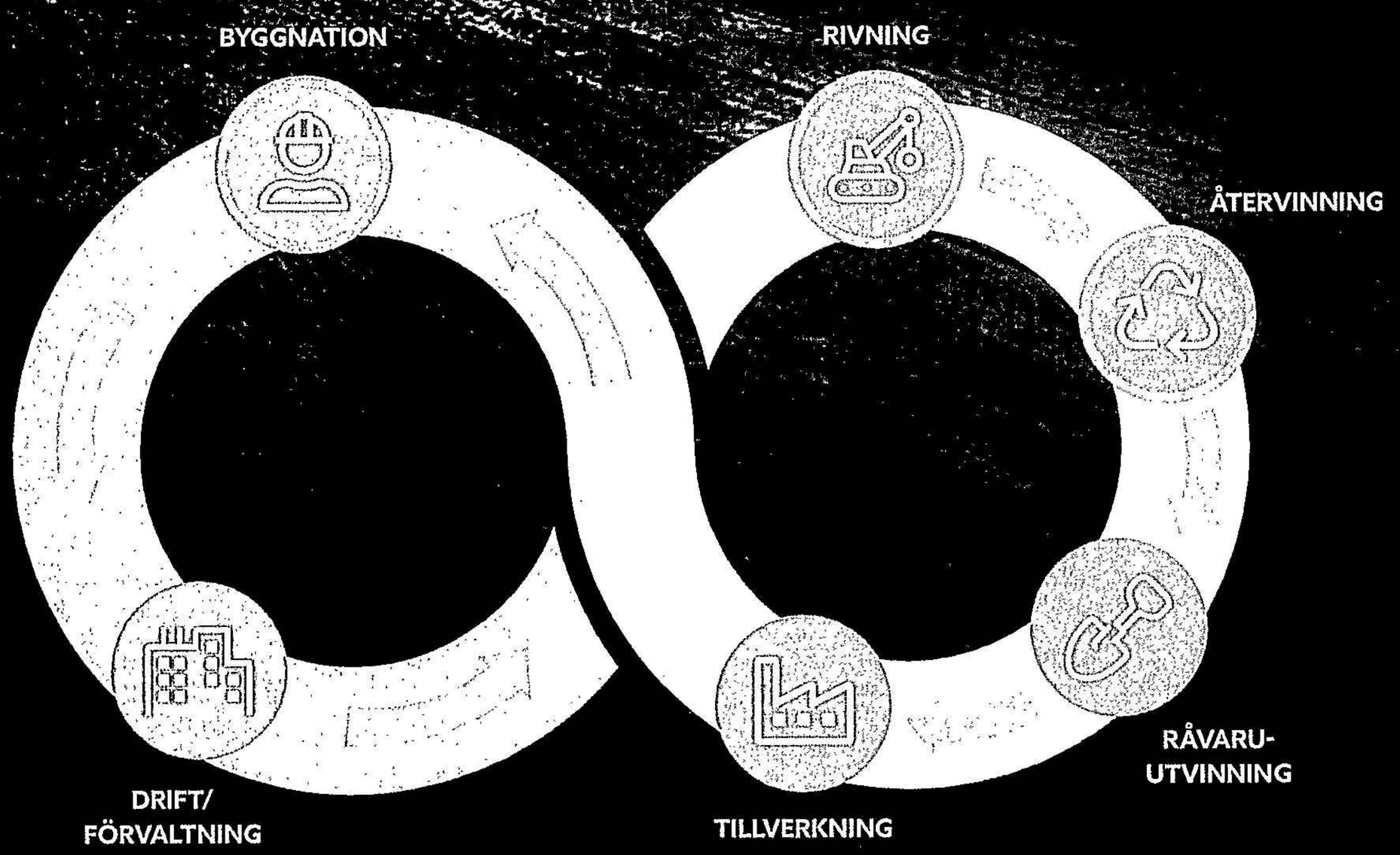
PRIORITERADE FOKUSOMRÅDEN UTIFRÅN VÅR VÄSENTLIGHETSANALYS

- 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

Se sidan 3.

ZENGUN – EN DEL I KEDJAN

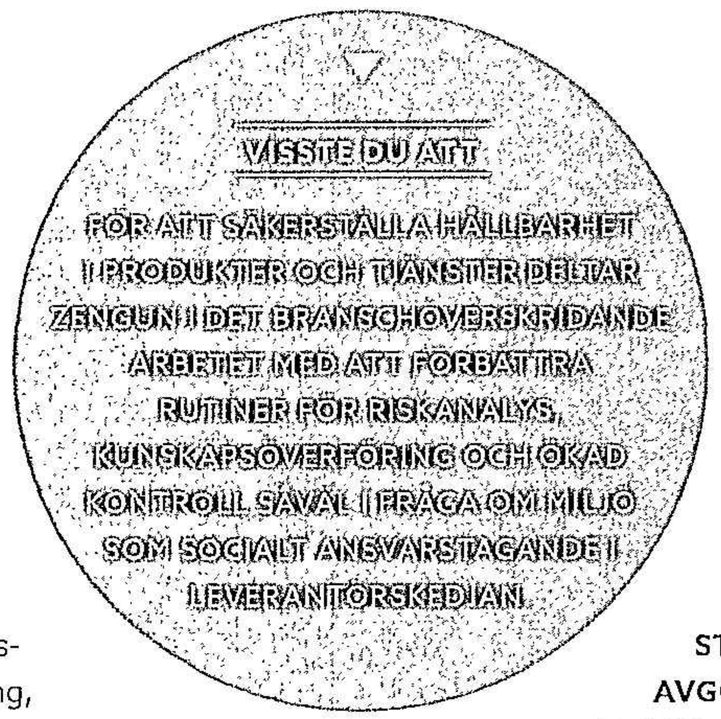
Illustrationen visar vår verksamhetskedja, där de förstärkta cirklarna representerar de skeden där vi är verksamma och därmed har störst möjlighet att påverka. En förutsättning för att kunna bedriva en hållbar verksamhet är att vi även arbetar aktivt med övriga skeden för att kunna åskådliggöra och motverka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



20230605252259

Ansvarfullt företagande med fokus på social och miljömässig hållbarhet

Zengun har ett långtgående hållbarhetsarbete såväl internt som i branschöverskridande forum för att säkerställa ett hållbart byggande. Medan styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin ansvarar VD, tillsammans med bolagsledningen, för utvecklingen av hållbarhetsarbetet inom företaget.



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

UPPFÖRANDEKOD FÖR HÅLLBART FÖRETAGANDE

Alla Zenguns medarbetare, leverantörer och samarbetspartners omfattas av vår uppförandekod som syftar till att säkerställa att Zengun i alla avseenden arbetar för ett ansvarsfullt företagande. Uppförandekoden är framtagen utifrån FN-initiativet Global Compacts tio principer för hållbart företagande. Företagets affärsstrategi genomsyras av Global Compacts värderingar och tydliga etiska principer kring företagande, vilket gör att 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.

VISSELBLÅSARTJÄNST

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

STYRNING AV INKÖPSPROCESSEN ÄR AVGÖRANDE FÖR HÅLLBARHETSARBETET

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

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

DELAT ANSVAR INOM PROJEKTET

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.

20230605223260

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

SÄKERSTÄLLA HÅLLBARHET GENOM HELA 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, såväl avseende miljö som socialt ansvarstagande i leverantörskedjan.

Genom inköpsprocessens inarbetade rutiner för leverantörsbedömning och uppföljning säkerställs att hållbarhetsarbetet tillämpas genom hela leverantörskedjan. För att kunna kontrollera att material och tjänster köps in från seriösa leverantörer tillåts endast underentreprenörer i två led. De företag som vill leverera varor eller tjänster till oss kontrolleras utifrån kriterier kopplade till miljö, ekonomi, risk, arbetsvillkor och säkerhetsarbete.

Som ett ytterligare steg för att säkra efterlevnad av vår uppförandekod i vår leverantörskedja har Zengun tagit beslutet att reglera våra inköp ytterligare. Detta med anledning av att köp eller samarbeten med andra länder, främst utanför EU, kan innebära en förhöjd hållbarhetsrisk relaterat till politik, styrelsesätt, lagar och regler. I dessa fall utförs en utökad riskanalys och utvärdering innan val av leverantör sker, bland annat så tas hänsyn till var landet ligger geografiskt kopplat till ranking inom både korruptionsindex (CPI – Corruption Perception Index) och arbetslivskriminalitetsindex (ITUC – International Trade Union Confederation).

Medvetna val skapar framgångsrika projekt

Anna Haegerstrand har utvecklats inom Zengun och insett att varenda person i organisationen bidrar till framgången.

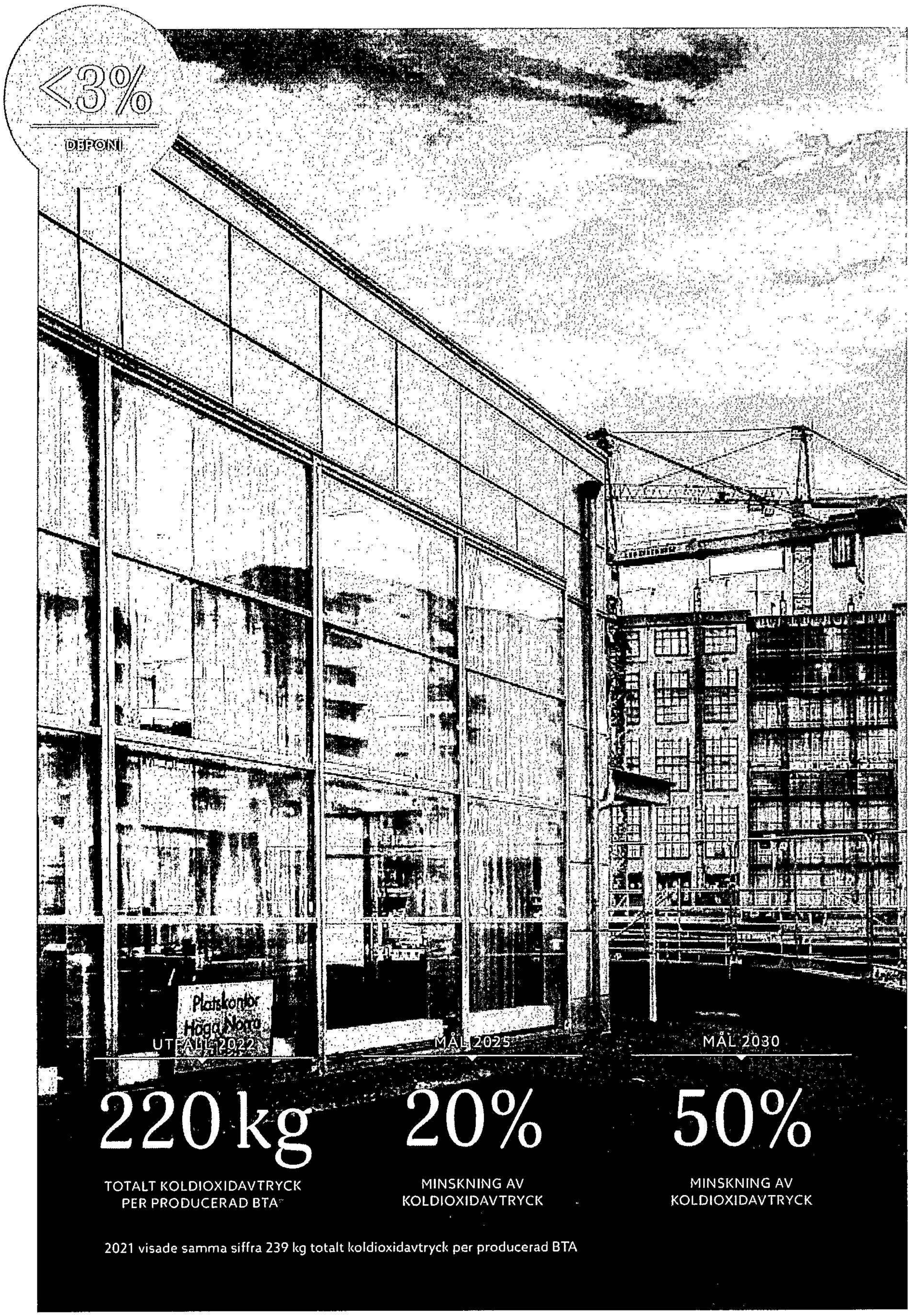


"Jag började min resa på Zengun som trainee, där jag snabbt fick möjlighet att se flera delar av organisationen hos en byggentreprenör – allt ifrån att vara ute i produktion och diskutera produktionsplanering med underentreprenörer till ekonomiuppföljning och projektering. Efter studierna började jag som produktionsledare, där jag fick vara med och forma lösningar för att slutprodukten skulle bli så bra som möjligt.

Nyligen tog jag steget att byta roll och arbetar nu som biträdande projekteringsledare, där jag försöker optimera byggnaden så att både kund och hyresgäst blir nöjda i slutändan. Detta inkluderar allt från att upprätthålla projektets gestaltningsnivå till att arbeta med hållbara materialval, effektiva energisystem och flexibilitet, vilket i förlängningen bidrar till en mer hållbar framtid. Ytterligare en nyckelfaktor för en lyckad projektering är att produktionsplaneringen startar redan i projekteringsskedet där jag upplever att jag får nytta av mina erfarenheter i min tidigare roll som produktionsledare.

När jag tittar tillbaka på det jag har fått uppleva hittills är det tydligt att alla inom Zengun påverkar slutprodukten, och att ständigt göra medvetna val oavsett roll är det som skapar de framgångsrika projekt som Zengun idag bedriver."

20230609232261



20230605225262

Ett proaktivt arbetssätt som skapar värde

Tack vare Zenguns stora andel samverkansprojekt kan vi vara en rådgivande part i tidiga skeden och delaktiga under hela projektprocessen.

Med utgångspunkt i våra höga hållbarhetsambitioner tar vi ansvar för att påverka vilka produkter, material, arbetsmetoder och projektspecifika krav som föreskrivs med hänsyn till kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

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 förstå förutsättningar för olika parter för att kunna göra goda val och verka för en mer hållbar bransch. På samma sätt som vi vill agera våra kunders hållbarhetspartner, utvärderar vi våra leverantörer med start i anbudsprocessen utifrån hur de kan prestera i enlighet med våra målsättningar.

Med vår expertis kan vi redan i planeringsfasen bidra med rådgivning och kunskap kopplat till återbruk.

Kraven på hållbar byggnation skärps i oerhört snabb takt. För att ligga i fas med ökade krav ser vi på Zengun till att fortbilda oss och bidra till utvecklingen inom branschen. 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 SGBCs operativa LEED-råd. Vidare utgör Hållbarhetshuset som vi under året färdigställt åt Fabege, en av piloterna i innovationsprojektet *Återhus – att bygga hus av hus*. Lärdomarna från projektet bidrar med ny kunskap till hela fastighetsbranschen.

FORTSATT 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 2022 ska 87 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 både certifieringsprocesser samt övergripande och projektspecifik måluppfyllnad.

UTÖKADE HÅLLBARHETSKRAV I BRANSCHEN

Zengun lägger stor vikt vid att utöka det projektstöd som vi erbjuder och som krävs inom området parallellt med att stärka vår konkurrenskraft. Vi behöver vara väl förberedda på kommande hållbarhetsutmaningar, så som nyaktuella krav inom EU-taxonomin och klimatdeklarationer. Därför ser vi 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.

UTÖKAD SATSNING INOM HÅLLBARHETSOMRÅDET

För att kunna möta en hög efterfrågan i våra projekt stärkte Zengun sitt fokus på hållbarhetsområdet genom att rekrytera fyra nya miljösamordnare under 2022. I takt med tillkommande krav på hållbarhets- och miljöarbete är det en självklar satsning

att ha ett flertal kompetenta medarbetare med inriktning mot hållbart byggande.

ATT DRIVA DEN CIRKULÄRA OMSTÄLLNINGEN FRAMÅT

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 för att minska resursanvändningen i byggsektorn och genom att förorda återbruk framför materialåtervinning i ombyggnads- och rivningsprojekt skapas förutsättningar för att på sikt övergå till ett helt cirkulärt materialflöde i linje med de globala klimatmålen. Återbrukat material ska utgöra en betydande del av utvärderings- och beslutsunderlaget i våra inköpsprocesser.

Vi behöver göra betydande förändringar i våra 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.

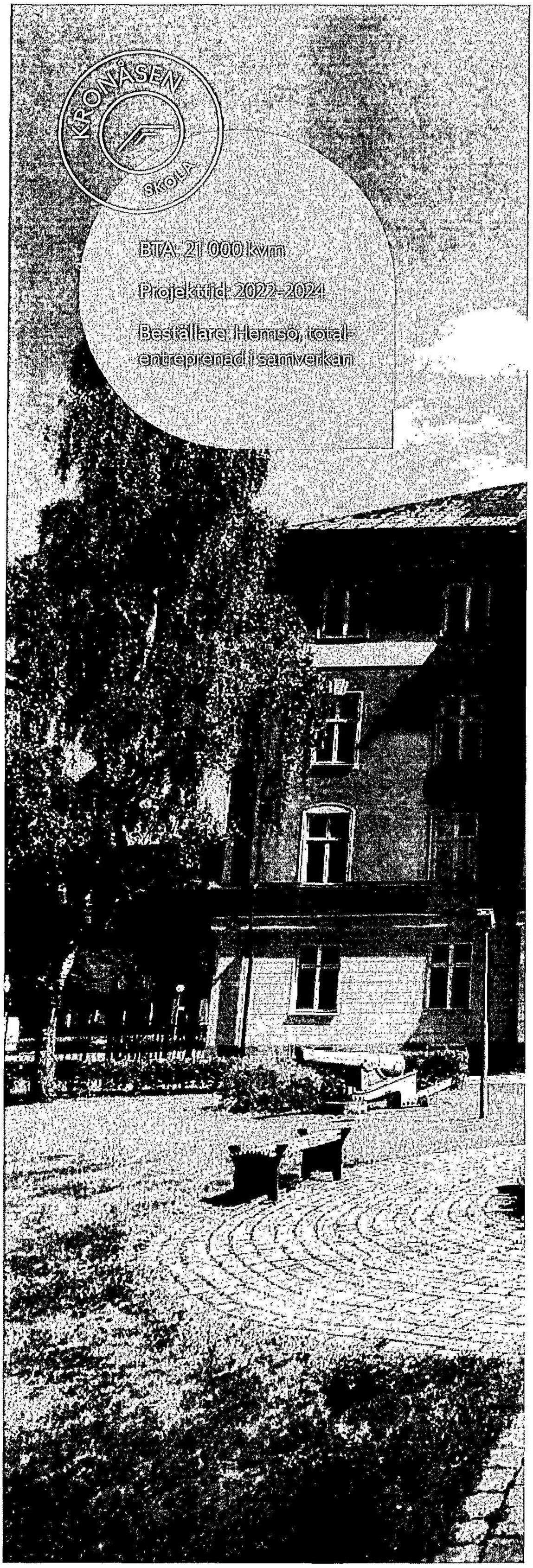
Att optimera sortering och återvinning av bygg- och rivningsavfall är en hygienfaktor för Zengun och något vi ständigt strävar mot att bli bättre på. Det handlar dels om att tillvarata byggmaterial på bästa möjliga sätt, dels om att genom god planering och förebyggande arbete minimera den mängd avfall som genereras av oss. I praktiken kan det innebära att köpa in måttanpassade byggvaror och returnera emballage och materialspill till leverantörer, bland många andra exempel.

INTERNA HÅLLBARHETSINITIATIV

År 2021 formade vi långsiktiga mål kopplade till klimatreduktion i linje med de globala målen för hållbar utveckling och den klimatomställning vi står inför. Dessa följs årligen upp genom bolagets klimatbokslut. Eftersom våra byggprojekt står för den största klimatpåverkan i bolagets totala verksamhet bryts målen naturligt ned i anpassade handlingsplaner inom respektive projekt. Detta ger oss möjlighet att identifiera de förbättringsområden som kan bidra till att klimatpåverkan reduceras i våra projekt.

Zenguns direkta utsläpp i *Scope 1* står för en mycket liten del av vårt klimatavtryck. Detta till trots ser vi fortfarande att det är högst relevant att arbeta med utsläppsreduktion i denna del av kedjan eftersom det är här vi har direkt möjlighet att påverka. Vi uppmuntrar våra medarbetare att välja alternativ till bil till och från arbetsplatsen och i tjänst genom att erbjuda förmånscyklar och kollektivtrafikkort. Vi har även ett åtagande om att ställa om till enbart eldrivna förmåns- och tjänstebilar senast 2024.

Ytterligare ett initiativ under året var vårt arbete med *Hållbarhetsåret*. Arbetet har kretsat kring ett utökat fokus på FN:s globala mål för hållbar utveckling, i tillägg till det hållbarhetsarbete som vi redan bedriver i den dagliga verksamheten och i våra projekt. Exempel på genomförda aktiviteter är uppdatering av rutiner för avfalls- och resurseffektivitet samt kemikaliehantering, engagemang i *Säkerhetsparken* samt workshops kopplat till jargong och kränkande särbehandling i våra projekt. Vi ser att detta initiativ har skapat engagemang och medvetenhet inför de hållbarhetsutmaningar som branschen står inför, både internt och externt.



Kronåsen siktar på ett rekordlågt klimatavtryck

Inspelningsplats för filmen *Repmånad* och klassad som ett byggnadsminne. Eleverna på Lundellska skolan som uppförs vid Campus Kronåsen i Uppsala kommer att omges av historiens vingslag.



Den nuvarande bebyggelsen på fastigheten Kronåsen 1:15 i Uppsala uppfördes i början av 1900-talet och består av flertalet byggnader samt en skolgård om drygt 10 000 kvm. Efter genomförd byggnation kommer den anrika fastigheten inrymma en kommunal gymnasieskola för ytterligare 1 400 elever.

Projektet har höga hållbarhetsambitioner med målet att bli den byggnation i Hemsös projektportfölj med lägst koldioxidavtryck. Det innebär att ombyggnationen genomsyras av minskad klimatpåverkan, medvetna produktval och ett stort fokus på demontering och återbruk av befintliga material. Under projektet har det även byggts upp en mock-up för att kunna visa framtida brukare slutresultatet med återbrukade ytskikt för klassrum, studieutrymmen och korridorer och på så sätt öka intresset och medvetenheten kring hållbart byggande.

Projektet har präglats av flera utmaningar kopplat till att ambitiösa hållbarhetskrav ska kombineras med funktion- och gestaltningskrav, brukarens önskemål och inte minst kulturhistoriska intressen. Tack vare projektets utformning där man färdigställt etappvis har man dock kunnat ta lärdom och optimera efterkommande etapper under projektets gång, vilket varit mycket värdefullt.

För att vara en självklar del av framtiden omgärdas projektet av höga hållbarhetsmål



20230605232266

Medarbetare



För våra medarbetares skull finns det inget utrymme för kompromisser – våra arbetsplatser ska präglas av en trygg och inkluderande arbetsmiljö där varje individ ska utvecklas och trivas.

20230605235267

Tillsammans bygger vi en hållbar arbetsplats

Våra medarbetares kompetens och engagemang är en stor del av Zenguns värdeerbjudande. För att alla ska kunna nå sin fulla potential ska våra arbetsplatser präglas av en hög säkerhetsmedvetenhet och en trygg arbetsmiljö fri från trakasserier.

SAMARBETE KRING 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 för att hantera dessa.

HÖG RISKMEDVETENHET 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 medlemmar i *Håll Nollan*, ett viktigt branschinitiativ som arbetar för att alla ska komma hem oskadda efter varje arbetsdag. *Håll Nollan* arbetar nu bl.a. med att få branschen att i större utsträckning beakta säkerhetsfrågorna redan i projekteringen, ett bra initiativ för att eliminera riskerna i ett så tidigt stadie som möjligt av byggprocessen.

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 bygg-

Utöver det direkta skyddsarbetet lägger vi stor vikt vid det individuella måendet.

projekt och är något som vi aktivt arbetar med i hälso- och friskvårdssatsningen Zengun Life. Här erbjuds på medarbetarnas egna initiativ aktiviteter som främjar välmående.

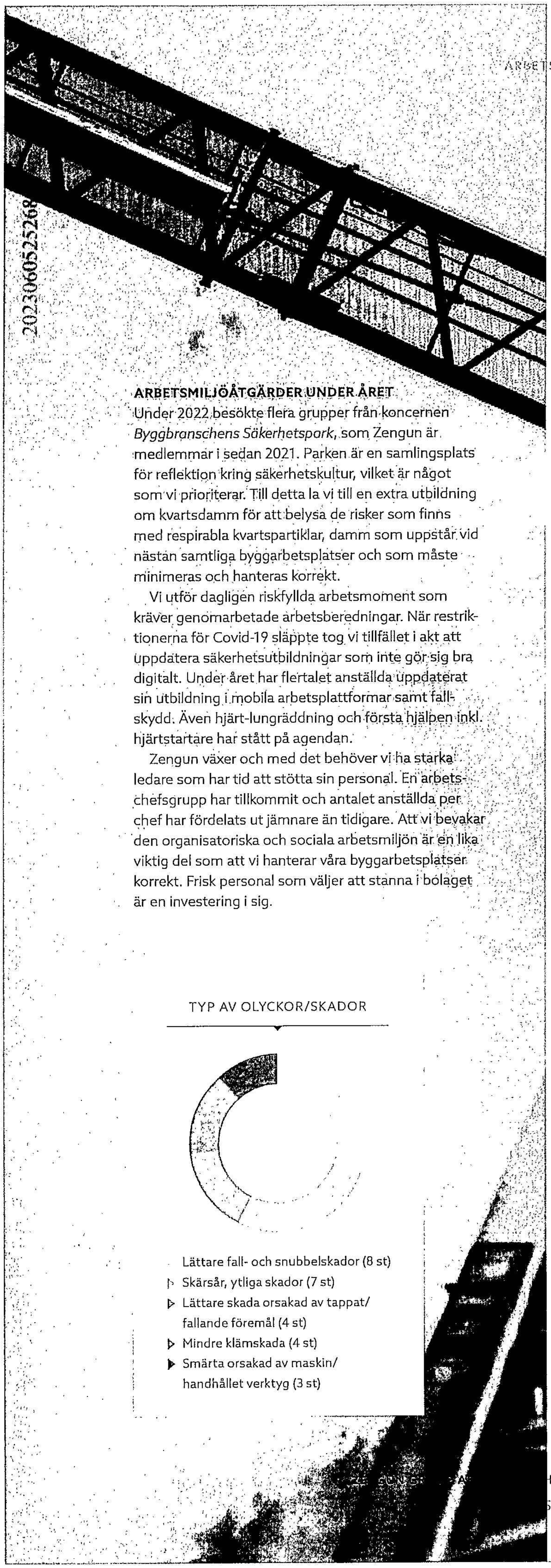
Zenguns skyddsarbete består också av ett långsiktigt byggande utifrån ett hållbarhetsperspektiv, för att kunna överlämna en byggnad som är säker för dess framtida brukare under byggnadens hela livslängd. Vi utvecklar ständigt processer för att skapa trygga och säkra arbetsplatser.

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. Kunskapsöverföring är en viktig del i arbetet. För att underlätta kunskapsåterföring, uppföljning och ett fortsatt förbättringsarbete används digitala verktyg i hela företaget. Detta för att rapportera och dokumentera observationer, tillbud, olyckor samt 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 2022 besökte flera grupper från koncernen *Byggbranschens Säkerhetspark*, som Zengun är medlemmar i sedan 2021. Parken är en samlingsplats för reflektion kring säkerhetskultur, vilket är något som vi prioriterar. Till detta la vi till en extra utbildning om kvartsdamm för att belysa de risker som finns med respirabla kvartspartiklar, damm som uppstår vid nästan samtliga byggarbetsplatser och som måste minimeras och hanteras korrekt.

Vi utför dagligen riskfyllda arbetsmoment som kräver genomarbetade arbetsberedningar. När restriktionerna för Covid-19 släppte tog vi tillfället i akt att uppdatera säkerhetsutbildningar som inte gör sig bra digitalt. Under året har flertalet anställda uppdaterat sin utbildning i mobila arbetsplattformar samt fallskydd. Även hjärt-lungräddning och första hjälpen inkl. hjärtstartare har stått på agendan.

Zengun växer och med det behöver vi ha starka ledare som har tid att stötta sin personal. En arbetschefsgrupp har tillkommit och antalet anställda per chef har fördelats ut jämnare än tidigare. Att vi bevakar den organisatoriska och sociala arbetsmiljön är en lika viktig del som att vi hanterar våra byggarbetsplatser korrekt. Frisk personal som väljer att stanna i bolaget är en investering i sig.

TYP AV OLYCKOR/SKADOR

- Lättare fall- och snubbelskador (8 st)
- Skärsår, ytliga skador (7 st)
- Lättare skada orsakad av tappat/fallande föremål (4 st)
- Mindre klämskada (4 st)
- Smärta orsakad av maskin/handhållet verktyg (3 st)



Från snickarlärling till lagbas

Felix Johansson har gått från snickarlärling till lagbas och har upplevt såväl högre miljökrav som en större medvetenhet kring jargong och arbetsmiljö under sina tio år på Zengun.

"Jag började på Zengun 2012 och gick som snickarlärling de tre första åren. Sedan ett år tillbaka är jag lagbas på projektet Forskaren, vilket är en roll med helt nya utmaningar som kräver ett bredare engagemang och att hela tiden ligga steget före för att kunna arbetsleda mina kollegor. Min uppgift är att planera alla detaljarbeten, vara ett stöd för projekteringen och lyfta blicken. Helt enkelt vara en problemlösare. Det bästa med mitt jobb är kollegorna – jag har arbetat i team med samma person under hela min tid på Zengun, i projekt som Urban Escape, Sergelhuset och Bulten.

Under det här decenniet har branschen utvecklats enormt, både vad gäller jargong och miljötänk på byggarbetsplatsen. Historiskt har det förekommit en hård ton i byggbranschen, men det har blivit betydligt bättre idag. I mitt team förekommer det ingen jargong alls, men det är klart att man kan stöta på det hos andra aktörer på byggarbetsplatsen. Därför är det viktigt att skapa en kultur i projektet som inte godtar kränkningar. Vidare är det idag en självklarhet att arbeta miljömedvetet genom att till exempel sortera i olika avfallsfraktioner, där antalet kärl har gått från tre till 17 och det alltid finns miljöskåp för farligt avfall. Jag tycker att det är bra med högre miljökrav, det är ju något som direkt påverkar mina barn och som är positivt för framtiden. Det märks att det finns en betydligt högre medvetenhet på individnivå idag.



20230605235269

Systematisk inkludering för att säkra kompetensförsörjningen

För oss är det grundläggande att alla våra arbetsplatser, både ute i projekten och på våra platskontor, ska vara trygga och säkra med en inkluderande arbetsmiljö. Därför arbetar vi aktivt med att sätta människan i centrum för att varje medarbetares engagemang och personliga åtagande ska kunna tillvaratas.

ARBETSMILJÖANSVAR I ALLA LED

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 assisterar varandra i utmanande byggprojekt är en av Zenguns styrkor. Det ligger ett stort fokus på att samtliga medarbetare ska utvecklas, utmanas och må bra. Alla ska ha samma möjlighet till anställning, utbildning, befordran och utveckling. Vidare ska lika lön för arbete av lika värde gälla oavsett kön.

> Zengun ska vara en arbetsplats som attraherar och behåller de bästa medarbetarna.

Likabehandling och mångfald är vitala beståndsdelar för att kunna skapa en attraktiv och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare, konsulter och underleverantörer – men också för att ur ett företagsperspektiv kunna vara fortsatt framgångsrik. Att aktivt motverka och uppmärksamma att kränkande situationer uppstår är ett gemensamt ansvar som alla medarbetare i ett projekt behöver ta i sin vardag. Det yttersta ansvaret för detta ligger dock hos ledare och chefer, som regelbundet fortbildas för att förebygga och förhindra kränkande särbehandling samt vidta åtgärder om sådana situationer skulle uppstå.

För att skapa en arbetsplats som inte exkluderar människor genomfördes under året workshops på temat jargong i alla större projekt. Syftet var att tillsammans diskutera kring hur man uttrycker sig och få nya perspektiv – det som är okej för mig kanske inte är okej för dig.

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, samt att erbjuda praktiska förutsättningar för medarbetare att kunna genomföra sitt arbete på ett tryggt och värdigt sätt oavsett kön, könsidentitet, ålder, etnicitet, religion, sexuell läggning eller funktionsvariation.

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.

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



I BLICKFÅNGET

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

ANDEL KVINNLIGA MEDARBETARE

35%

(2021: 29%)

ANDEL KVINNOR I LEDANDE POSITIONER

46%

(2021: 37%)

ANDEL KVINNOR I BOLAGSLEDNINGEN

55%

(2021: 50%)

ANDEL KVINNOR I KONCERNENS STYRELSE

20%

(2021: 20%)



”För att öka kunskaps-återföringen finns flera tvärforum”

Alla människor är olika – och det är karriärvägen för våra medarbetare också. Därför arbetar vi ständigt med att tillvarata och utveckla varje persons engagemang, förmågor och nyfikenhet.

Unizen är Zenguns egna kompetensutvecklingsprogram som syftar till att utmana och utveckla medarbetare med utgångspunkten att ingen är färdiglärd. Hos oss erbjuds medarbetare insyn i hela byggprocessen och chansen att få testa olika yrkesroller och alternativa karriärvägar.

För att säkerställa både individens och företagets behov och intresse arbetar vi kontinuerligt med en strukturerad *individuell uppföljning. Baserad på denna skapas en personlig* plan som kan sträcka sig över flera år och inrymma allt ifrån enskilda kurser till möjligheten att prova på andra tjänster.

STOR ÖKNING AV ANTALET MEDARBETARE UNDER ÅRET

Med ett ständigt växande medarbetarantal samtidigt som många väljer att stanna hos oss år efter år, har arbetet med *internutbildning av våra medarbetare fortgått under* året. Områden som behandlades var bland annat metodik för ekonomiuppföljning kopplat till olika upphandlingsmetoder, projekteringsupplägg och leverantörsuppföljning. För att kontinuerligt bredda kompetenser och öka kunskapsåterföringen mellan projekt bedrivs ett flertal tvärforum inom respektive yrkesgrupp, där best practice sprids i organisationen och nya tankebanor prövas.

Eftersom Zengun välkomnade 45 nya medarbetare under *året har fokus legat på att introducera dem till vår organisation* och vårt arbetssätt. Alla nya medarbetare har exempelvis fått en fadder som följer dem under den första tiden.

POPULÄRT TRAINEEPROGRAM

En del av Unizen utgörs av vårt populära traineeprogram som under 2022 genomfördes för nionde gången. Programmet *lockar främst blivande civilingenjörer från Kungliga Tekniska* Högskolan, och möjliggör att redan tidigt under studietiden få chansen att testa på olika roller, arbetsuppgifter och teoretiska kunskaper i praktiken. Programmet drivs av traineerna själva som varje år tar fram en årsplanering. Planeringen inkluderar kurser och aktiviteter inom områden som deltagarna vill lära sig mer om. Under 2022 låg fokus på fördjupning i digitala *verktyg samt nedslag i byggtekniska frågor kopplade till bland* annat installationer och betong.

Traineeprogrammet är en viktig rekryteringsbas för Zengun genom att möjliggöra rekrytering av motiverade och inarbetade medarbetare med kunskap om det senaste från den akademiska världen. Zengun deltar årligen vid arbetsmarknadsdagar på universitetsnivå. År 2022 hölls marknadsdagarna digitalt, *men trots detta var intresset hos studenterna stort och under* våren anslöt ytterligare fyra nya talanger till programmet.



PRAKTIKANTER FRÅN YRKESUTBILDNINGAR

Zengun tar även emot praktikanter från yrkesutbildningar, främst från yrkeshögskolor med inriktning på byggproduktion. Syftet med praktikplatserna är att ge studenter chansen att få praktisk erfarenhet i byggbranschen under pågående studier. I gengäld får Zengun nytänkande, nyfikna och motiverade medarbetare, som ofta stannar kvar i anställning efter avslutad praktikperiod. Zengun medverkade även på två branschdagar på Nackademin i Stockholm under året och sitter med i ledningsgruppen för utbildningen Byggnadsingenjör ROT på samma lärosäte.

INSATS FÖR ATT LOCKA UNGDOMAR TILL BRANSCHEN

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

Under året har Zengun för andra året i rad medverkat i initiativet *Jobbsprånget*, som syftar till att hjälpa nyanlända akademiker med utländsk bakgrund att komma in på den svenska arbetsmarknaden. Den praktikplats som vi erbjöd inom ramen för *Jobbsprånget* övergick sedan i en fast anställning.

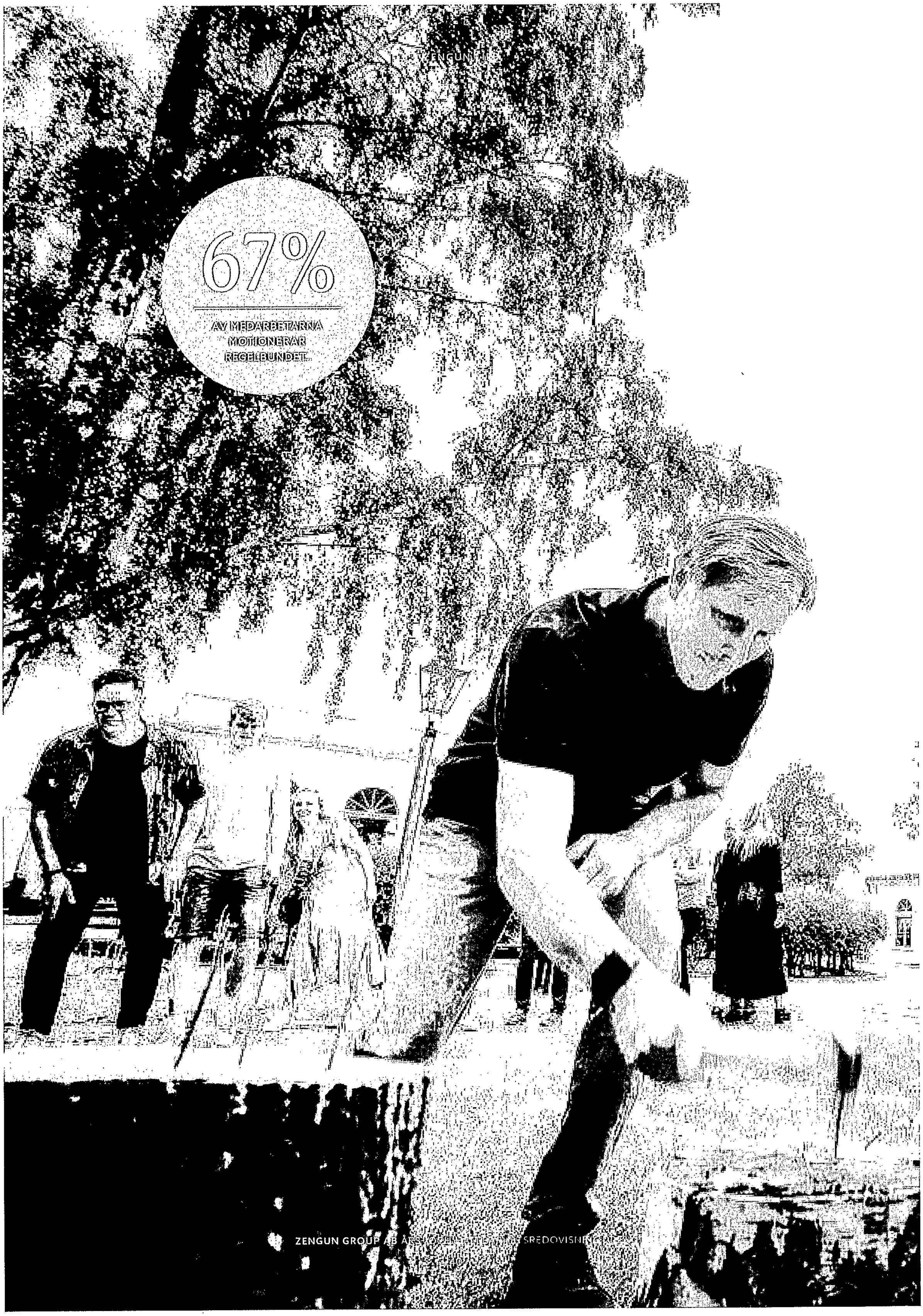


Från Damaskus till Sverige

Oussama Alabulazez, som är utbildad civilingenjör från Damaskus universitet, arbetar *numera som projektingenjör* på Zengun och uppskattar variationen som rollen innebär.

"För lite mer än ett år sedan tog jag en promenad där jag passerade projektet Forskaren som direkt väckte mitt intresse och jag ville veta mer om projektet. Genom detta fick jag upp ögonen för Zengun och till min stora glädje såg jag att de sökte praktikanter *genom Jobbsprånget. Jag skickade in* en ansökan och strax därefter påbörjade jag min tre månader långa praktikperiod. Jag trivdes väldigt bra under min praktik och fick blandade uppgifter inom bland annat produktion och ekonomiuppföljning.

Idag är jag anställd på Zengun som projektingenjör vilket innebär att jag utgör en administrativ länk mellan projektchef, produktionschef, konsulter och underentreprenörer i projektet. Rollen innebär väldigt varierande uppgifter som omfattar bland annat strukturering och administrering av projektplattformar, upprättande av prognoser, kostnadsuppföljningar och arbete med KMA-frågor. Det är just det som är det roligaste med mitt arbete; variationen av arbetsuppgifter och de ständiga utmaningarna som uppstår under de olika projektskedena. Och kanske det viktigaste; stoltheten och tillfredställelsen i slutet av ett *projekt då man med blotta ögat kan se resultatet* av våra gemensamma insatser."


67%
AV MEDARBETARNA
MOTIONERAR
REGELBUNDET

20230605225274

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 spökboll till pepparkaksbygge på huvudkontoret.

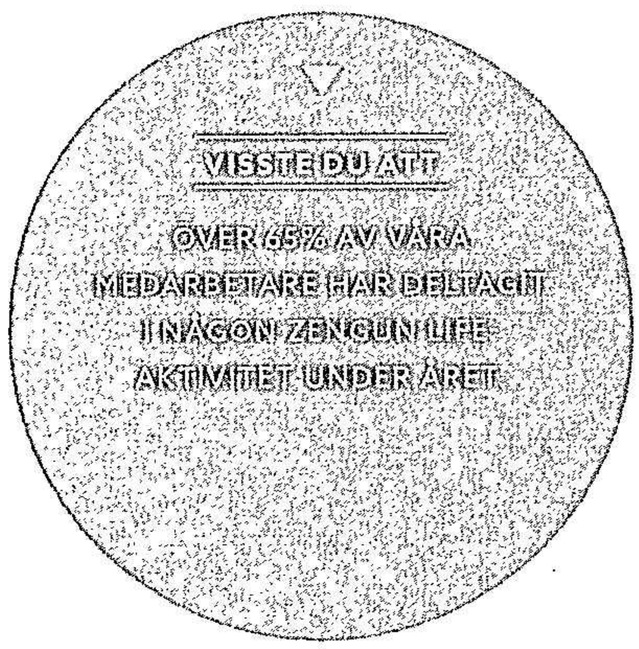


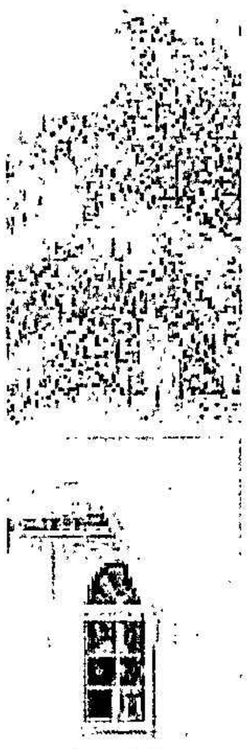
Hälso- och friskvårdssatsningen Zengun Life är inne på sitt nionde verksamhetsår och grundar sig i visionen att vara "Sveriges aktivaste och mest välmående företag". Syftet är att samla medarbetare utanför den dagliga verksamheten och över projektgränserna, för att på så sätt stärka gemenskapen och skapa 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. Under 2022 genomfördes aktiviteter som motionslopp, julpyssel, barmarksträning, Stafettvasan, cykelträning, spökboll och vallakväll.

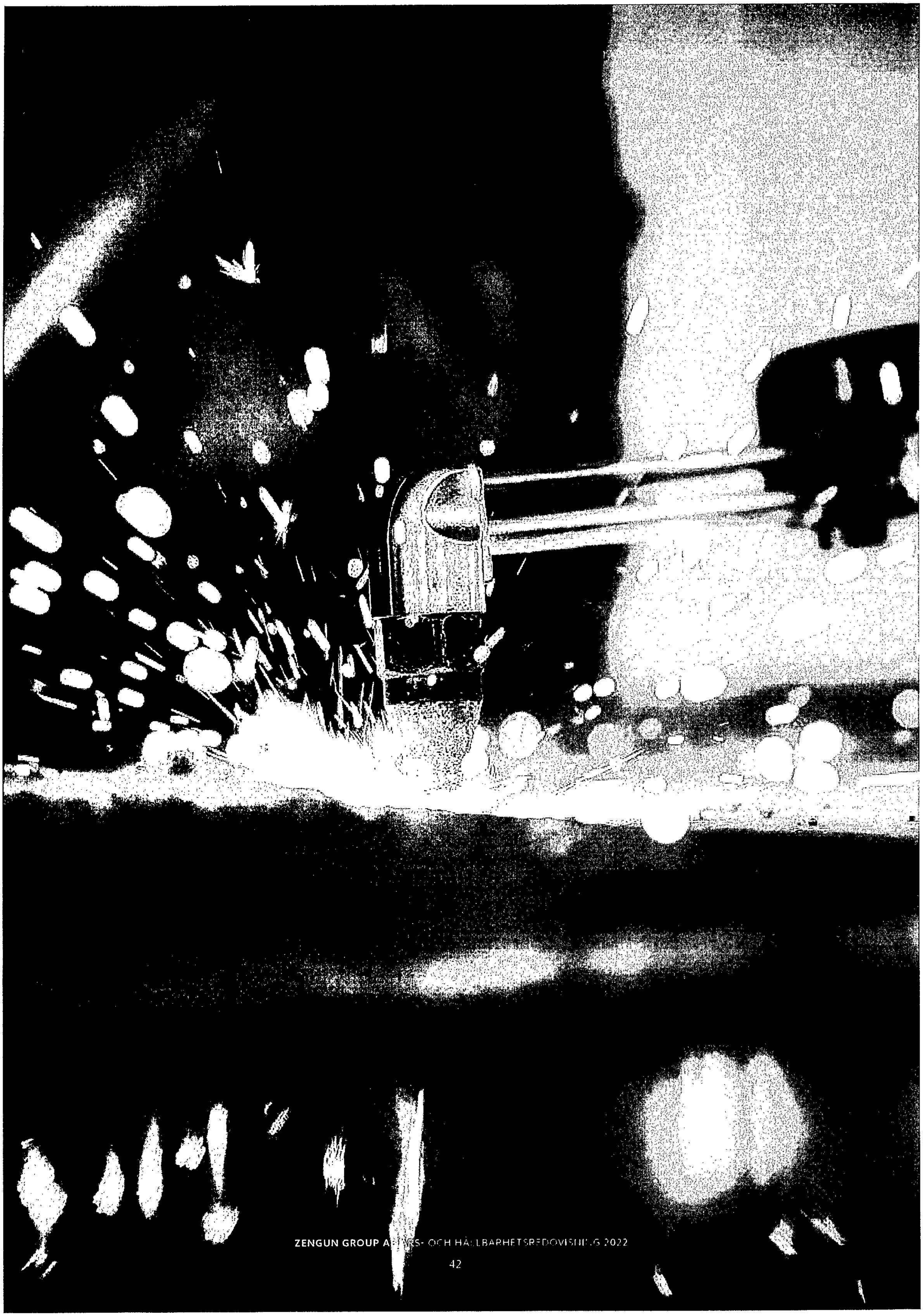
Under året genomförde vi även ett antal utmaningar kopplat till vardagsmotion där projekten tävlade mot varandra utifrån varje individs förutsättningar och förmåga. Det blev många peppande lunchsamtal, bilddelningar, samt för de vinnande lagen, uppskattade middagar.

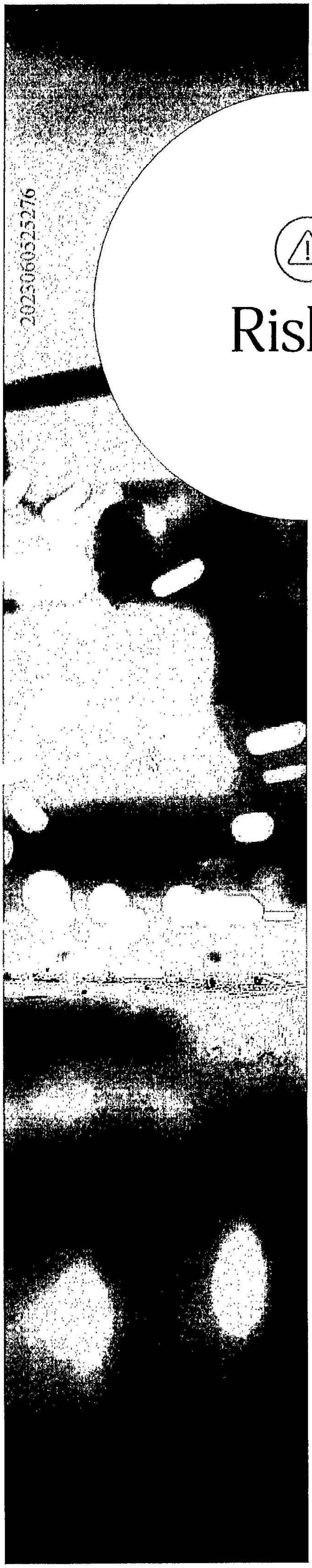
För att ytterligare uppmuntra till en hälsosam livsstil erbjuds förmånscyklar för alla medarbetare samt ett årskort till den lokala kollektivtrafiken – hållbart såväl för människan som för miljön.









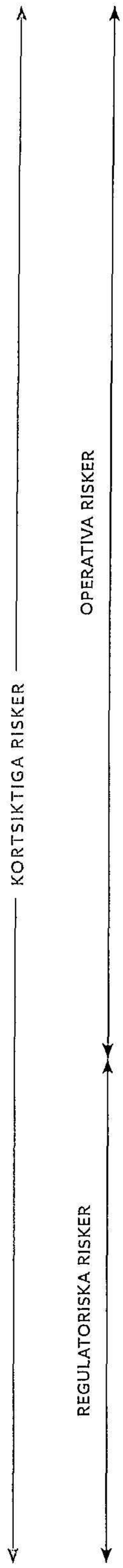


Risker

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

Riskanalys

20230605233277



RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
Hälsa och säkerhet	På byggarbetsplatsen finns alltid risker för medarbetare och underentreprenörer kopplade till hälsa och säkerhet. Personskador kan ge skador och invaliditet för livet, och i värsta fall leda till dödsfall. En ytterligare hälsorisk är att medarbetare kan lida av psykisk eller fysisk ohälsa, vilket kan medföra sjukskrivningar, dåligt arbetsklimat och bristande arbetsmoral.	• Skydds- och miljöronder • 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 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

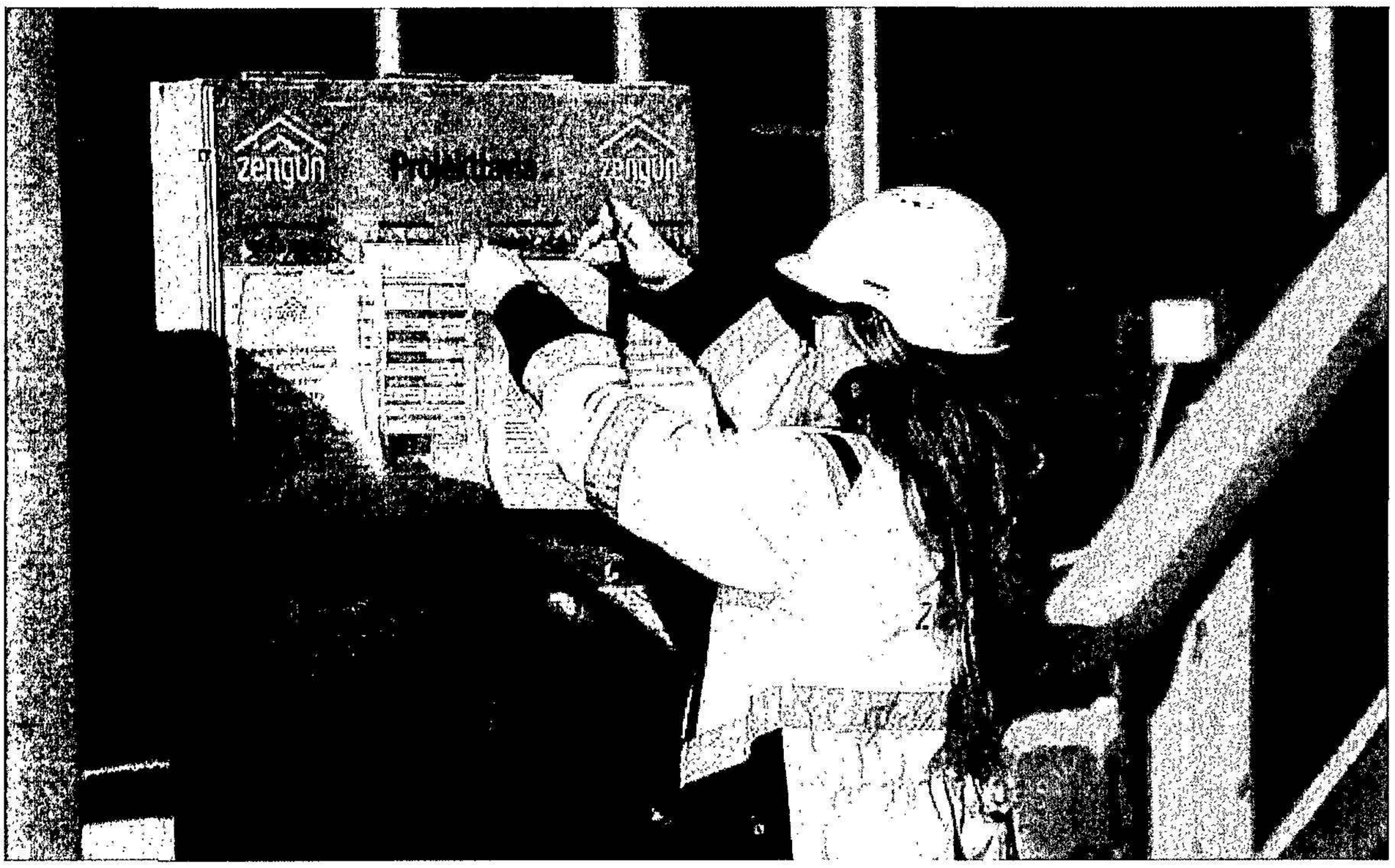
20230602123278

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 måste 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



20230605252279

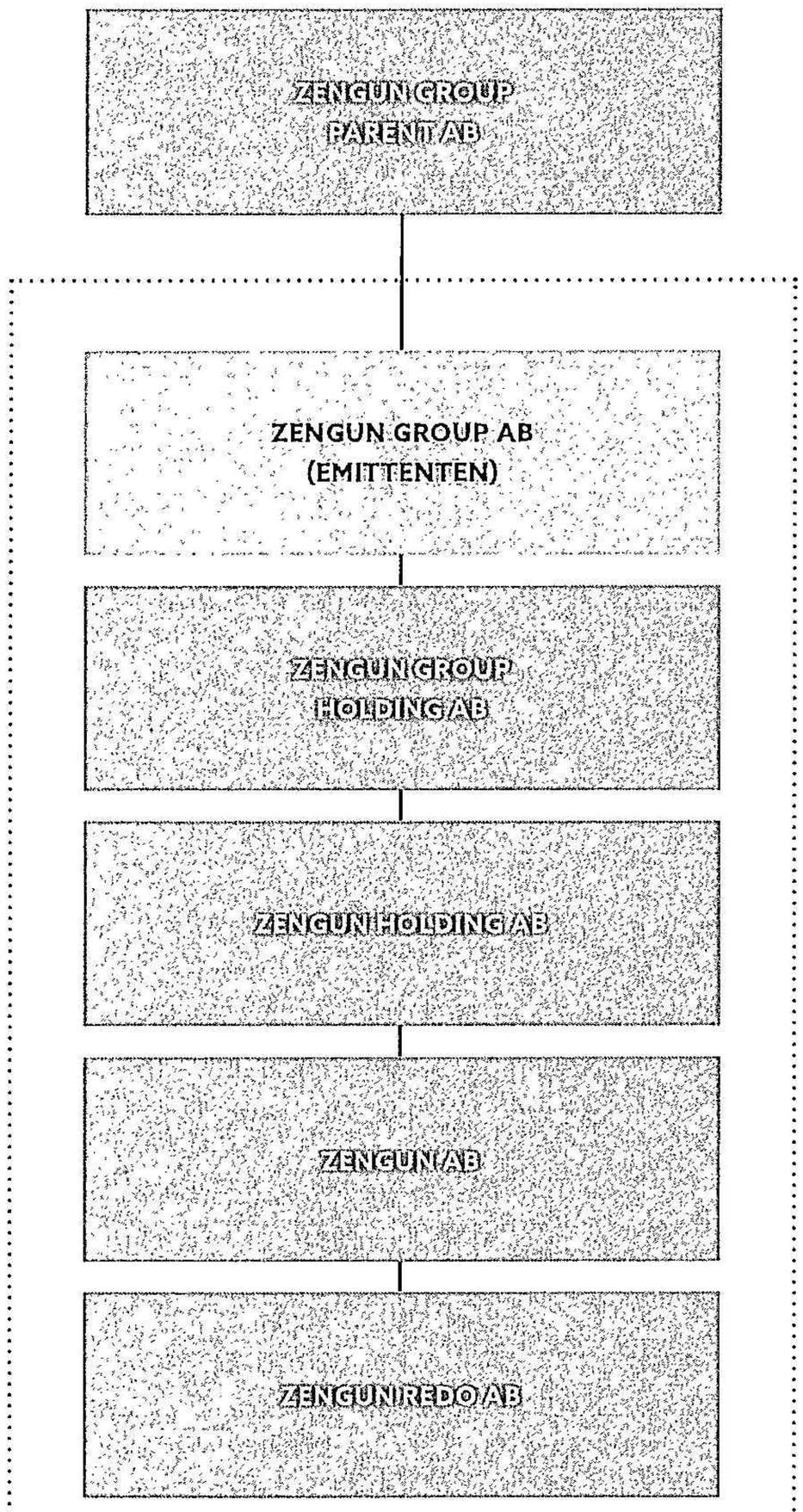
Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen och verkställande direktören för Zengun Group AB (publ), med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

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 nytt obligationslån om 600 Mkr, samtidigt som tidigare obligationslån återbetalades.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN



OPERATIV VERKSAMHET

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

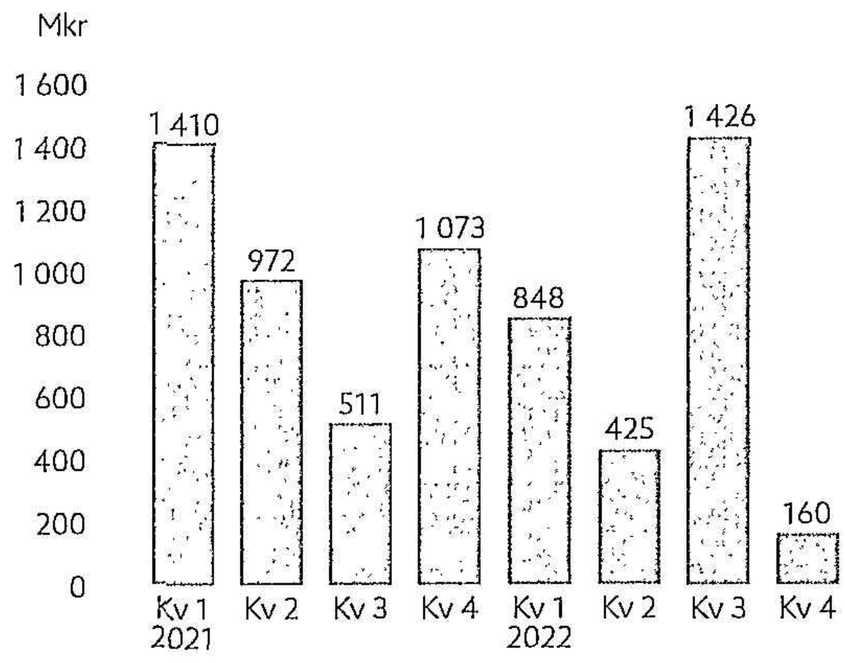
Zengun AB är en ledande byggentreprenör för stora och komplexa byggprojekt i Stockholm och Mälardalen. Projekten genomförs på uppdrag av kunder som är stora och välkända aktörer på fastighetsmarknaden och drivs huvudsakligen som samverkansprojekt. Ett typiskt projekt löper över ett till tre år. Företaget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

20230605235280

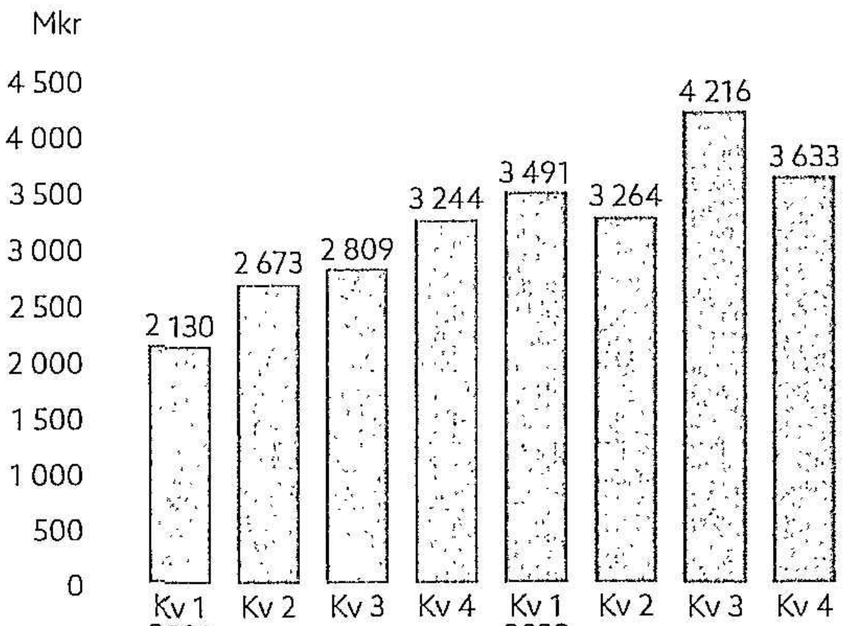
MARKNAD

Zengunkoncernen är främst verksam på byggmarknaden i Stockholm som är Nordens största marknad för bygg och anläggning. Efterfrågan inom koncernens huvudsegment, som är kommersiella lokaler som kontors- och butiksytor, har under året varit hög. Såväl orderingång samt orderstock har under året nått all time high.

Orderingång



Orderstock



NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick till 2 468,8 Mkr (1 777,1) vilket är en uppgång med 39% gentemot föregående år som påverkades negativt av bl.a. Coronapandemin. En stark orderingång under 2021 och 2022 har inneburit högre omsättning i år. Under året har framför allt projekten kv. Forskaren Hagastaden, Stora Frösunda kv. 1 och kv. 4–5 Haga Norra, kv. Finnslätten Västerås, Bocken 39 Kungsgatan, kv. Orgelpipan Klarastrandsgatan, Hönsfodret Norra Hammarbyhamnen samt Stora Frösunda Bostäder Haga Norra bidragit till nettoomsättningen.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA) uppgick till 102,5 Mkr (81,4) vilket är en ökning med 26% jämfört med föregående år. EBITDA-marginalen har dock minskat till 4,2% (4,6%).

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till 86,5 Mkr (64,8).

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till 46,2 Mkr (40,8), vilket är en ökning med 5,4 Mkr jämfört med föregående år. Kostnaderna i relation till nettoomsättningen motsvarar 1,9% (2,3).

Rörelsemarginalen uppgick till 3,5% (3,6).

FINANSNETTO

Finansnettot för perioden uppgick till -40,8 Mkr (-48,5) och avser i huvudsak ränta för företagsobligationen. Räntan löper med Stibor 3 månader + 7% årligen.

Resultat före och efter skatt

Resultat före skatt uppgick till 45,7 Mkr (16,3) och resultat efter skatt till 32,1 Mkr (5,7).

Likviditet och finansiell ställning per balansdagen

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 74,1 Mkr (73,1). Förändringar i rörelsekapitalet har påverkat kassaflödet positivt om 14,7 Mkr (42,1).

Nettoskulden uppgick till 346,8 Mkr (421,8). Likvida medel uppgick till 137,3 Mkr (116,5). Beviljad checkräkningskredit om 75,0 Mkr utnyttjades ej per balansdagen och har inte utnyttjats under räkenskapsåret. Balansomslutningen vid periodens slut uppgick till 1 452,8 Mkr (1 382,1) varav 779,7 Mkr (791,6) avsåg immateriella tillgångar.

Omsättningstillgångarna uppgick till 664,2 Mkr (579,5) varav 319,9 Mkr (304,5) avsåg kundfordringar. Soliditeten per balansdagen uppgick till 27,8% (27,0). Eget kapital vid periodens slut uppgick till 404,6 Mkr (372,9).

MODERBOLAGET

Moderbolaget har sitt säte i Stockholm och bedriver ingen egen byggverksamhet. Resultatet för perioden i moderbolaget uppgick till 46,6 Mkr (29,7).

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 152 varav 51 kvinnor. Fördelningen mellan tjänstemän och yrkesarbetare var 134/18.

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.

20230605235231

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. Vid bokslutsdagen har Zengun gjort garantiavsättningar med 3,1 Mkr (1,4) baserat på 2022 års verkliga garantikostnader. När det gäller finansiella risker kan nämnas likviditets-, ränte- och valutarisk. Bolaget arbetar kontinuerligt med riskidentifiering och riskbedömning.

PROGNOS

Koncernen lämnar ingen prognos för 2023.

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 125 Mkr.
- Rysslands invasion av Ukraina har först och främst inneburit en stor tragedi för många berörda människor. Kriget har haft effekt på världsekonomin och skapat en osäkerhet kopplat till kraftigt stigande energi- och råvarupriser med en nedåtgående konjunktur och stigande räntor till följd. Zengun följer utvecklingen och har en kontinuerlig dialog med kunder, leverantörer och underentreprenörer, i pågående projekt och inför anbudsinlämning.
- Ett totalentreprenadkontrakt tecknades med Bonnier Fastigheter om en lokalanpassning i centrala Uppsala.
- Nytt avtal tecknades med Bilia om totalentreprenad i samverkan avseende Bilias anläggning i Nacka.
- Ett totalentreprenadkontrakt tecknades med Hemsö avseende ombyggnation av Kronåsen 1:15 där Uppsala universitets tidigare lokaler ska uppföras till en modern gymnasieskola för 1 400 elever..
- Nytt avtal avseende en om- och tillbyggnad av centrumgallerian i Fisksätra Centrum tecknades med Stena Fastigheter.
- Nytt projektavtal tecknades med Fabege om nybyggnation av ett garagehus på omkring 15 000 kvm i Haga Norra, kvarter 4 och 5.
- Ett fas 1-avtal slöts med Bonnier Fastigheter om nybyggnation av ett kontorshus på totalt 17 500 BTA i kvarteret Hangö. Fastigheten blir en viktig entré till det nya Södra Värtan.
- Nytt entreprenadavtal tecknades med Pembroke avseende nybyggnationen av Hästen 21 som ligger mitt i Stockholm city i korsningen Mäster Samuelsgatan och Regeringsgatan. Projektet omfattar totalt ca 40 000 BTA.

Organisation

- Oskar Björklund utsågs till ny Chief Financial Officer med ansvar för finans- och ekonomifrågor inom Zengunkoncernen. Oskar tillträdde rollen den 1 januari 2023 och ersatte då Stefan Lindh som tidigare under året meddelat att han går i pension. Oskar har även tagit plats i bolagsledningen.
- Erika Wiberg tillträde under september som ordinarie arbetschef efter ett år som tillförordnad arbetschef. Erika har även tagit plats i bolagsledningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Moderbolaget Zengun Group AB (publ) har under det första kvartalet 2023 förvärvat ytterligare egna obligationer till ett nominellt belopp om 20 Mkr. Efter återköpet uppgick innehavet av egna obligationer till ett nominellt belopp om 145 Mkr.

SÄKERHET OCH HÄLSA

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

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

KVALITETSSÄKRING

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

20230605232282

UTVECKLING AV RESULTAT OCH STÄLLNING

NYCKELTAL KONCERNEN

	Zengun Group	
Mkr	2022	2021
Nettoomsättning	2 468,8	1 777,1
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)	102,5	81,4
EBITDA marginal (procent)	4,2	4,6
Rörelseresultat (EBIT)	86,5	64,8
Rörelsemarginal (procent)	3,5	3,6
Periodens resultat	32,1	5,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74,1	73,1
Nettoskuld	346,8	421,8
Skuldsättningsgrad (procent)	85,7	113
Soliditet (procent)	27,8	27,0
Orderingång	2 857,6	3 967,0
Orderstock	3 633,1	3 244,3

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

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

Certifikatet har nummer:
1053-BKMA-0139

MILJÖPÅVERKAN OCH HÅLLBAR UTVECKLING

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst, 397 825 312 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. 32–41
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, 30

20230605252S3

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 20 (20) stycken aktieägare varav de fyra största svarade för 80 (80) procent av kapitalet och 77 (78) procent av rösterna. Dessa var Dyvinge Holding AB (kontrolleras av Ulf Jonsson) med 28 (28) procent av kapitalet och 26 (27) procent av rösterna, Mirasho I AB (kontrolleras av Tobias Örnevik) med 28 (28) procent av kapitalet och 26 (27) 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 2022

Zengun Group AB (publ) årsstämma 2022 hölls den 6 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 2021.
- att arvodet för styrelsens ordförande oförändrat skulle uppgå till 200 000 kr och för övriga ledamöter 160 000 kr per ledamot.
- omval av Ulf Jonsson, Henrik Lif, Cecilia Safaee och Tobias Örnevik till styrelseledamöter samt omval av Jan Örnevik som styrelsens ordförande.
- omval av revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Magnus Svensson Henryson som huvudansvarig revisor.

Årsstämma 2023 kommer att hållas den 12 maj 2023.

20230605235284

BEMYNDIGANDE

Bolaget har inga utestående bemyndiganden.

STYRELSENS ARBETE

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

- Jan Örnevik (ordf)
- Ulf Jonsson
- Henrik 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 VDn. 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 och andra för bolaget viktiga nyckeltal som månatligen presenteras för styrelsen. Andra viktiga delar i den interna kontrollen är de kvartalsvisa prognosgenomgångarna.

20230605235285

Styrelse



JAN ÖRNEVIK
Född 1949

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

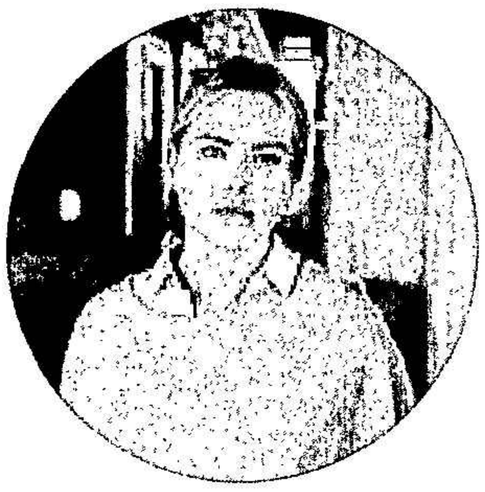
Utbildning/bakgrund: Gymnasium. Tidigare delägare i Gustafs Inredningar under cirka 20 år.

Pågående uppdrag: Inga väsentliga.

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

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

Innehav i Zengun Group AB: 0.



CECILIA SAFAEE
Född 1991

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



ULF JONSSON
Född 1964

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

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

Pågående uppdrag: Styrelseordförande: Fastighets AB Hemmaplan, Vida Real Estate Group Holding AB. Ledamot: Wolf & Eagle Invest AB. Suppleant: Fnio AB.

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

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

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

C20230605232286



HENRIK LIF
Född 1972

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

Utbildning/bakgrund: Henrik är utbildad civilingenjör inom maskinteknik vid KTH i Stockholm och har en civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm. Henrik är Partner hos Stirling Square Capital Partners i London. Under åren 2014–2016 arbetade han som co-managing partner hos Segulah och var 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 och Assistansbolaget, samt ledamot i Logent.

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

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

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



TOBIAS ÖRNEVIK
Född 1972

Anställd sedan 2009. Projekteringsledare.

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

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

Pågående uppdrag: Inga väsentliga.

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

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

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

20230605235287

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 arkitektud 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.

20230605232288



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 och projektingenjör.
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.

20230605225289

Koncernens resultaträkning

(Tkr)	Not	2022	2021
Nettoomsättning	4	2 468 803	1 777 094
Produktionskostnader	5, 7	-2 321 450	-1 658 389
Bruttovinst		**147 353**	**118 705**
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7	-46 228	-40 781
Övriga intäkter		1 356	3 446
Övriga kostnader	5	-15 970	-16 547
Rörelseresultat		**86 511**	**64 822**
Finansiella intäkter	8	560	-
Finansiella kostnader	8	-41 367	-48 500
Finansiella poster – netto		**-40 807**	**-48 500**
Resultat före skatt		**45 703**	**16 322**
Skatt	9	-13 579	-10 614
PERIODENS RESULTAT		**32 124**	**5 708**
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		32 124	5 708
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		64 248	11 417
Antal utestående aktier vid periodens ingång		500	500
Antal utestående aktier vid periodens utgång		500	500

20230605235250

Koncernens rapport över totalresultat

(Tkr)	Not	2022	2021
Periodens resultat		32 124	5 708
Summa övrigt totalresultat för perioden		-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		32 124	5 708
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		32 124	5 708

20230605235291

Koncernens balansräkning

(Tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	12		
Goodwill		551 299	551 299
Varumärken		152 100	152 100
Kundrelationer		76 294	88 184
		779 693	**791 583**
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	10	-	-
Nyttjanderättstillgångar	11	6 731	10 103
		6 731	**10 103**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		150	150
Övriga långfristiga fordringar		928	718
		1 078	**868**
Uppskjutna skattefordringar	9	1 093	75
Summa anläggningstillgångar		**788 594**	**802 628**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	319 893	304 491
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entrepenadavtal	4	194 681	119 460
Fordringar hos koncernföretag		-	50
Aktuella skattefordringar		5 681	34 376
Övriga fordringar		5 391	2 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 259	2 554
		526 905	**462 948**
Likvida medel	15	137 317	116 509
Summa omsättningstillgångar		**664 223**	**579 456**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 452 817**	**1 382 085**

20230605235292

(Tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	500	500
Övrigt tillskjutet kapital		443 595	443 595
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		-39 524	-71 225
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**404 571**	**372 870**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	17	473 031	520 531
Leasingskulder	2, 11	2 468	5 531
Skulder till koncernföretag		-	186
Övriga avsättningar		3 089	1 360
Uppskjutna skatteskulder	9	47 049	47 662
Summa långfristiga skulder		**525 638**	**575 270**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	17	8 547	8 300
Leasingskulder	2, 11	3 667	3 931
Leverantörsskulder		309 308	245 782
Aktuella skatteskulder		2 081	21 400
Övriga kortfristiga skulder	18	50 148	29 329
Skulder till beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	4	95 345	68 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	53 512	56 207
Summa kortfristiga skulder		**522 608**	**433 945**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 452 817**	**1 382 085**

20230605023293

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 2021-01-01	500	443 595	-76 786	367 309
Periodens resultat			5 708	5 708
Övrigt totalresultat				
Summa totalresultat			5 708	5 708
Transaktioner med ägare				
Lämnade koncernbidrag			-148	-148
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-148	-148
Utgående balans per 31 december 2021	500	443 595	-71 225	372 870

(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
Övrigt totalresultat				
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

20230605235294

Koncernens rapport över kassaflöden

(Tkr)	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		86 511	64 822
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Återläggning av avskrivningar	5	15 970	16 547
Övriga poster ej kassaflödespåverkande*		1 729	1 314
Erhållen ränta		535	0
Erlagd ränta		-39 586	-46 397
Betald skatt		-5 726	-5 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**59 433**	**30 948**
Förändring i rörelsekapital			
Ökning/minskning på beställare enligt entreprenadavtal		-75 221	-11 474
Ökning/minskning kundfordringar		-15 402	-21 846
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-4 128	5 415
Ökning/minskning leverantörsskulder		63 525	34 800
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		45 941	35 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**74 149**	**73 068**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella tillgångar		-200	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		-	1 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-200**	**1 800**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	17	-53 140	-79 558
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-53 140**	**-79 558**
Periodens kassaflöde		**20 809**	**-4 690**
Likvida medel vid periodens början		**116 509**	**121 199**
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT		*137 317*	*116 509*

* Övriga poster ej kassaflödespåverkande avser avsättningar 1 729 Tkr (1 360).

20230605235295

Moderbolagets resultaträkning

(Tkr)	Not	2022	2021
Summa rörelsens intäkter		10 600	-
Övriga externa kostnader		*-676*	*-469*
Personalkostnader		-10 016	-
Rörelseresultat		**-92**	**-469**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 179	6 339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 400	-47 010
Resultat efter finansiella poster		**-34 313**	**-41 140**
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		94 300	83 556
Resultat före skatt		**59 987**	**42 415**
Skatter	9	-13 420	-12 675
PERIODENS RESULTAT		**46 567**	**29 740**

20230605235296

Moderbolagets rapport över totalresultat

(Tkr)	Not	2022	2021
Periodens resultat		46 567	29 740
Övrigt totalresultat		-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT		46 567	29 740

20230605235297

Moderbolagets balansräkning

(Tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	765 918	765 918
Fordringar hos koncernföretag	25	119 233	370 234
		885 150	**1 136 152**
Uppskjutna skattefordringar		-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**885 150**	**1 136 152**
Summa anläggningstillgångar		**885 150**	**1 136 152**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	25	95 550	14 957
Övriga fordringar		507	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	294	1 310
		96 351	**16 281**
Kassa och bank	15	450	3 344
Summa omsättningstillgångar		**96 801**	**19 625**
SUMMA TILLGÅNGAR		**981 951**	**1 155 777**

20230605235298

(Tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	500	500
Summa bundet eget kapital		**500**	**500**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		351 258	321 518
Periodens resultat		46 567	29 740
Summa fritt eget kapital		**397 825**	**351 258**
Summa eget kapital		**398 325**	**351 758**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	17	473 031	520 531
Skulder till koncernföretag		81 000	184 000
Summa långfristiga skulder		**554 031**	**704 531**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	17	8 547	8 300
Leverantörsskulder		237	5
Skulder till koncernföretag		12 227	70 000
Aktuella skatteskulder		1 465	19 032
Övriga kortfristiga skulder		1 098	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 020	2 150
Summa kortfristiga skulder		**29 595**	**99 487**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**981 951**	**1 155 777**

20230605235299

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 2021	500	332 655	-11 137	322 018
Disposition av föregående års resultat		-11 137	11 137	
Periodens resultat			29 740	29 740
Summa totalresultat			**29 740**	**29 740**
Summa transaktioner med aktieägare				
Utgående balans per 31 december 2021	500	321 518	29 740	351 758

	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**
Summa transaktioner med aktieägare				
Utgående balans per 31 december 2022	500	351 258	46 567	398 325

20230605253300

Moderbolagets rapport över kassaflöden

(Tkr)	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–92	–469
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			-
Erhållen ränta		5 179	
Erlagd ränta		–38 215	–44 907
Betald inkomstskatt		–30 987	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**–64 115**	**–45 376**
Förändring i rörelsekapital			
Ökning/minskning av kundfordringar			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		103 146	443
Ökning/minskning av leverantörsskulder		232	–452
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		6 968	13 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**46 231**	**–32 235**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förändring finansiella tillgångar			-
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	17	-	103 000
Amortering av lån	17	–49 125	–75 000
Utbetald utdelning			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–49 125**	**28 000**
Periodens kassaflöde		**–2 894**	**–4 235**
Likvida medel vid periodens början		3 344	7 578
Likvida medel vid periodens slut		450	3 344

20230605233301

Noter

ALLMÄN INFORMATION

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

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 21 april 2023.

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 2022 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 2023 ELLER SENARE

Vid upprättandet av koncernredovisningen per 31 december 2022 har ett antal standarder och tolkningar publicerats vilka träder ikraft 2023 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 är när koncernen exponeras för, eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i ett företag och kan använda sitt inflytande över företaget till att påverka sin avkastning. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna.

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

20230603253302

Not 1, forts.

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 beslutsfattaren.

1.4 OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTVALUTA

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

TRANSAKTIONER OCH BALANSPOSTER

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

1.5 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

GOODWILL

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

VARUMÄRKE

Utgifter för förvärvade varumärken balanseras och testas årligen för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov istället för att löpande skrivas av. Varumärken redovisas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar.

20230605225303

Not 1, forts.

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 den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Nyttjandeperioden för inventarier, verktyg och installationer har bedömts till 5 år.

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

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

NEDSKRIVNING AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

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

1.7 NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov.

I nuläget är detta för koncernen enbart goodwill och varumärke.

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

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

1.8 FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal och finansiella anläggningstillgångar (andra långfristiga värdepappersinnehav och andra långfristiga fordringar). På skuldsidan återfinns leverantörsskulder och obligationslån.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument. Kundfordringar utan betydande finansieringskomponent redovisas i enlighet med IFRS 9 initialt till transaktionspris.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura skickats. Skuld tas upp när motparten presterat och avtalsmässig skyldighet föreligger att betala även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

20230605253O4

Not 1, forts.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller, eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs, eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Exempel på sådana händelser är väsentligt försämrad finansiell ställning för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp.

Finansiella tillgångar som anskaffats med avsikt att endast inkassera avtalsenliga kassaflöden värderas till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen har för närvarande endast finansiella tillgångar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

FINANSIELLA INSTRUMENTENS VERKLIGA VÄRDE

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

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

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

UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE

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

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

KVITTNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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

1.9 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som 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.

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.

20230605223305

Not 1, forts.

1.13 UPPLÅNING

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

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

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

1.14 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

AKTUELL SKATT

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

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill eller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den *första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rö*relseförvärv) 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 2022 uppgår till 172 % (2021: 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 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.

20230605233306

Not 1, forts.

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 el. dyl.
4. **Fördela transaktionspriset till respektive prestationsåtagande** – när ett avtal innehåller mer än ett prestationsåtagande skall det fristående försäljningspriset för respektive överförd vara eller tjänst värderas för sig. Priset enligt avtal skall sedan allokeras ut på de olika prestationsåtaganden som identifierats i avtalet.
5. **Prestationsåtagande uppfylls och intäkt redovisas** – intäkter kan antingen redovisas över tid eller vid en viss tidpunkt. En intäkt skall redovisas över tid om något av följande kriterier är uppfyllda; kunden erhåller och konsumerar nyttan i takt med att företaget presterar; företagets prestation skapar eller förbättrar en tillgång som kunden kontrollerar, eller; företagets prestationer skapar inte en tillgång som har en alternativ användning för kunden och företaget har rätt till betalning för hittills utförda prestationer. Om inget av dessa kriterier är uppfyllda skall istället intäkten redovisas vid en viss tidpunkt. Denna tidpunkt kan vara ex. när varan är fysiskt överförd, när företaget har rätt till betalning, när kunden godkänt varan/tjänsten, när de väsentliga riskerna och förmånerna övergått eller när kunden har legal äganderätt.

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

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

20230605253O7

Not 1, forts.

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.

20230605253308

NOT 2 FINANSIELL RISKHANTERING

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

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

MARKNADSRISK

(i) Valutarisk

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

Rapporteringsvalutan är svenska kronor.

TRANSAKTIONSEXPONERING

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

(ii) Ränterisk avseende kassaflöden och verkliga värden

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna 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 9 500 Tkr under en kommande 12 månaders period.

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

KREDITRISK

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

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

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

LIKVIDITETSRISK/FINANSIERINGSRISK

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

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

Per den 31 december 2022 hade koncernen en tillgänglig likviditet om 137 317 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
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**

20230605235309

Not 2, forts.

	0–12 månader	1–2 år	3–5 år	Över 5 år	Totalt
2021-12-31					
Obligationslån	36 750	36 750	561 750		635 250
Leasingskulder	4 116	5 370	299	-	9 785
Leverantörsskulder	245 782	-	-	-	245 782
Övriga kortfristiga skulder	29 329	-	-	-	29 329
Totalt	**315 977**	**42 120**	**562 049**	**-**	**920 146**

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 2022-12-31 uppgår till 466 688 Tkr (nominellt värde 475 000) Tkr. Obligationslånet 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 poster-na kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel och räntebärande tillgångar.

Skuldsättningsgraden per den 31 december var som följer:

	2022-12-31	2021-12-31
Upplåning	489 795	538 293
Minus likvida medel	*-142 999*	*-116 509*
Nettoskuld	**346 796**	**421 784**
Totalt eget kapital	404 571	372 870
Skuldsättningsgrad	**86%**	**113%**

VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSÄNDAMÅL

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden.

De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår anges i huvuddrag nedan.

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR GOODWILL OCH VARUMÄRKE

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

För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras, uppskattningarna framgår av not 12 Immateriella tillgångar. Redovisade värden per balansdagen för goodwill fördelade på kassagenererande enheter framgår av not 12. Till underlag för prövningen ligger framtagen affärsplan, budget och en femårs prognos.

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 resultatrapportering för projekten finns. Systemet kräver en konsekvent

20230605253 10

Not 3, forts.

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	2022	2021
Entreprenadverksamhet	2 185 773	1 644 708
Byggservice	283 030	132 386
	2 468 803	**1 777 094**

Av totala intäkter i segmentet Entreprenadverksamhet avser 1 793 289 (1 285 249) Tkr intäkter avseende Kommersiella fastigheter och 386 798 (366 522) Tkr intäkter avseende Bostäder. Intern försäljning uppgick till 6 330 (5 527) Tkr i segmentet Entreprenadsverksamhet och till 27 034 (24 589) Tkr i segmentet Byggservice. Den interna försäljningen är exkluderad i ovan tabell.

RÖRELSERESULTAT

Koncernen	2022	2021
Entreprenadverksamhet	77 116	74 933
Byggservice	9 395	-10 110
Koncerngemensamma poster		-
	86 511	**64 822**

FÖRDELNING INTÄKT PER KATEGORI

	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**

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

Hela koncernens omsättning avser försäljning i Sverige. Koncernen har fyra stycken kunder som svarar för mer än 10% av omsättningen 2022.

Koncernen redovisar följande intäktsrelaterade avtalstillgångar och avtalsskulder.

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Avtalstillgångar hänförliga till entreprenadavtal – upparbetade ej fakturerade intäkter	196 647	119 579
Nedskrivningsreserv	-1 966	-120
Summa kortfristiga avtalstillgångar	**194 681**	**119 460**
Avtalsskulder – fakturerade ej upparbetade intäkter	95 345	68 996
Summa kortfristiga avtalsskulder	**95 345**	**68 996**

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Nedskrivningsreserv vid årets början	-120	-108
Årets nedskrivningsreserv	-1 966	-120
Återföring av outnyttjad nedskrivningsreserv	120	108
Totalt	**-1 966**	**-120**

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	2022	2021
Ingående balans	119 460	107 986
Tillkommande under perioden	196 647	119 567
Reglerade fordringar	-119 460	-108 093
Utgående balans	**196 647**	**119 460**

Tabellen nedan visar prestationsåtaganden som är ouppfyllda gällande entreprenadavtal:

	2022-12-31	2021-12-31
Sammanlagt belopp av det transaktionspris som fördelats till entreprenadavtal som är ouppfyllda eller delvis ouppfyllda per 31 december.	3 633 128	3 244 324

20230605253113

Not 4, forts.

Ledningen förväntar sig att 49% av transaktionspriset som fördelats till ouppfyllda prestationsåtaganden per 31 december 2022 kommer att redovisas som intäkt under nästa räkenskapsår, och återstående 51% kommer att redovisas under perioden 2024–2026 (endast projekt som redan är igång, ej orderstock).

INTÄKTER SOM INKLUDERATS I AVTALETS SKULDSALDO

Tabellen nedan visar hur stor del av intäkterna som redovisats under räkenskapsåret som hänför sig till avtalsskulder (fakturerade men ej upparbetade intäkter).

	2022-12-31	2021-12-31
Intäkter som redovisats hänförliga avtalsskulder som förelåg vid ingången av året.	68 996	13 672

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	2022	2021
Råvaror och handelsvaror	-2 163 224	-1 527 709
Personalkostnader	-152 017	-137 693
Övriga externa kostnader	-52 438	-33 768
Avskrivningar och nedskrivningar	-15 970	-16 547
Totalt	**-2 383 648**	**-1 715 717**

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	2022	2021
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	1 200	1 248
Skatterådgivning	-	43
Övriga tjänster	-	395
Totalt	**1 200**	**1 686**

Moderbolaget	2022	2021
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	225	82
Skatterådgivning	-	10
Övriga tjänster	-	37
Totalt	**225**	**129**

NOT 7 ANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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**

20230605253412

Not 7, forts.

MEDELANTALET ANSTÄLLDA 2021

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

STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2022	2021
Moderföretaget		
Kvinnor:		
Styrelsen	1	1
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	-	-
Män:		
Styrelsen	4	4
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	2	-
Totalt i moderföretaget	**7**	**5**
Koncernen		
Kvinnor:		
Styrelsen	1	1
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	6	5
Män:		
Styrelsen	4	4
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	5	6
Totalt i koncernen	**16**	**16**

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

KOSTNADER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

	2022	2021
Moderföretaget		
Löner och andra ersättningar	7 711	-
Sociala avgifter	1 403	-
Pensionskostnader	856	-
Totalt i Moderföretaget	**9 970**	**0**
Dotterföretag		
Löner och andra ersättningar	91 483	90 336
Sociala avgifter	30 725	27 558
Pensionskostnader	12 871	15 853
Totalt i koncernen	***145 049***	***133 747***
varav tantiem och liknande ersättningar till ledande befattningshavare	4 387	3 350

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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.

20230605253313

Not 7, forts.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE 2021

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

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

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 185 000 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.

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernen	2022	2021
Ränteintäkter	560	-
Totalt	**560**	**-**
Kostnader		
Räntekostnader	38 782	42 450
Räntekostnader för leasingskulder	209	150
Övriga finansiella kostnader	2 376	5 900
Totalt	**41 367**	**48 500**

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 675 (750) Tkr.

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	–15 210	–12 284
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	–3 260
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	1 631	4 930
Totalt	**–13 579**	**–10 614**

20230605233314

Not 9, forts.

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Koncernen	2022	2021
Resultat före skatt	45 703	16 322
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6 %)	–9 415	–3 362
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	–2 347	–4 136
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3	-
Skatteeffekt av utnyttjade underskott	11	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-	–11
Omvärdering uppskjuten skatt	–1 831	156
Totalt	**–13 579**	**–7 354**
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	–3 260
Årets redovisade skattekostnad	**–13 579**	**–10 614**

SKATT PÅ PERIODENS RESULTAT

Moderbolaget	2022	2021
Aktuell skatt på årets resultat	–13 420	–11 303
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	–1 372
Totalt	**–13 420**	**–12 675**

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Moderbolaget	2022	2021
Resultat före skatt	59 987	42 415
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6 %)	–12 357	–8 738
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	–1 063	–2 566
Totalt	**–13 420**	**–11 303**
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	–1 372
Årets redovisade skattekostnad	**–13 420**	**–12 675**

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 2022-12-31 till 100 724 (91 713) Tkr.

Av koncernens totala uppskjutna skatteskuld avses 2 449 Tkr att återvinnas under kommande 12 månader och 44 600 Tkr efter 12 månader. Av koncernens totala uppskjutna skattefordringar avses 1 093 Tkr att återvinnas inom 12 månader.

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Kreditavsättning på kundfordringar	1 071	-
Nyttjanderättstillgångar	22	75
Uppskjuten skattefordran	**1 093**	**75**
Kundrelationer	15 717	17 544
Varumärke	31 333	30 118
Uppskjuten skatteskuld	**47 049**	**47 662**
Netto redovisad Uppskjuten skatteskuld	**45 957**	**47 587**

NOT 10 INVENTARIER

Koncernen	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	152	152
Försäljningar/utrangeringar	–152	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**-**	**152**
Ingående avskrivningar	–152	–33
Försäljningar/utrangeringar	152	
Årets avskrivningar		–119
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-**	**–152**
Redovisat värde	**-**	**0**

20230605235315

NOT 11 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	2022	2021
Ingående anskaffingsvärden	18 020	11 915
Genom förvärv		-
Inköp	708	8 600
Försäljningar/utrangeringar	-858	-3 986
Omklassificeringar		1 491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 870**	**18 020**
Ingående anskrivningar	-7 917	-5 478
Försäljningar/utrangeringar	858	3 640
Omklassificeringar		-1 540
Periodens avskrivningar	-4 080	-4 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 138**	**-7 917**
Redovisat värde	6 731	10 103

Räntekostnader kopplat till leasing uppgår under räkenskapsåret till 209 (133) Tkr och är inkluderade i Finansiella kostnader. Ingen korttidsleasing har förekommit under innevarande period eller jämförelseperioden. Tillkommande nyttjanderätter under räkenskapsåret uppgår till 708 (8 600) Tkr och avser till största del förlängning av befintliga hyreskontrakt för lokaler. Kassaflödespåverkan av nyttjanderättstillgångar uppgick till 4 015 Tkr under räkenskapsåret och 4 657 Tkr under jämförelseperioden.

Löptidsanalys för leasingskulder återfinns i not 2.

TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	3 015	5 849
Bilar	3 717	4 255
Redovisat värde	**6 731**	**10 103**

AVSKRIVNINGAR PÅ TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT

Koncernen	2022	2021
Byggnader	1 948	2 162
Bilar	2 132	2 377
Redovisat värde	4 080	4 538

NOT 12 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

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

20230605233316

Not 12, 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 2023 och prognoser för 2024–2027. 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	Entreprenadverksamhet (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	14,7%	14,6%	
Tillväxt bortom prognosperioden (5 år)	2%	2%	

NOT 13 KUNDFORDRINGAR

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar, brutto	323 907	307 567
Reserv för förväntade kreditförluster	-4 014	-3 076
Kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster	**319 893**	**304 491**

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

	2022-12-31	2021-12-31
Reserv förväntade kreditförluster vid årets början	-3 076	-283
Årets reservering för förväntade kreditförluster	-4 014	-3 076
Återföring av outnyttjade belopp	3 076	283
Totalt	**-4 014**	**-3 076**

ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR

Åldersanalys kundfordringar	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna	310 232	265 395
Förfallna 30 dagar	8 503	776
Förfallna 31–60 dagar	112	28 853
Förfallna 61–90 dagar	-	9 808
Förfallna > 90 dagar	1 046	-341
Totalt	**319 893**	**304 491**

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 2022 uppgick förfallna fordringar, efter beaktande av reserv för förväntade kundförluster, till 9 661 Tkr. De förfallna fordringarna avser ett antal kunder vilka tidigare inte haft några betalningssvårigheter.

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

NOT 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	1 073	978
Förutbetald försäkring	75	213
Övriga poster	111	1 363
Redovisat värde	**1 259**	**2 554**

NOT 15 LIKVIDA MEDEL

Bolagets likvida medel består utestående av banktillgodohavanden.

20230603233317

NOT 16 AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

Moderbolaget	Antal aktier (stycken)	Aktiekapital	Överkursfond	Summa
Ingående balans 2021-01-01, kvotvärde 1 000 kronor	500	500	-	500
Utgående balans 2021-12-31	**500**	**500**	**-**	**500**
Ingående balans 2022-01-01, kvotvärde 1 000 kronor	500	500	-	500
Utgående balans 2022-12-31	**500**	**500**	**-**	**500**

Samtliga 500 aktier är av samma slag med lika rösträtt.

NOT 17 LÅNGFRISTIGA OCH KORTFRISTIGA FINANSIELLA SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga finansiella skulder		
Obligationslån	475 000	525 000
Förutbetald kostnad finansiering	-1 969	-4 469
Redovisat värde	**473 031**	**520 531**
Kortfristiga finansiella skulder		
Upparbetad ränta på obligationslån	8 547	8 300
Redovisat värde	**8 547**	**8 300**

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

Koncernen tecknade ett nytt obligationslån i oktober 2020, samtidigt som tidigare obligationslån från 2019 löstes in i förtid. Under året har koncernen gjort återköp av obligationer till ett värde av 50 000 (75 000) Tkr, vilket redovisas som en reducering av obligationslånet. Resultateffekten från återköpet uppgick till 875 (-375) Tkr.

Koncernens nuvarande upplåning är amorteringsfri och förfaller till betalning år 2024. Se även not 2 för beskrivning av kontraktuella odiskonterade kassaflöden. Obligationslånet löper med en kupong om Stibor 3 månader + 7%, dock lägst 7%. Någon kassaflödessäkring har inte skett.

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

Obligationslånet är noterat och det verkliga värdet per 2022-12-31 uppgår till 466 688 Tkr (nominellt värde 475 000 Tkr). Det verkliga värdet är baserat på kursen från den senaste transaktionen.

AVSTÄMNING AV SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	Övrig långfristig upplåning	Obligationslån	Leasingskulder	Summa
Ingående balans per 1 januari 2021		**602 406**	**5 815**	**608 222**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-75 000	-4 558	-79 558
Övriga förändringar		1 425	8 204	9 629
Utgående balans per 31 december 2021		**528 831**	**9 461**	**538 293**
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**

20230605233118

Not 17, forts.

MODERBOLAGET

	Obligationslån	Summa
Ingående balans per 1 januari 2021	**602 406**	**602 406**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 000	-75 000
Övriga förändringar	1 425	1 425
Utgående balans per 31 december 2021	**528 831**	**528 831**
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**

NOT 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	44 885	24 278
Personalrelaterade skulder	5 263	5 028
Övriga skulder	-	22
Redovisat värde	**50 148**	**29 329**

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	6 743	7 397
Upplupna semesterlöner	15 960	14 960
Upplupna sociala avgifter	5 015	6 678
Upplupna projektkostnader	21 457	16 861
Upplupen löneskatt	2 493	3 498
Övriga poster	1 845	6 812
Redovisat värde	**53 512**	**56 207**

NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckningar	600	600
Andelar i dotterbolag (Zengun Group Holding AB) för obligationslån	772 163	787 029
Totalt	**772 763**	**787 629**

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar koncernföretag	119 233	119 233
Andelar i dotterbolag (Zengun Group Holding AB) för obligationslån	765 918	765 918
Totalt	**885 150**	**885 151**

NOT 21 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Garantiåtaganden för Zengun AB	377 508	173 958
Proprieborgen för ej utnyttjad checkräkningskredit	75 000	75 000
Totalt	***452 508***	***248 958***

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Garantiåtaganden för Zengun AB	*342 420*	*152 604*
Proprieborgen för ej utnyttjad checkräkningskredit	75 000	75 000
Totalt	**417 420**	**227 624**

Garantiåtaganden avser fullgörandegarantier för entreprenadarbeten och löper under produktionstiden samt under garantitiden efter färdigställandet. Garantiåtagandet uppgår till 10% av entreprenadsumman för pågående projekt och 5% 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.

Rättelse har skett för garantiåtaganden i jämförelseperioden som i 2021 års års- och hållbarhetsredovisning redovisades till 29 977 Tkr i koncernen och till 9 977 Tkr i Moderbolaget.

20230605233319

NOT 22 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

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

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

NOT 23 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Moderbolaget Zengun Group AB (publ) har under det första kvartalet 2023 förvärvat ytterligare egna obligationer till ett nominellt belopp om 20 Mkr. Efter återköpet uppgick innehavet av egna obligationer till ett nominellt belopp om 145 Mkr.

NOT 24 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Moderbolaget, Zengun Group AB (publ)	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	765 918	765 918
Förvärv	–	-
Aktieägartillskott		-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	765 918	765 918
Redovisat värde	**765 918**	**765 918**

Moderbolaget innehar andelar i följande koncernföretag.

Företagets namn	Kapitalandel/ Röstandel	Antal andelar	Redovisat värde 2022-12-31	Redovisat värde 2021-12-31
Zengun Group Holding AB	100%	278 282	765 918	765 918

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

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

NOT 25 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Moderföretaget	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	385 192	295 747
Tillkommande fordringar	289 064	89 894
Reglerade fordringar	–459 473	–450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 783	385 192
Redovisat värde	**214 783**	**385 192**

NOT 26 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst, 397 825 312 kronor, balanseras i ny räkning.

20230605253320

Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman den 12 maj 2023 för fastställelse.

Stockholm den 21 april 2023

Jan Örnevik
Styrelseordförande

Ulf Jonsson
Styrelseledamot

Henrik Lif
Styrelseledamot

Cecilia Safaee
Styrelseledamot

Tobias Örnevik
Styrelseledamot

Mick Salonen
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

20230605235321

Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman den 12 maj 2023 för fastställelse.

Stockholm den 21 april 2023

Jan Örnevik
Styrelseordförande

Henrik Lif
Styrelseledamot

Ulf Jonsson
Styrelseledamot

Cecilia Safaee
Styrelseledamot

Tobias Örnevik
Styrelseledamot

Mick Salonen
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

20230605225322

Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman den 12 maj 2023 för fastställelse.

Stockholm den 21 april 2023

Jan Örnevik
Styrelseordförande

Ulf Jonsson
Styrelseledamot

Henrik Lif
Styrelseledamot

Cecilia Safaee
Styrelseledamot

Tobias Örnevik
Styrelseledamot

Mick Salonen
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

20230605225323

Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman den 12 maj 2023 för fastställelse.

Stockholm den 21 april 2023

Jan Örnevik
Styrelseordförande

Ulf Jonsson
Styrelseledamot

Henrik Lif
Styrelseledamot

Cecilia Safaee
Styrelseledamot

Tobias Örnevik
Styrelseledamot

Mick Salonen
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

20230605253324

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 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 50-55.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 50-55. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

20230605235325

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. • Upprättat egen analys av redovisade intäkter och marginaler i pågående projekt samt faktiska resultat i avslutade projekt i förhållande till tidigare upprättade prognoser för att kunna bedöma Zenguns förmåga att upprätta prognoser med hög precision. • 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 1-45 och 88-93. 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.

20230605253326

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

20230605225327

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

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

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 50-55 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med [årsredovisningslagen/lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag/lagen om årsredovisning i försäkringsföretag].

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Zengun Group AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 6 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 25 april 2019.

Stockholm den 21 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på sidorna 22-45 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten.* Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har *en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning* jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 21 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

20230605253328

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	2022	2021
Organisk tillväxt [1]		
Nettoomsättning	2 468 803	1 777 094
Organisk tillväxt (procent)	**39**	**-30**
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar, finansiella poster och skatt (EBITDA) [2]		
Rörelseresultat	86 511	64 822
Avskrivningar	15 970	16 547
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar, finansiella poster och skatt (EBITDA)	**102 481**	**81 370**
EBITDA marginal [3]		
Nettoomsättning	2 468 803	1 777 094
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)	102 481	81 370
EBITDA marginal (procent)	**4,2**	**4,6**
Rörelsemarginal [4]		
Nettoomsättning	2 468 803	1 777 094
Rörelseresultat	86 511	64 822
Rörelsemarginal (procent)	**3,5**	**3,6**
Vinstmarginal [5]		
Nettoomsättning	2 468 803	1 777 094
Övriga rörelseintäkter	1 356	3 446
Summa rörelsens intäkter	2 470 159	1 780 540
Periodens resultat	32 124	5 708
Vinstmarginal (procent)	**1,3**	**0,3**

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.

20230605125329

FINANSIELLA MÅTT

Koncernen	2022	2021
Soliditet [1]		
Eget kapital	404 571	372 870
Balansomslutning	1 452 817	1 382 085
Soliditet (procent)	**27,8**	**27,0**
Nettoskuld [2]		
Räntebärande skulder	489 795	538 293
Räntebärande tillgångar	–5 681	-
Likvida medel	–137 317	–116 509
Nettoskuld	**346 796**	**421 784**
Skuldsättningsgrad [3]		
Nettoskuld	346 796	421 784
Eget kapital	404 571	372 870
Skuldsättningsgrad (procent)	**85,7**	**113,1**
Balansomslutning [4]	**1 452 817**	**1 382 085**

AVKASTNINGSMÅTT

Koncernen	2022	2021
Avkastning på eget kapital [5]		
Periodens resultat	32 124	5 708
Genomsnittligt eget kapital	388 720	370 089
Avkastning på eget kapital (procent)	**8,3**	**1,5**
Avkastning på totalt kapital [6]		
Resultat före skatt	45 703	16 322
Finansiella kostnader	41 367	48 500
Summa	**87 071**	**64 822**
Genomsnittlig balansomslutning	1 417 451	1 373 981
Avkastning på totalt kapital (procent)	**6,1**	**4,7**

ANSTÄLLDA

Koncernen	2022	2021
Medelantal anställda	149	134

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.

20230605253330

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

ZENGUN AB
Torsgatan 21
113 21 Stockholm

ZENGUN REDO AB
Solna Strandväg 84
171 54 Solna

Produktion: Zengun i samarbete med Narva
Grafisk form och original: Narva
Foto: Roman Mitrofanov, Zengun - utom sidorna 18–19 (3XN Architects), 30–31 (Nom Arkitekter)
Tryck: Additio print produktion AB