20250516025324

Års- och hållbarhetsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024

för

Zengun Group AB (publ)

Org nr 559177-5282

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Zengun Group AB (publ) intygar härmed, dels att denna kopia av års- och hållbarhetsredovisningen och revisionsberättelsen och yttrandet överensstämmer med originalen, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 15 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Stockholm 2025-05-15

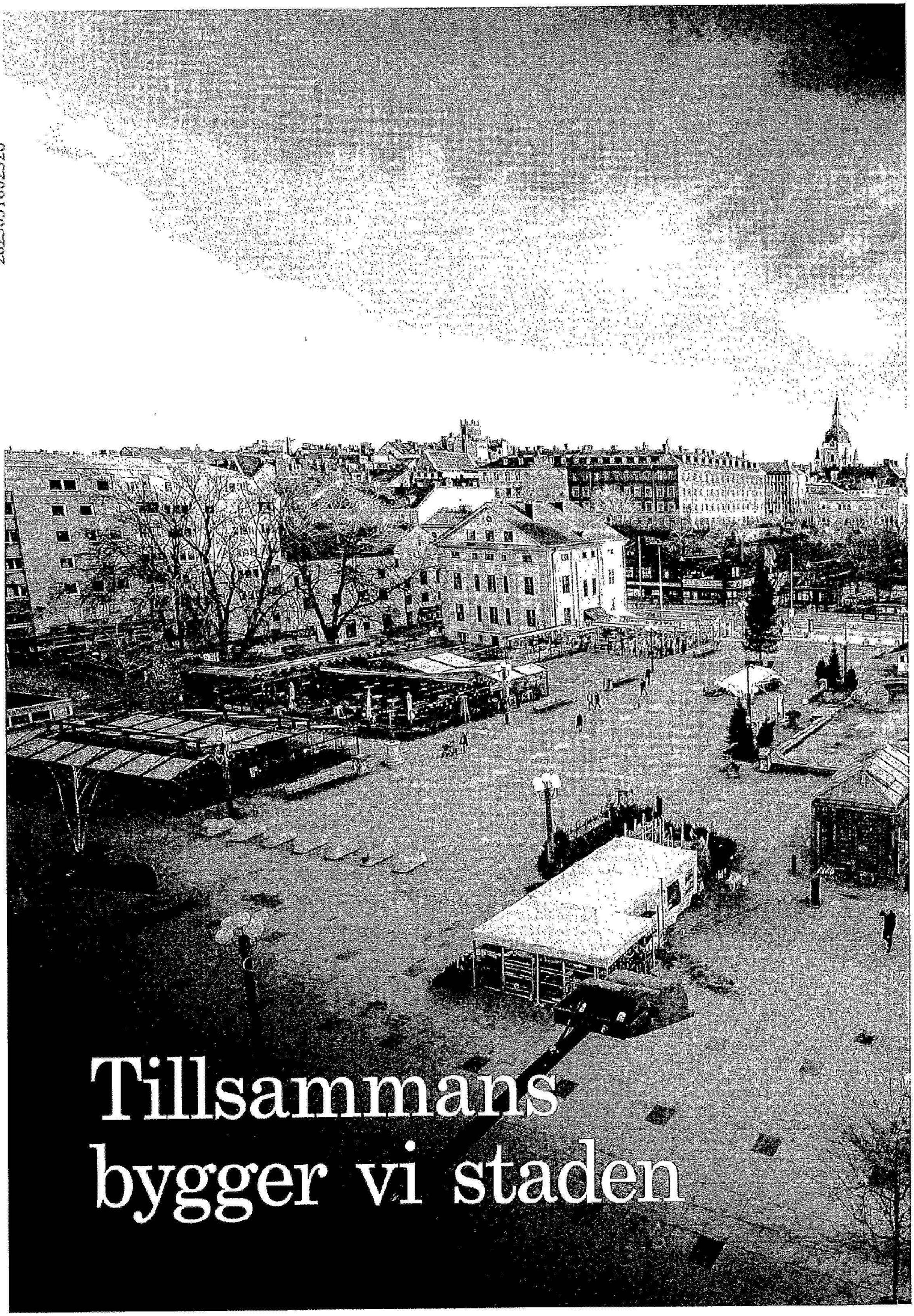
Mick Salonen

20250516025235

Års- och hållbarhetsredovisning 2024

zengun

20250516025 26



20250516025327

Innehåll

Introduktion

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

Strategi

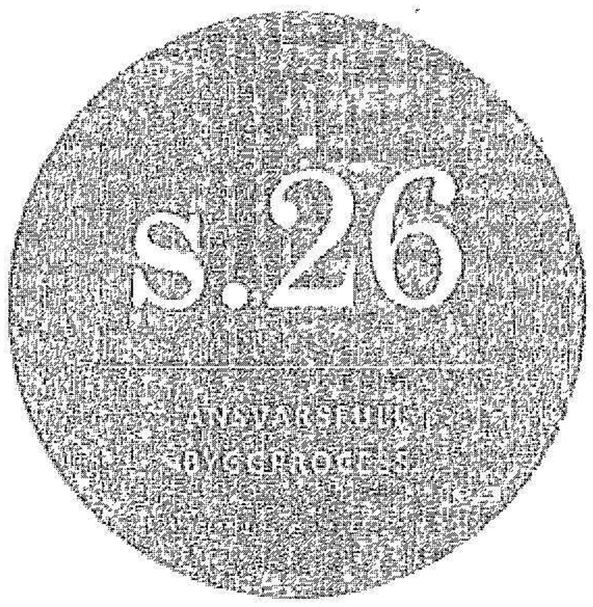
Verksamhet ... 12
Verksamhetsbeskrivning ... 14
Hållbarhet ... 22
Hållbarhetsstyrning ... 24
Ansvarsfull byggprocess ... 26
Klimat och miljö ... 28
Medarbetare ... 30
Arbetsmiljö ... 32
Likabehandling och diversitet ... 34
Unizen ... 36
Zengun Life ... 38
Risker ... 40
Riskanalys ... 42

Bolagsstyrning

Förvaltningsberättelse ... 44
Bolagsstyrningsrapport ... 48
Styrelse ... 50
Bolagsledning ... 52

Årsredovisning

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



ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024

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

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

Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 14 och 22–43, och uppfyller den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

20250516025528

Zengun i korthet

Zengun är en av de ledande byggentreprenörerna i Stockholmsregionen. Vi är en komplett leverantör och samarbetspartner med ett kundnära arbetssätt som 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.

EBITDA, MKR

157,3

NETTOOMSÄTTNING, MKR

2 584,5

ANTAL ANSTÄLLDA

150

EBITDA MARGINAL, %

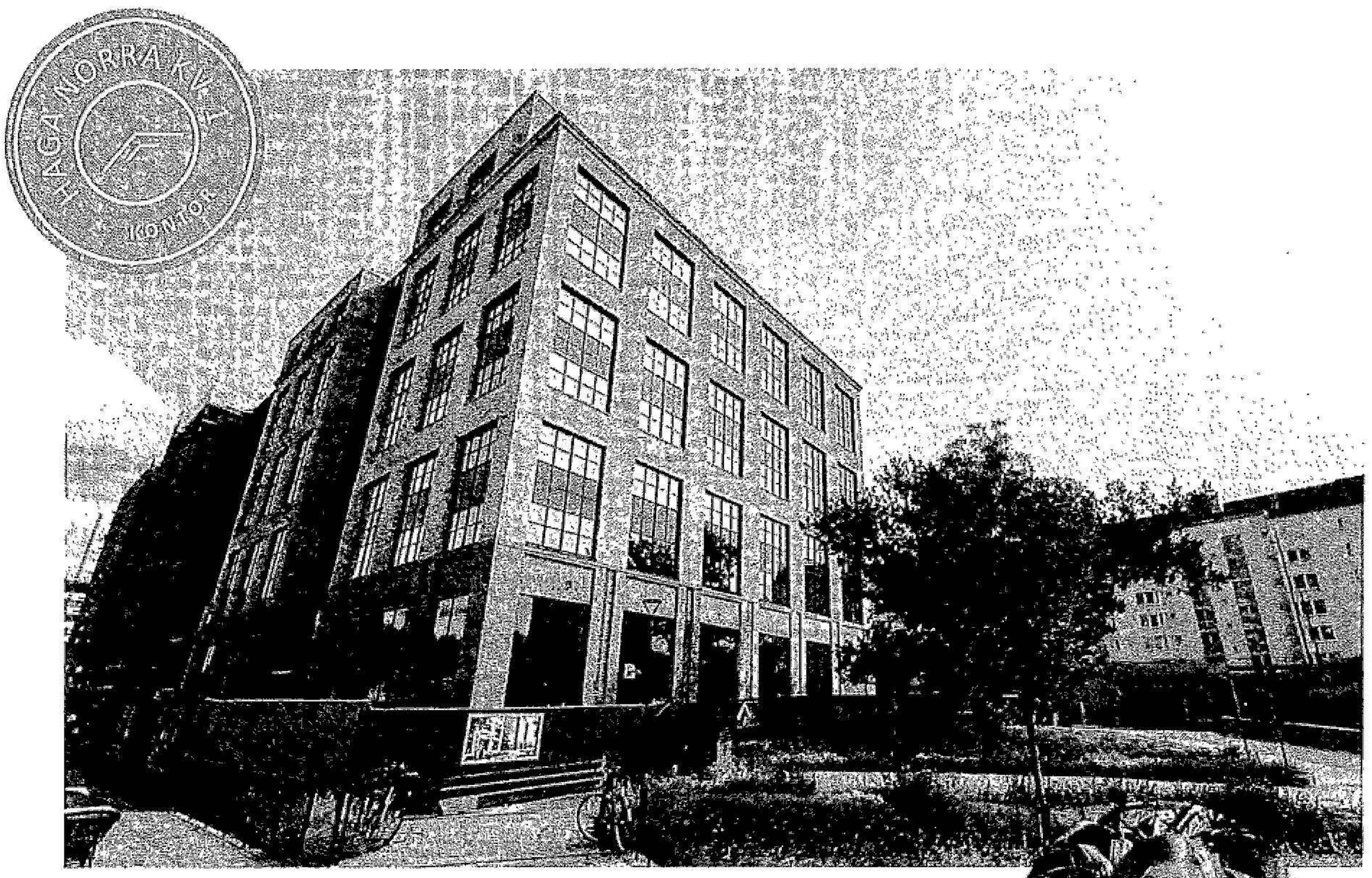
6,1

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

20250516025330

Höjdpunkter under 2024

Vi blickar tillbaka på ett år som präglades av ekonomisk och säkerhetspolitisk oro, samtidigt som vi nådde vårt långsiktiga strategiska lönsamhetsmål om EBITDA på 6%



▷ NYA FÖRTROENDEN UNDER ÅRET

Nya avtal som tecknades 2024 – i urval:

- Söderhallarna – Zengun och Atrium Ljungberg tecknade fortsättningsavtal (Fas-2) för renovering och ombyggnation av Söderhallarna.
- Kvarnstugan – Fortsatt förtroende genom tecknandet av entreprenad-avtal (Fas-2) mellan Zengun och Fastighets AB Förvaltaren. Avtalet avser produktion av bostäder, restauranger och kulturverksamhet.

▷ ORGANISATIONSFÖRÄNDRINGAR OCH TILLVÄXT

- Malin Rylander tillsätts i rollen som redovisningschef.
- Under året anställdes 19 nya medarbetare.

Malin Rylander, redovisningschef

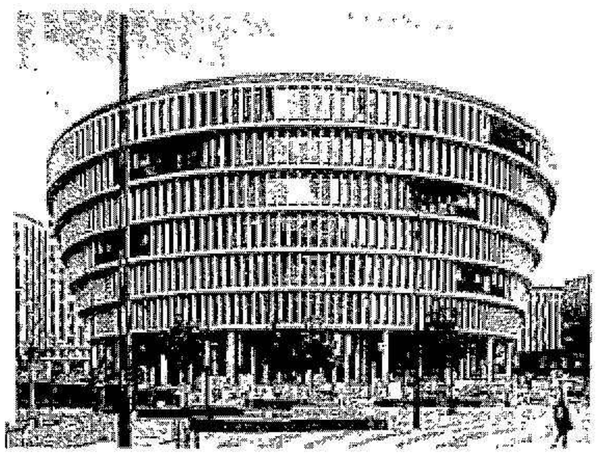
▷ VINSTER OCH NOMINERINGAR

Vinster:

- AMF fastigheters kontor i Mood: Årets snyggaste kontor 2024.
- Haga Norra Kv. 1 (Fabege): Årets fasad 2024.
- Haga Norra Kv. 4 & 5 (Fabege): PQi – utmärkt projektkvalitet.

Nomineringar:

- Forskaren (Vectura Fastigheter) var finalist till Årets Bygge.



Andra viktiga händelser

UNDER ÅRET

- I februari 2024 tecknades ett nytt hållbarhetslänkat obligationslån till ett initialt belopp om 400 Mkr med löptid över fyra år, samtidigt som det tidigare obligationslånet förtidsinlöstes.
- Zengun firade 15 år och i september samlades medarbetare, beställare och representanter från branschen och näringslivet, för att uppmärksamma och fira bolagets fantastiska utveckling.
- På uppdrag av styrelsen genomförde Zengun ledningsgrupp tillsammans över 100 timmar volontärarbete. Exempel på initiativ under året var läxhjälp, ledarskapscoachning, initiativ för integration och coachning av utsatta grupper samt mentorskap för unga med diagnoser.

EFTER VERKSAMHETSÅRETS SLUT

- Efter tre år på posten lämnar Zenguns hållbarhetschef Caroline Hill över rollen som ordförande för SGBC Öst till Emelie Glaser, återbruksansvarig på Zengun. Vi är stolta över det fortsatta förtroendet från Sweden Green Building Council.
- Zengun får fortsatt förtroende genom tecknandet av Fas 2-avtal med Bonnier Fastigheter för kontorsfastigheten Portalen i Stockholms Hamnkvarter.
- Zengun och Fastighets AB Förvaltaren tecknar avtal för fortsatt samarbete för uppförandet av ett mobilitetshus i Rissne.

(Belopp i Mkr om inget annat anges)	ZENGUN GROUP 2024	2023
Nettoomsättning	2 584,5	2 771,2
EBITDA	157,3	122,8
EBITDA marginal, %	6,1	4,4
Rörelseresultat (EBITA)	150,4	116,9
Rörelsemarginal (EBITA), %	5,8	4,2
Periodens resultat	70,3	43,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31,6	142,4
Nettoskuld	186,5	221,4
Skuldsättningsgrad, %	36,0	49,4
Soliditet, %	37,4	29,7
Orderingång	2 891,7	1 929,9
Orderstock	3 098,9	2 791,7

20250516002332

Vi blickar framåt med god tillförsikt

För Zengun blev 2024 ett stabilt år med god omsättning och gedigen orderingång. Trots ett stagnerat byggande på den svenska marknaden var efterfrågan på kommersiella fastigheter fortsatt hög och vi kunde leverera ett bra resultat vid årets slut.

När allt fler ser den fysiska arbetsplatsen som en viktig del för att kunna locka talanger, bygga en sund företagskultur och skapa förutsättningar för framgång, ökar betydelsen av attraktiva fastigheter i bra kommunikationslägen, med kontor, service, handel och restauranger. Den pågående utvecklingen mot ett hållbart samhälle gör också att efterfrågan på byggnader som är flexibla, energisnåla och återbrukade ökar. Allt detta gynnar vår affär, eftersom vi valt att specialisera oss just på komplexa och hållbara om- och nybyggnationer av kommersiella fastigheter i de rätta lägena.

På Zengun sätter vi alltid medarbetarna och projekten först, och vi bygger för framtiden. Det är glädjande att vi tillsammans med våra kunder ständigt utmanar oss själva att bli bättre och mer hållbara. Vi ser en snabb förändringstakt med ökade krav från omvärlden och det är glädjande att konstatera att vår egen utveckling också flyttar fram gränserna för hela branschen.

Under 2024 fortsatte vi målmedvetet arbetet med flera viktiga projekt, däribland Hästen 21 åt Pembroke i Stockholm City, ombyggnationen av Söderhallarna på Medborgarplatsen åt Atrium Ljungberg och hyresgästanpassningen av AMF Fastigheters nya kontor i MOOD-kvarteret som genomfördes av vårt dotterbolag Zengun re:do. Det sistnämnda belönades även med priset *Sveriges snyggaste kontor*.

Vi färdigställde också märkesbyggnaden Forskaren som vi byggt på uppdrag av Vectura Fastigheter i Hagastaden och Haga Norra Kvarter 1 i Solna på uppdrag av Fabege. Vi har samarbetat med båda dessa uppdragsgivare under en lång tid, något som känts självklart från vår sida då vi delar samma värderingar och affärsfokus.

Zenguns starka kultur kommer till uttryck i våra fantastiska team som varje dag levererar sitt yttersta för att nå såväl våra interna mål som våra kunders ambitioner. Det var med stolthet jag fick möjlighet att uppmärksamma vår otroliga utveckling och tacka alla medarbetare när vi under året firade Zenguns 15-årsjubileum.

Sammanfattningsvis har Zengun klarat lågkonjunkturen väl och vi ser tecken på en uppåtgående marknad, tack vare räntesänkningar och dämpad inflation. Investeringsviljan vänder nu uppåt och vi står redo att öka produktionstakten. Detta, tillsammans med vår stabila finansiella position, gör att vi ser fram emot 2025 med god tillförsikt.

Mick Salonen
Verkställande direktör

9

20250516025333

På Zengun sätter vi alltid medarbetarna och projekten först.

20250516092534

Omvärld och marknad

Trots tuffare ekonomiska tider kunde Zengun under året fullfölja den långsiktiga strategin och vi såg en fortsatt stor efterfrågan inom kommersiellt byggande i Stockholm. Sett till omsättningen blev 2024 ett stabilt år med en bra marginal. Tack vare refinansieringen i början av året stärktes också vår finansiella ställning.

Det fortsatta ryska invasionskriget i Ukraina, Sveriges inträde i Nato, EU-parlamentsvalet och presidentvalet i USA var viktiga omvärldshändelser som påverkade säkerhets- och utrikespolitiken och gav effekt på ekonomi och tillväxt under 2024. Lågkonjunktur präglade svensk ekonomi. Trots ett förbättrat ränteläge och stabiliserade livsmedels- och elpriser var hushållen återhållsamma, konsumtionen dämpad och efterfrågan på nyproducerade bostäder låg. Befolkningstillväxten 2024 var den lägsta på 20 år, vilket på sikt inte minst missgynnar byggsektorn.

MILSTOLPAR INOM HÅLLBARHET

Ökade krav gör att branschen ständigt höjer sina ambitioner inom hållbarhet. I många komplicerade samverkansprojekt efterfrågas Zenguns gedigna hållbarhetkompetens och vi kan därmed bidra till att förflytta hela byggsektorn mot mer cirkulär stadsutveckling. En milstolpe under året var vår hållbarhetslänkade finansiering, där villkoren tydligt kopplas till vår förmåga att nå våra hållbarhetsmål. 2024 fortsatte vi också arbetet för att säkerställa att våra leveranskedjor motsvarar våra högt ställda krav. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på s. 22.

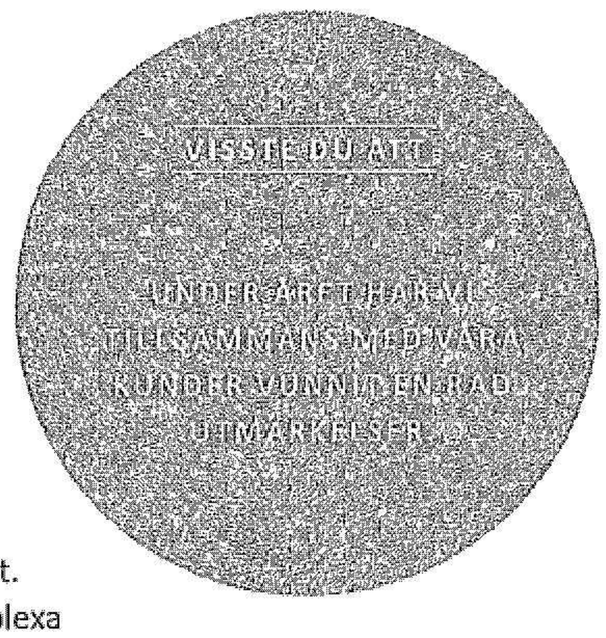
MEDARBETARE SOM TRIVS STANNAR OCH UTVECKLAS

Zenguns kultur är stark och bolaget präglas av teamkänsla och personligt bemötande. Under året fortsatte vi att utveckla och satsa på våra medarbetare, bland annat genom initiativ för att stärka den fysiska hälsan, individuell hälsorådgivning och sjukvårdsförsäkring för samtliga anställda. Zengun deltog traditionsenligt med 4 lag i Stafettvasan och stöttade Ica Maxi-PARKEN-loppet i Sundbyberg och Solna. Läs mer om vår hälso- och friskvårdssatsning Zengun Life på s. 38.

FÖRSIKTIG OPTIMISM INOM BYGGSEKTORN

Att vårda de långsiktiga samarbetena är Zenguns kärna. Mångåriga kundrelationer visar sig vara extra viktiga i orostider då branschen behöver fokusera och effektivisera sin verksamhet. Med vår kompetens inom komplexa ny- och ombyggnationer i de rätta lägena gynnades vi delvis av de tuffare villkoren under året eftersom våra uppdragsgivare valde att satsa på prioriterade delmarknader och nyckelprojekt. Vi fick en rad utmärkelser tillsammans med några av våra kunder, bland annat *Årets Fasad* i Haga Norra Kvarter 1 och *PQi – Utmärkt Projektkvalitet* i Haga Norra Kvarter 4 & 5, som vi byggt på uppdrag av Fabege i Solna, och *Sveriges snyggaste kontor* för hyresgästanpassningen av AMF Fastigheters nya kontor i MOOD-gallerian.

Sammantaget avslutade vi året med en stabil orderbok inom både nybyggnationer och ombyggnationer i Stockholm. Räntelättnader och en dämpad inflation har bäddat för ökad optimism bland våra uppdragsgivare inför 2025 och vi ser positivt på utsikterna framåt.



5

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

Strategiskt målarbete med kärnverksamheten i fokus

Under de senaste åren har Zengun bedrivit ett omfattande strategiskt målarbete. Verksamhetsplanen uppdateras årligen med specifika aktiviteter och nyckeltal som följs upp regelbundet, i syfte att främja våra långsiktiga strategiska mål. Målarbetet bedrivs i huvudsak ute i projektverksamheten och under året har rutinen för datainsamling förbättrats, framför allt kopplat till vårt hållbarhetsmål.

Vision

Nyckeln till en bättre byggbransch.

Mission

Engagerade och lösningsorienterade projektteam som bryr sig.

Affärsidé

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

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

Våra långsiktiga mål

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

VÅRA VÄRDEORD

SAMVERKAN

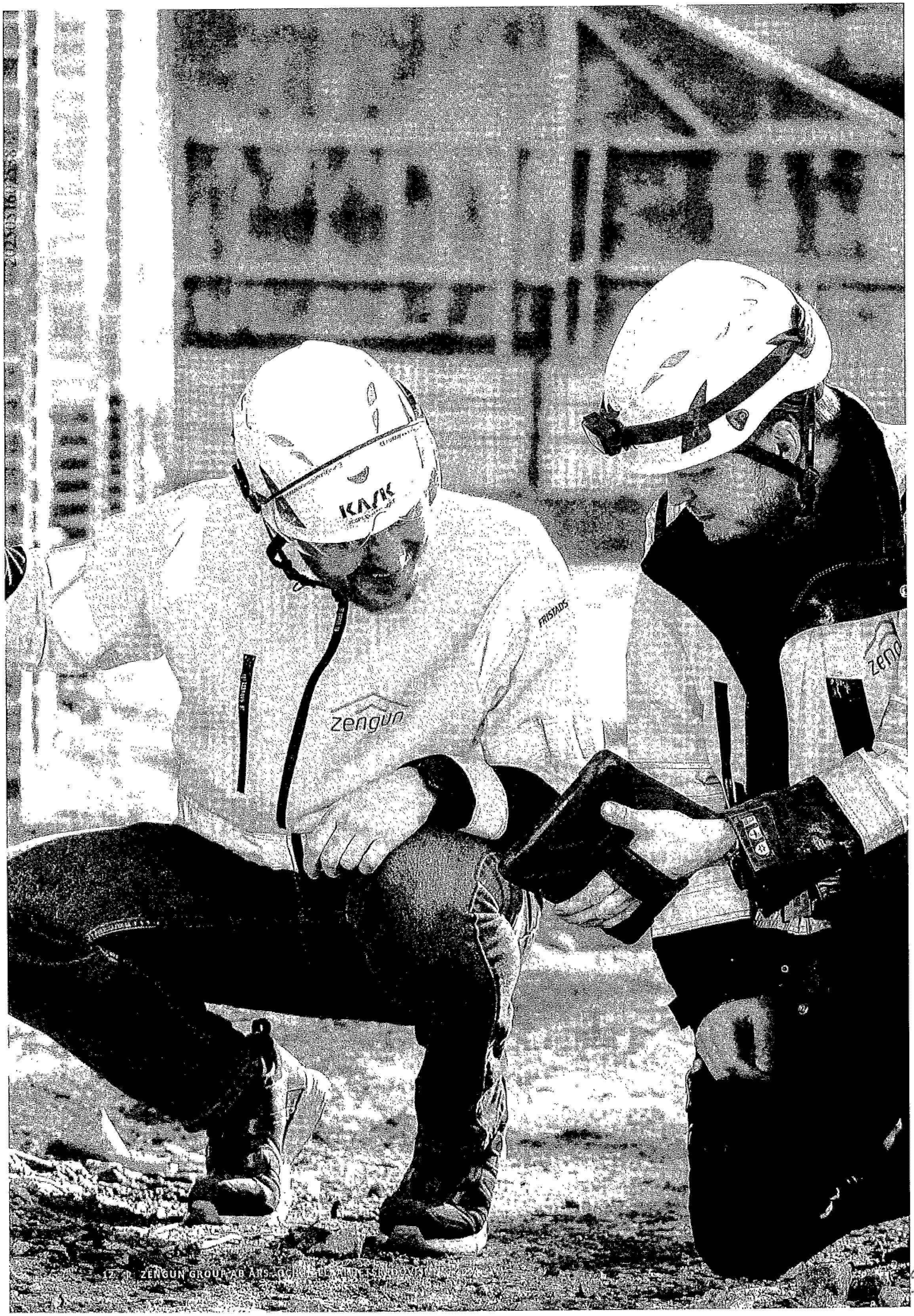
Zengun betyder "helhetsaktör". Zengun är byggt genom samarbete, respekt och prestigelöshet. Zengun utvecklar varje anställd, kollegor, samarbetspartners och uppdragsgivare att lyckas.

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 utvecklar och levererar långsiktiga och hållbara relationer med samarbetspartners och uppdragsgivare.


KASK
FRISTADS
zengun
zeng

Verksamhet

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

20250516025340

Kvalitetsbyggare i framkant

Zengun bygger enbart på uppdrag av andra och eftersträvar långsiktiga affärsrelationer med hög servicegrad, stort engagemang och ett kundnära arbetssätt. Vi vill vara våra kunders förstahandsval och med ett hållbart förhållningssätt behåller vi vår konkurrenskraft. Grundpelaren i vår verksamhet är att varje projekt ska vara ett referensprojekt. Det är en stor anledning till att vi har nöjda, nya och återkommande kunder som gör att vi växer och idag har en nettoomsättning på cirka 2 584,5 Mkr.

Zengun är en premiumbyggare som verkar inom Stockholmsregionen. 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 gedigen projektbredd och entreprenader av varierande storlek.

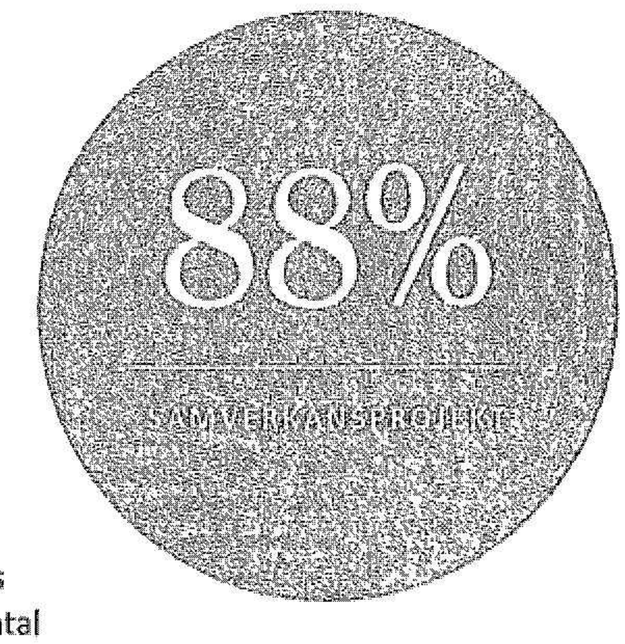
Vår strävan är att alltid vara våra kunders förstahandsval, där ett hållbart förhållningssätt säkrar vår konkurrenskraft. Zenguns värdeord – kunskap, samverkan och hållbarhet – genomsyrar såväl det interna som det externa arbetet. Genom vår kompetens och vår goda affärssed ska våra kunder känna sig trygga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

SYSTEMATISKT ARBETSSÄTT OCH STYRNING

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.

Tre av våra fyra arbetschefsgrupper är certifierade inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö enligt ISO 9001, ISO 14001 och ISO 45001. Den fjärde arbetschefsgruppen, som utgörs av dotterbolaget Zengun re:do, är certifierad enligt det motsvarande systemet BKMA. En långsiktig målsättning är att hela koncernen ska vara certifierad i enlighet med ISO. En intern utvecklingsgrupp säkerställer kontinuerligt att ledningssystemen är aktuella.

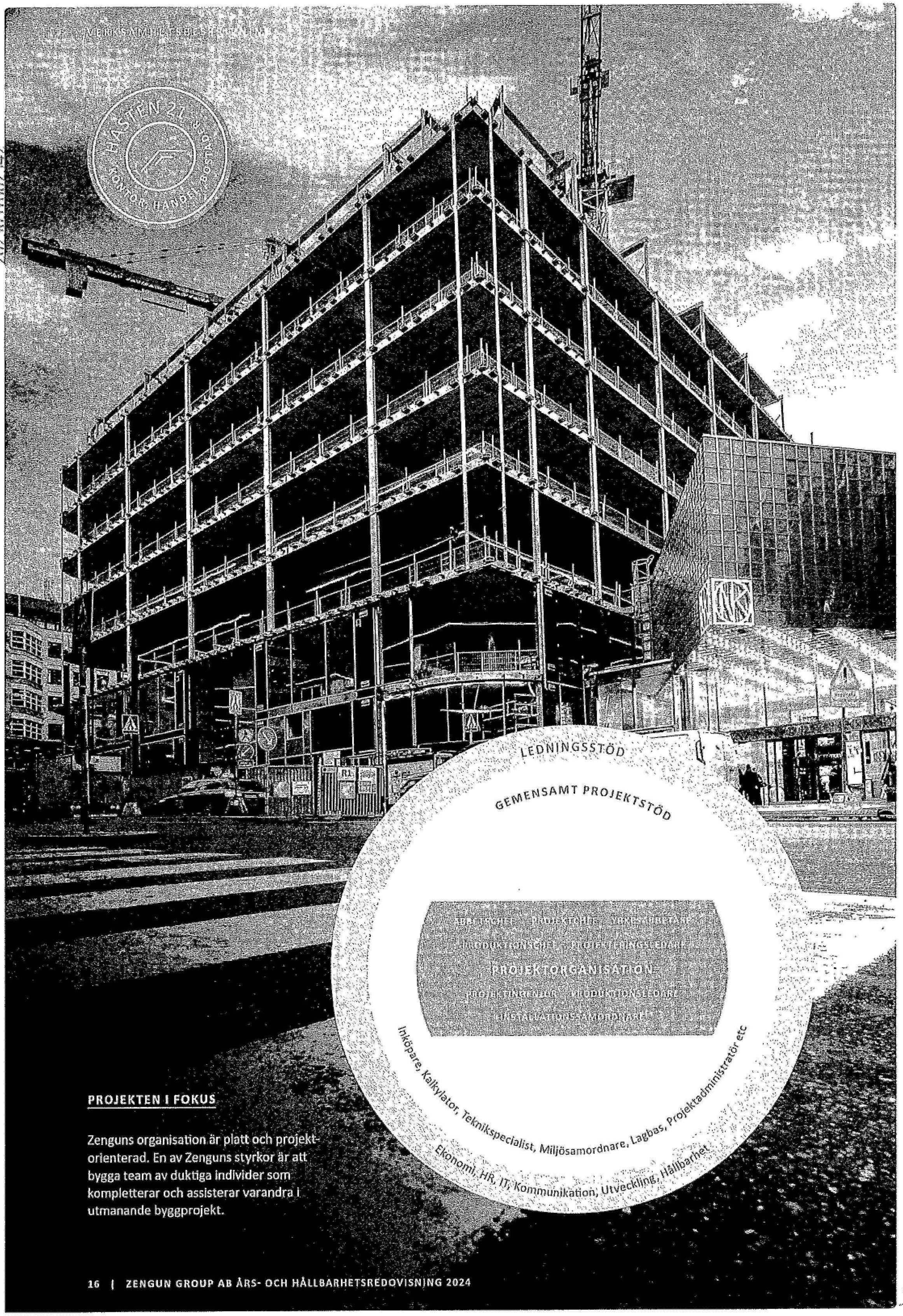
För att fånga upp och lyfta behov från projekten och systematiskt bredda erfarenhetsutbytet genomförs ett löpande arbete inom ett antal fokusgrupper kopplat till områden som arbetsmiljö, hållbarhet, inköp, IT och teknik.



LÅNGSIKTIGA AFFÄRSRELATIONER OCH SAMSYN

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

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



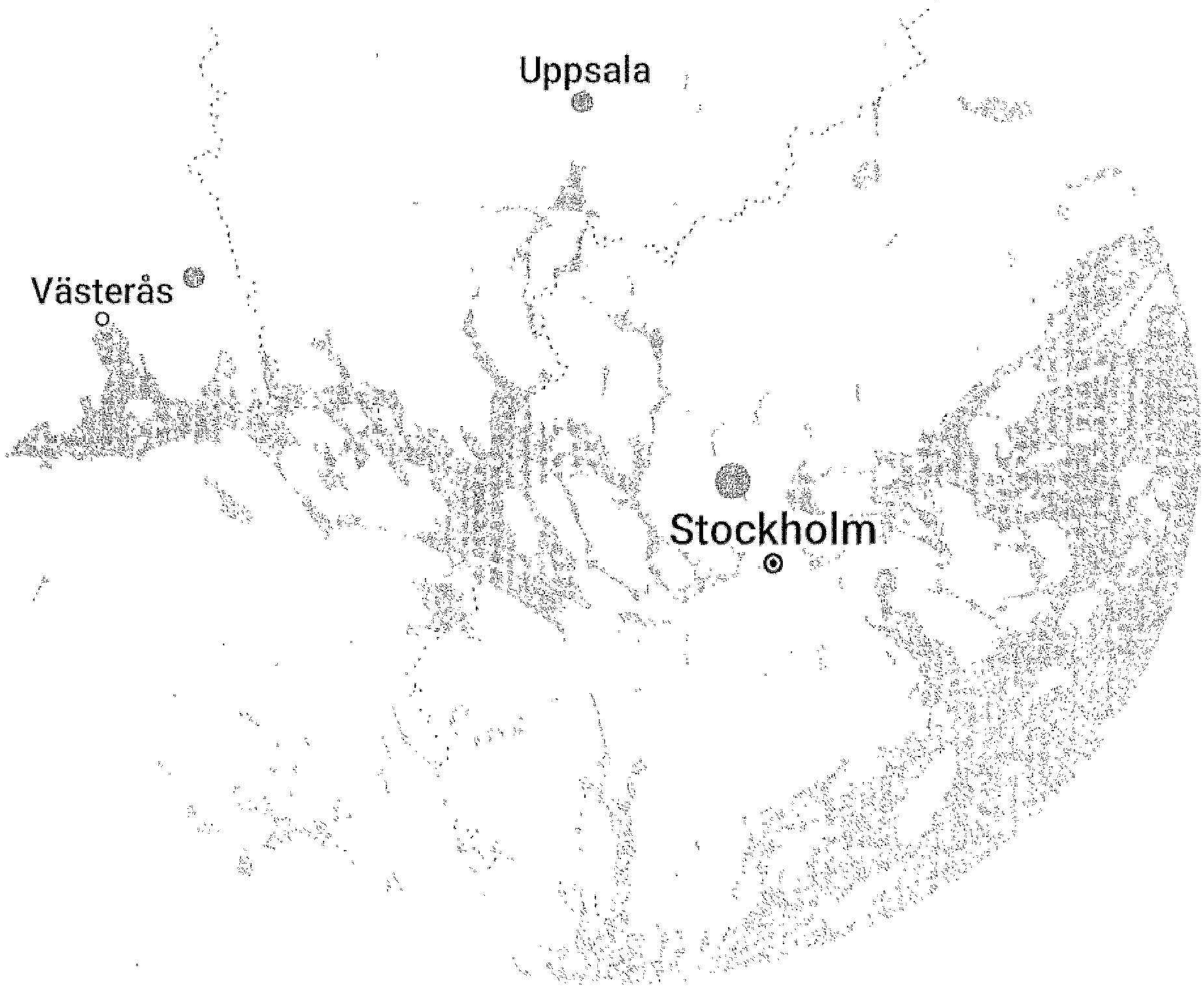
PROJEKTEN I FOKUS

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

20250516025435

VERKSAMHETSOMRÅDE

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



VI VÄXER MED VÅRA KUNDER

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.

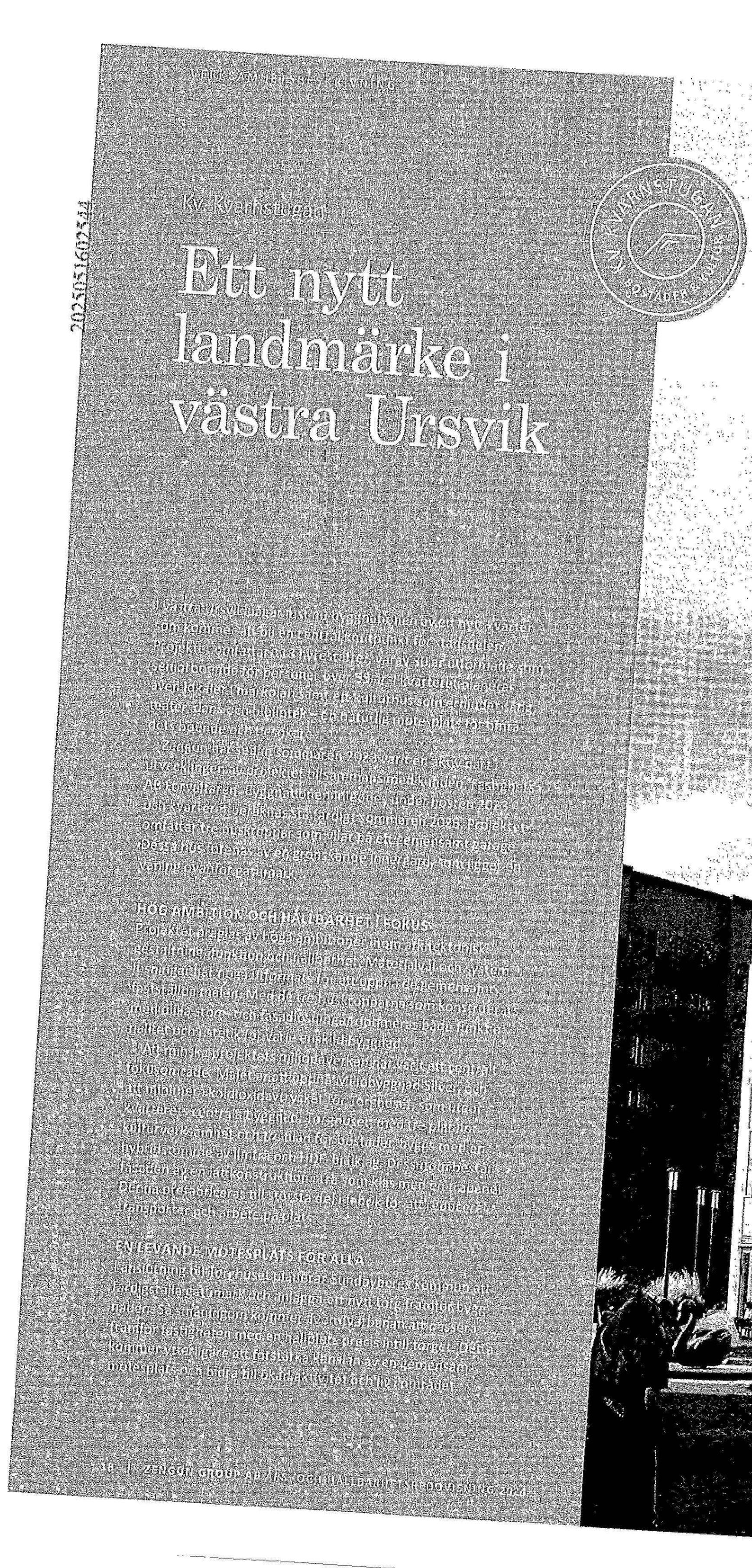
DECENTRALISERAD ORGANISATION

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 fyra arbetschefsgrupper som självständigt driver projekten. Beslut tas nära kunden i projekten, som leds av projekt- och produktionschef med hjälp av företagets stödfunktioner.

9

Kv. Kvarnstugan

Ett nytt landmärke i västra Ursvik



I västra Ursvik planeras just nu nybyggnationen av det nya kvarteret som kommer att bli en central knutpunkt i Västerstaden. Projektet omfattar 213 hyreslägenheter, varav 30 är utformade som seniorboende för personer över 55 år. I kvarteret planeras även lokaler för närservice samt ett kulturhus som ska fungera som teater, dans- och musikscen – en naturlig mötesplats för hela det växande området.

Zengun har sedan sommaren 2023 varit en aktiv del i utvecklingen av området tillsammans med kunden Fastighets AB Förvaltaren. Bygglovsansökan lämnades under hösten 2024 och förväntas behandlas strax därefter. Sommaren 2026 påbörjas produktionen, som omfattar fyra huskroppar som vilar på ett gemensamt garage. Dessa huskroppar omges av en grönskande innergård som ligger ovanför garagets tak.

HÖG AMBITION OCH HÅLLBARHET I FOKUS

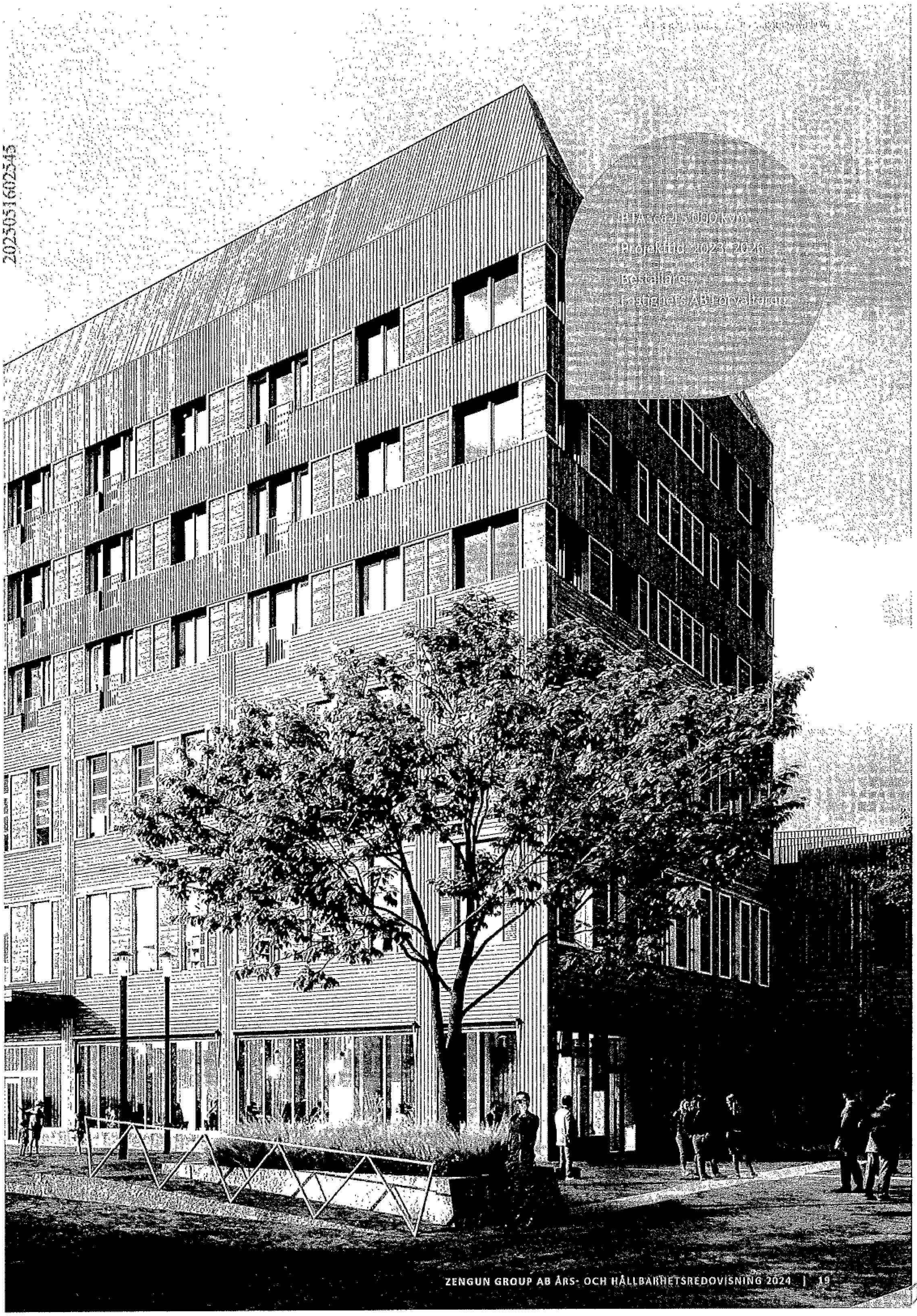
Projektet präglas av höga ambitioner inom arkitektonisk gestaltning, funktion och hållbarhet. Målet är att skapa ljusrika lägenheter med generösa ytor och en genomtänkt planlösning. Med de fyra huskroppar som konstrueras i massiva stommar och fasader av tegel eftersträvas en långsiktig och hållbar förvaltning.

Att minska projektets miljöpåverkan har varit ett viktigt fokusområde. Valet av material och konstruktioner har gjorts med målet att minimera koldioxidavtrycket för fastigheten som helhet. Vägarna och trappuppgångarna till bostäderna är placerade i kallare delar av huset, medan de mer värmekrävande utrymmena, som entréer och trapphus, är placerade i de varmare delarna. Detta är en medveten strategi för att optimera energianvändningen och skapa en behaglig miljö för boende och besökare.

EN LEVANDE MÖTESPLATS FÖR ALLA

I anslutning till förskolan planeras Sundbybergs kommun att iordningställa gatumark och anlägga ett nytt torg framför bygg nader. Så småningom kommer även två banor att passera framför fastigheten med en hallplats precis intill torget. Detta kommer ytterligare att förstärka känslan av en gemensam mötesplats och bidra till ökad aktivitet och liv i området.

20230516025435



20230516025546

Kv. Oxen Större 21

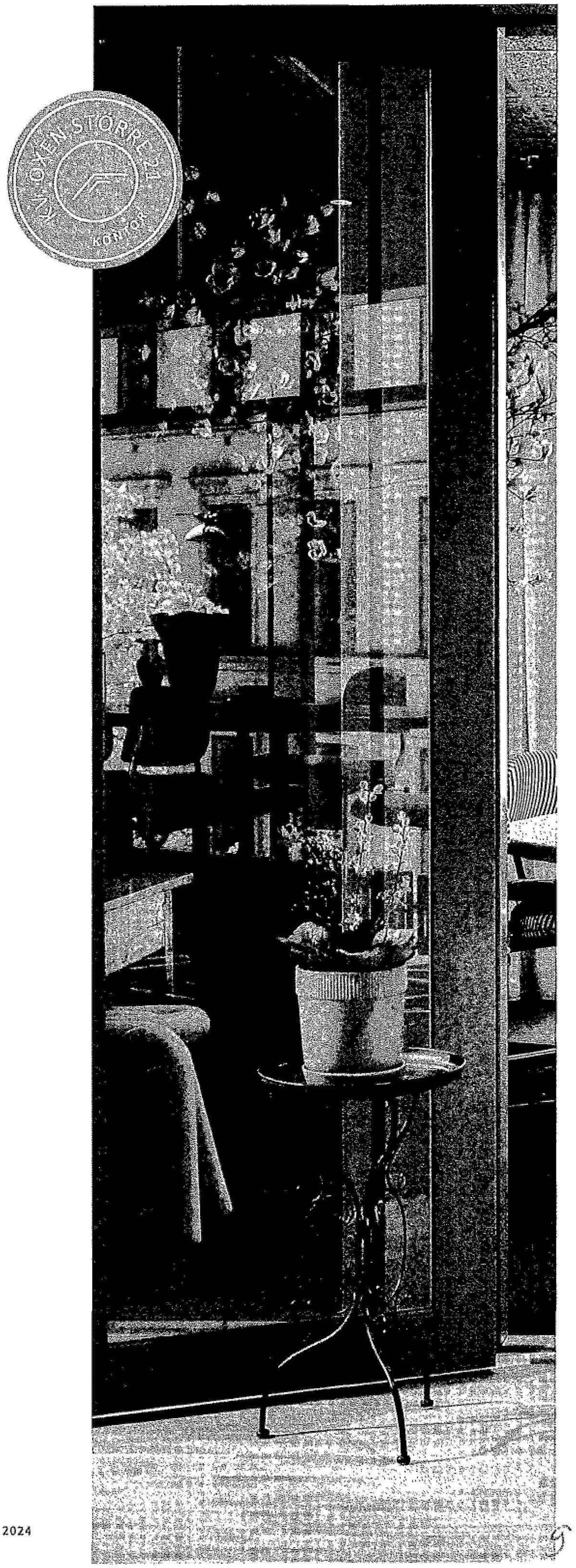
AMF Fastigheters huvudkontor i MOOD

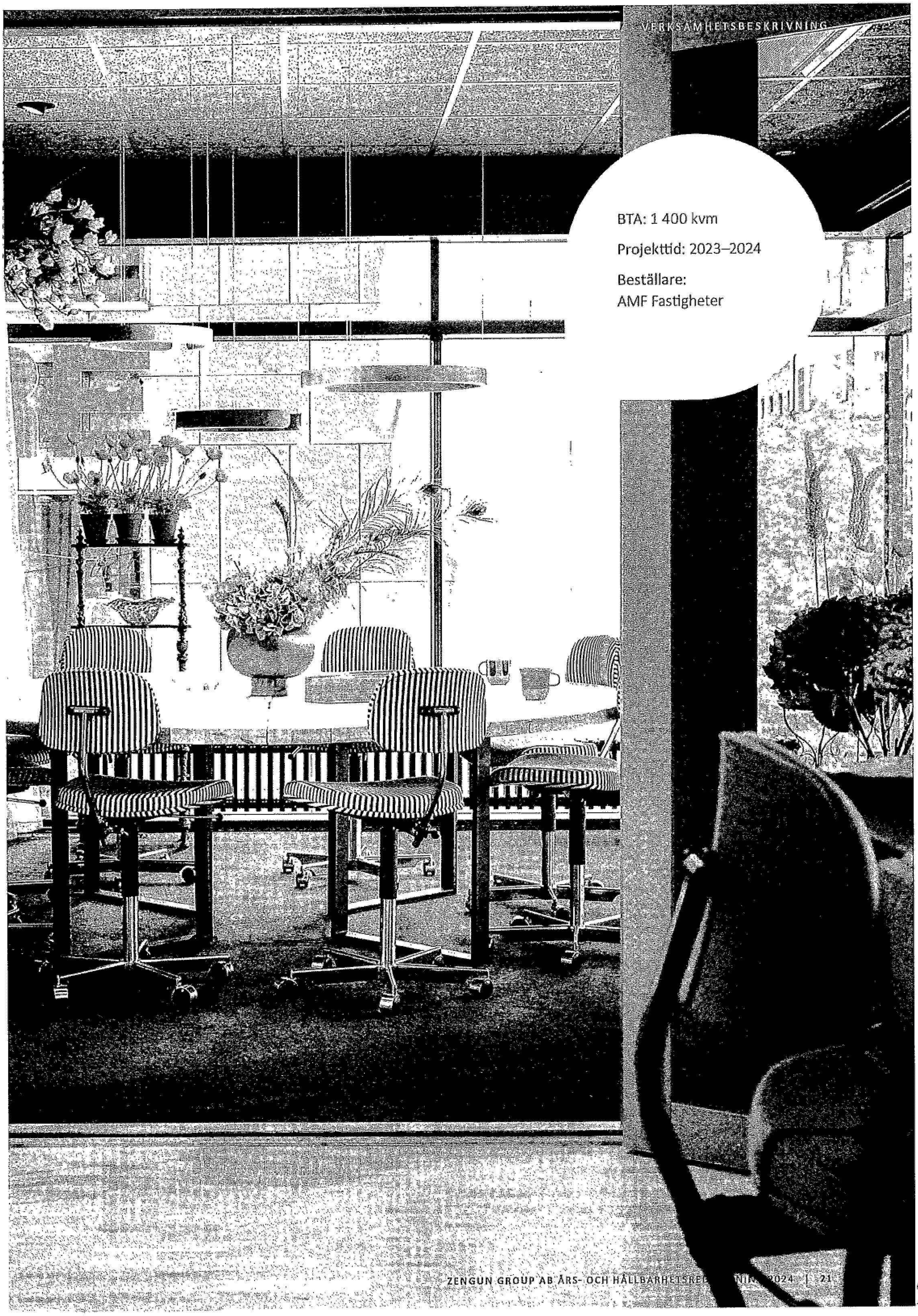
Tack vare sin färgrikedom och lekfulla och funktionella design utsågs AMF Fastigheters nybyggda kontor i handelsplatsen Mood till *Årets snyggaste kontor 2024*. Med ett 30-tal kulörer som har fått färga väggar och tak, varav några har hämtats från Stockholms mest karaktäristiska platser och byggnader, har AMF Fastigheter skapat en livfull oas med ett minst sagt färgsprakande tema. Det nya kontoret är inte bara en arbetsplats för medarbetarna – den öppna ytan med entré mot Mood bjuder också in samarbetspartners och besökare till en inspirerande samarbetsyta och mötesplats.

Förutom sin nytänkande utformning är temat på både inredning och byggproduktion återbruk. Med gemensamma krafttag lades ett stort fokus på att restaurera dörrar, pentryn och glaspartier från AMF Fastigheters övriga bestånd. Hyllor, beslag och installationsprodukter återbrukades med hjälp av en rad återbruksaktörer på marknaden.

I projektet har man kunnat visa potentialen i återbruk. Med lyxiga materialval och inspirerande interiörer utmanar detta kontor den ordinära bilden av återbruk. Vi hoppas att allt fler helhjärtat anammar återbrukstänket i sina projekt. AMF Fastigheter delade vår vision längs hela projektets gång, vilket var en framgångsnyckel för genomförandet.

Inflytten ägde rum i maj 2024.

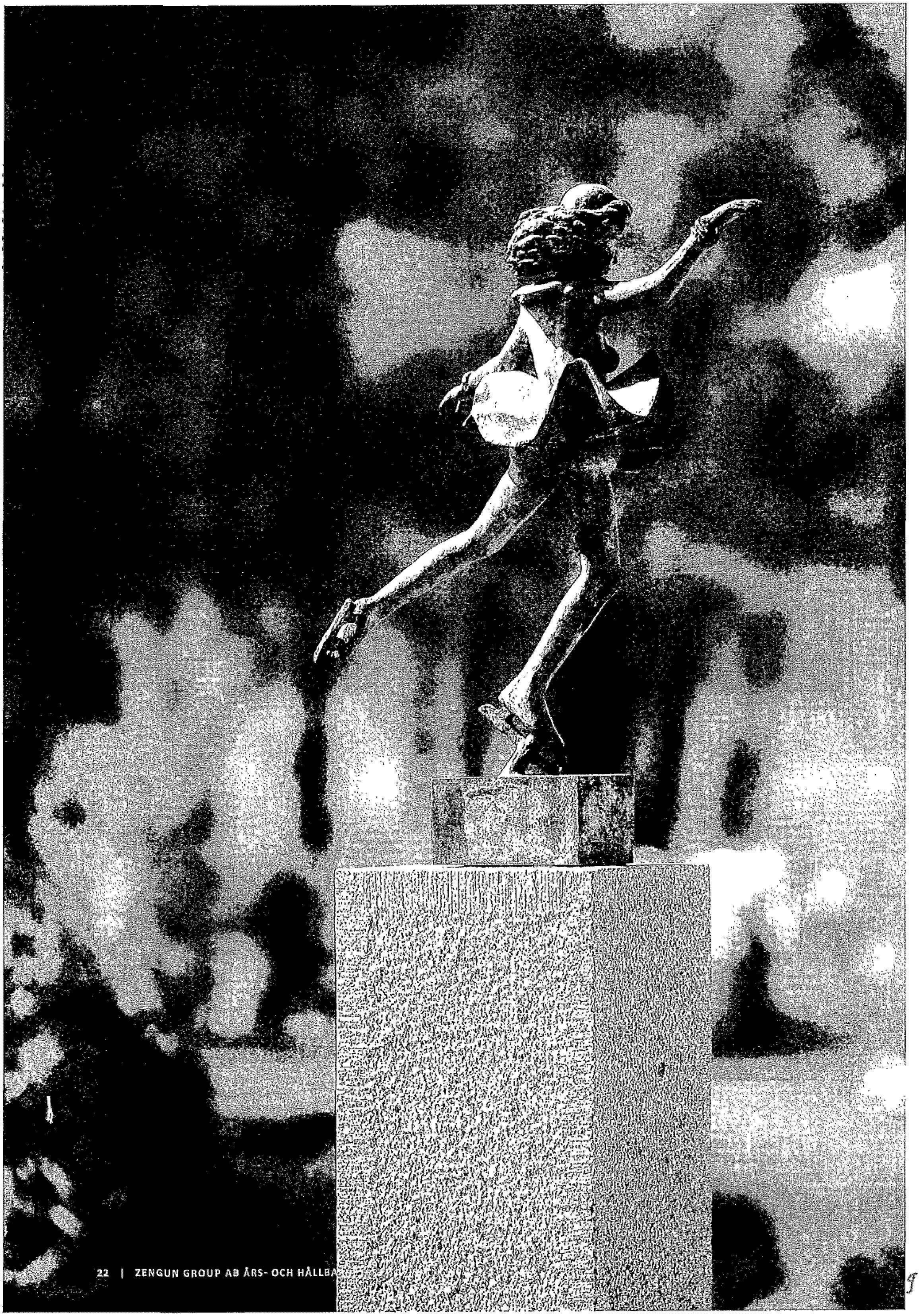




BTA: 1 400 kvm

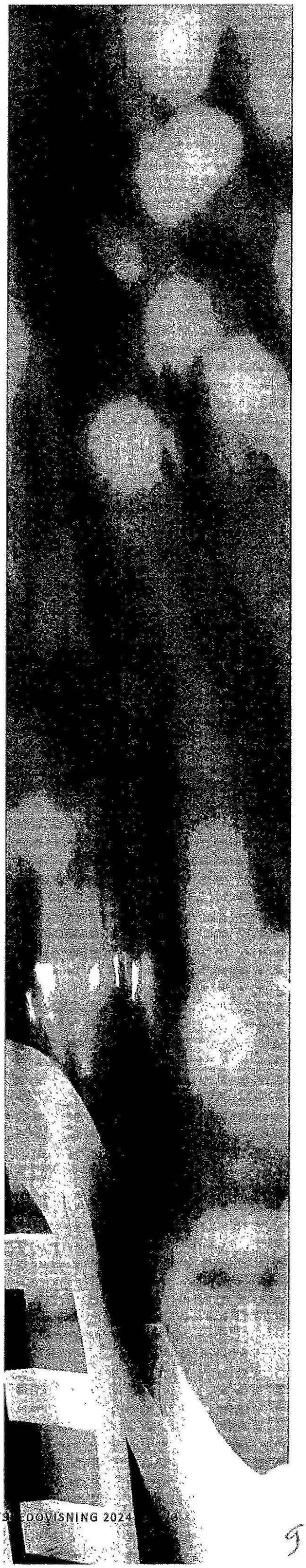
Projekttid: 2023–2024

Beställare:
AMF Fastigheter



Hållbarhet

Hållbarhet är ett av Zenguns tre värdeord. Det vägleder både vårt strategiska beslutsfattande och kärnverksamheten ute i projekten.



20250516025350

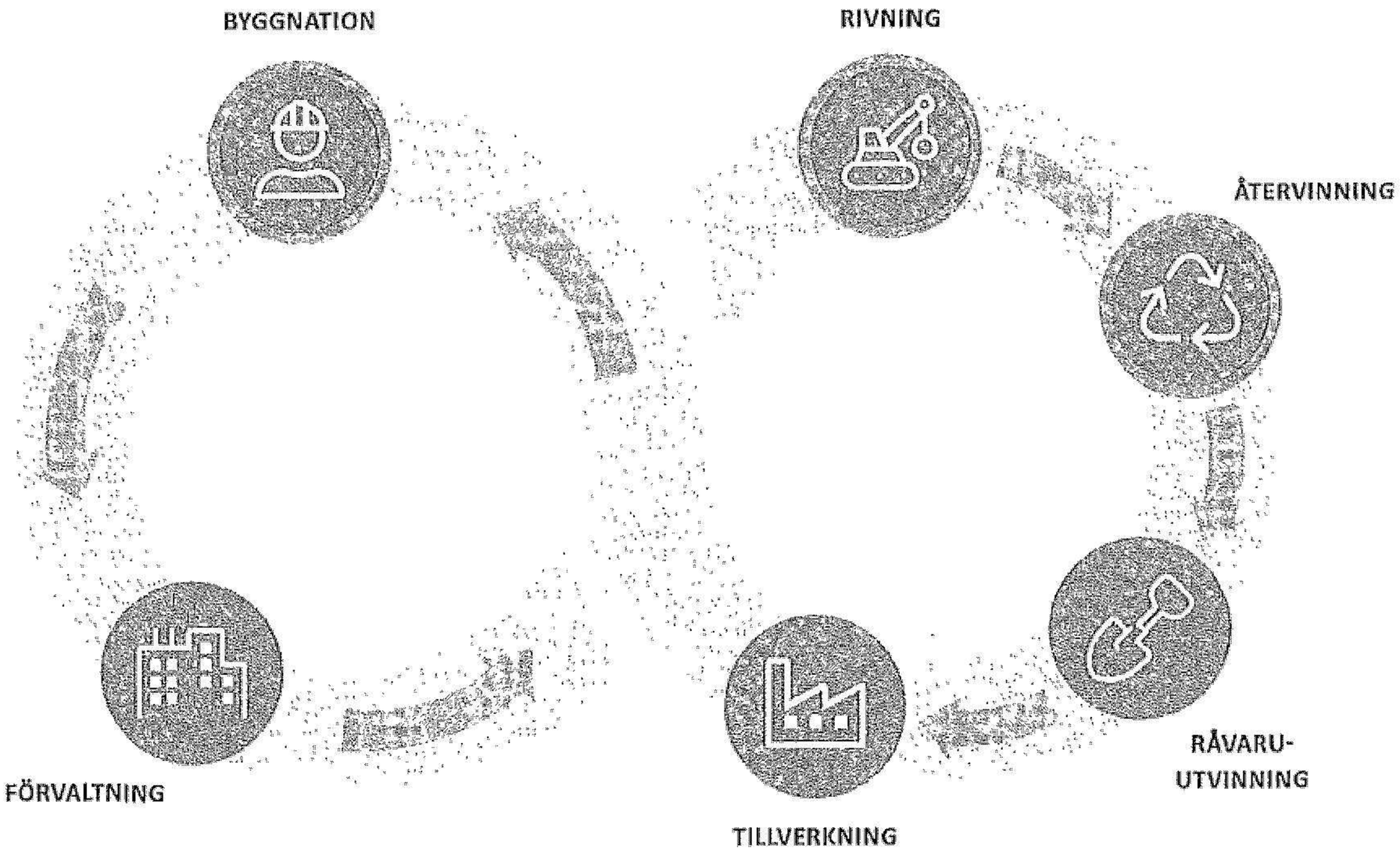
Ett föredöme inom hållbarhet

Hållbarhet är en naturlig del av Zenguns affärsmodell*, både för att bibehålla vår konkurrenskraft och ta ansvar för kommande generationer. Zengun är med och förverkligar våra kunders hållbarhetsambitioner genom att i varje projekt erbjuda kunskap och kompetens som hållbarhetspartner.

HÅLLBARHET ÄR EN DEL AV AFFÄRSMODELLEN

Zenguns ambition är att vara en bidragande part i arbetet för att bygga ett hållbart samhälle. Vi bedriver vårt hållbarhetsarbete systematiskt i verksamhetens alla led med ambitionen att främja hållbar utveckling på samhällsnivå.

Hållbarhet är en central fråga för oss, dels för att bibehålla konkurrenskraft som premiumbyggare, dels för att ta ansvar och bygga hållbart för kommande generationer. Vårt ansvar avser verksamhetens påverkan på omvärlden ur ett ekonomiskt, -miljömässigt och socialt perspektiv. Detta speglas i hur projekten leds och bedrivs av våra egna medarbetare, tillsammans med ett stort antal underentreprenörer. Efterlevnaden av kriterier för miljömässig, social samt ekonomisk hållbarhet säkerställs i leverantörskedjan genom kravställning och uppföljning av underentreprenörer och leverantörer.



ZENGUN – EN DEL I KEDJAN

Illustrationen visar vår verksamhetskedja, där de inringade cirklarna representerar de skeden där vi är verksamma och därmed har störst möjlighet att påverka. En förutsättning för att kunna bedriva en hållbar verksamhet är att vi även arbetar aktivt med övriga skeden för att verka för sunda villkor och minskad miljöbeslatning i alla led.

* Se sidan 2 och 14.

9

ATT FÖRVERKLIGA KUNDERNAS AMBITIONER

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

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.

ATT MÖTA VÅRA INTRESSENTERS FÖRVÄNTNINGAR

Under den senaste tiden har det skett betydande förändringar i hur företag måste rapportera hållbarhetsdata, till följd av EU:s gröna giv som inkluderar CSRD-direktivet (Corporate Sustainability Reporting Directive) och Taxonomin. Dessa nya krav kommer att leda till ökad noggrannhet i vår datainsamling från byggprojekten och ytterligare stärka legitimiteten i vårt hållbarhetsarbete genom de ökade kraven på transparens. Zengun omfattas av dessa krav från och med nästa verksamhetsår.

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

Med målsättningen att hålla Zenguns hållbarhetsarbete fortsatt aktuellt och relevant genomförs var tredje år en väsentlighetsanalys, den senaste genomfördes under 2024. Utöver denna förde vi under året en transparent och kontinuerlig dialog med våra befintliga kunder, medarbetare, potentiella kunder, investerare och leverantörer. Utifrån detta kartlade vi aktuella frågor, vilka utgör ett bra underlag för en fortsatt analys i arbetet med att utveckla vårt hållbarhetsarbete. För Zengun bidrar denna analys med vägledning i den dagliga verksamheten och för vår långsiktiga strategi.

Hållbarhetsområdena som var särskilt prioriterade vid tidigare väsentlighetsanalys är fortsatt aktuella. Hos våra intressenter kan vi kan notera ett fortsatt intresse för utökad styrning och uppföljning i leverantörsledet samt minimerad klimatbelastning i hela värdekedjan med stort fokus på återbruk och energi.

PRIORITERADE FOKUSOMRÅDEN UTIFRÅN SENASTE VÄSENTLIGHETSANALYSEN

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

20250516025352

Ansvarfullt företagande med fokus på hållbarhet

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

Zengun har en övergripande hållbarhetspolicy som reglerar arbetsmetoder avseende social och miljömässig hållbarhet och som omfattar samtliga medarbetare, kunder, leverantörer, underentreprenörer och konsulter. Hållbarhetspolicyn kompletteras av företagets uppförandekod samt av bolagets kvalitetspolicy, arbetsmiljöpolicy lönepolicy, inköpsrutin samt rutin för leverantörsbedömning. Policier, riktlinjer och manualer för hållbarhetsarbetet finns tillgängliga på företagets intranät och i ledningssystemet.

FORTBILDNING INOM SOCIALT ANSVARSTAGANDE

På Zengun är det en självklarhet att verka för socialt ansvarstagande och en sund byggbransch där vi gemensamt motverkar missförhållanden. För att kunna bidra till detta ser vi till att kontinuerligt utbilda våra medarbetare. Fortlöpande under året har flertalet utbildningstillfällen ägt rum i syfte att öka medvetenheten om arbetslivskriminalitet och stärka rutinen kring inskrivning av underentreprenörer på våra byggarbetsplatser. Som komplement har vi utfört interna och externa revisioner på våra byggarbetsplatser.

UPPFÖRANDEKOD FÖR HÅLLBART FÖRETAGANDE

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

VISSELBLÅSARFUNKTION

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

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

STYRNING AV INKÖPSPROCESSEN ÄR AVGÖRANDE FÖR HÅLLBARHETSARBETET

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

För att stötta arbetet med att få in rätt leverantörer har vi tagit fram ett centralt leverantörsregister. Vi nyttjar plattformen som kollektiv intelligens där vi samlar erfarenheter och information, vilket blir gränsöverskridande mellan projekten.

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

LEVERANTÖRER MED SAMSYN

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

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

Vi ser Europa som vår primära marknad avseende direktavtalade materialleverantörer, däremot finns även aktörer från övriga delar av världen med i leverantörsbasen. Samtliga underentreprenörer och leverantörer omfattas av vår uppförandekod och förväntas dela vår syn på hållbarhet och ansvarfullt företagande.

20250516023553

En viktig roll för att förebygga fusk och arbetslivskriminalitet

I sin roll som projektadministratör är Pia Elvesund ofta den första man möter som ny på arbetsplatsen.

Som projektadministratör på Zengun är jag ofta en av de första man möter som ny på arbetsplatsen. Jag skriver in den personal som ska ut på bygget, går igenom säkerhetsintroduktionen, kontrollerar dokument samt id-handlingar och mycket därtill. Inskrivningsprocessen är en viktig del i att säkerställa att vi gör rätt och att bara behöriga personer vistas på våra arbetsplatser. För att förebygga fusk och arbetskriminalitet finns bra redskap, men reglerna kan samtidigt vara svårtydda, så det gäller att förstå de olika myndigheternas roller och krav på oss. Som tur är har jag tyckt att detta både är spännande och roligt att sätta mig in il Jag har även fått vara med att vidareutbilda mina kollegor på andra projekt med inskrivningsrutinerna så att allt ska gå så smidigt som möjligt på våra arbetsplatser.

Den som är nyanställd på Zengun kommer också i kontakt med mig då jag bl.a. är ansvarig för att beställa ID06-korten och jag hjälper till med kollegornas tidrapporteringar samt frågor om friskvård och annat som dyker upp.

Det har redan hunnit bli 10 år för mig på Zengun och jag stortrivs med mina arbetsuppgifter och alla trevliga kollegor och kunderl Jag uppskattar också att jobbet är så pass flexibelt att det går att kombinera med fritid och familj. Zengun är en lyhörd arbetsgivare och det finns möjlighet att utvecklas varje dag.

KONTINUERLIG UTVECKLING AV HÅLLBARHETSARBETET I LEVERANTÖRSKEDJAN

Leverantörskedjan i byggbranschen är i många fall komplex och svår att kontrollera utifrån hållbarhetsfaktorer. Detta är framför allt kopplat till miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och antikorruption. För att säkerställa att produkter och material som används produceras ansvarsfullt bidrar Zengun till det branschöverskridande arbetet med att förbättra arbetssätt och rutiner för riskanalys, kunskapsöverföring och ökad kontroll.

Genom att kontinuerligt utveckla och förfina rutiner i inköpsprocessen för leverantörsbedömning och uppföljning säkerställs det att hållbarhetsarbetet förbättras, tydliggörs och integreras i hela leverantörskedjan. För att kunna kontrollera att material och tjänster köps in från seriösa leverantörer tillåts endast underentreprenörer i två led. De företag som vill leverera varor eller tjänster till oss kontrolleras utifrån kriterier kopplade till miljö, ekonomi, risk, arbetsvillkor och säkerhetsarbete.

LEVERANTÖRSUTVÄRDERING

Samtliga tilltänkta leverantörer till Zengun granskas först enligt kraven i vår leverantörsbedömning. Våra leverantörer ska följa gällande lagar, förordningar och föreskrifter samt inneha kollektivavtal för sitt verksamhetsområde. De ska inneha nödvändiga tillstånd och personalen ska ha fått erforderliga utbildningar för uppdraget. Utöver de initiala kontrollerna, gör vi efter inköp löpande kontroller för att säkra kraven i *Bank-initiativet* och enligt huvudentreprenörsansvaret.

Vår leverantörsbas baseras främst på svenska företag och vi arbetar endast med ett fåtal väl utvalda utländska företag. Vi kan därmed fokusera risker och bedömningar utifrån dessa faktorer. En annan vald strategi är att endast kontraktera två underentreprenörsled. Sammantaget resulterar detta i en bättre kontroll av hela UE-kedjan.

Vi verkar för sund konkurrens i hela vår inköpsprocess, från kontraktering vidare till inskrivning av personal och i förekommande fall arbetsplatskontroller. Vår kontraktspart måste föranmäla sin tilltänkta underentreprenör för godkännande. För att ytterligare säkra våra inskrivningsrutiner och föreliggande kontroller har vi under året anlitat en extern part som genomfört revisioner ute på våra byggarbetsplatser.

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

20230516023534

Genom samverkan skapar vi mervärde

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

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

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

På Zengun gläds vi åt högre miljökrav och en snabb omställning.

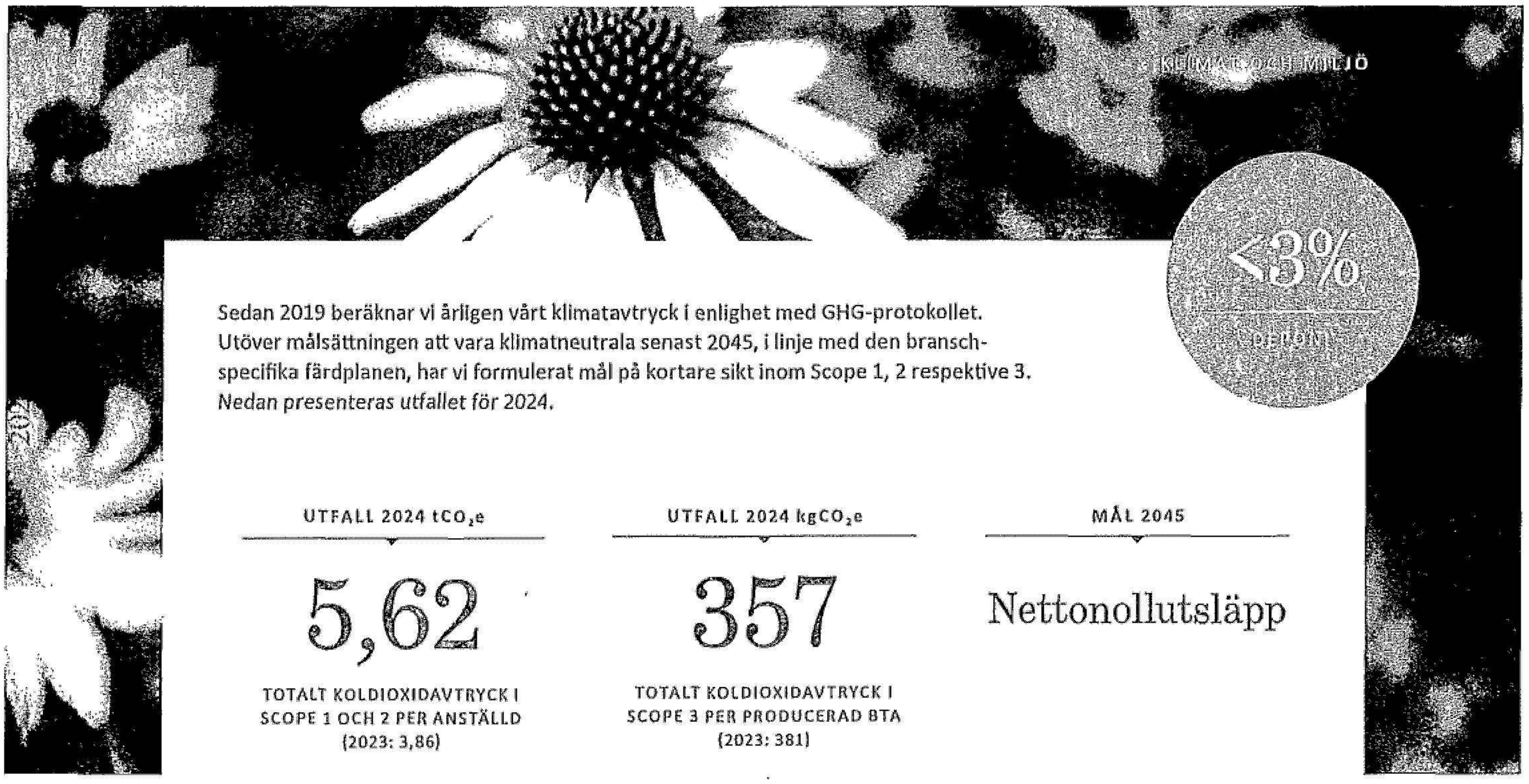
ATT MÖTA ÖKADE RAPPORTERINGSKRAV

På Zengun gläds vi åt högre miljökrav och en snabb omställning i branschen. Vår konkurrenskraft ligger i vårt utökade projektstöd och vi lägger stor vikt vid intern kompetens inom miljöområdet. Under det gångna året har vi sammanställt en arbetsgrupp med fokus på att säkerställa att Zengun uppfyller EU:s nya krav i form av Taxonomin och CSRD, detta för att arbeta proaktivt inför de rapporteringskrav som Zengun omfattas av 2025. Som en del av förberedelserna har vi anlitat externa konsulter för att vägleda oss i förarbetet och utbilda vårt team i de krav som ställs på hållbarhetsdatan enligt CSRD samt tillämplighets- och förenlighetskrav enligt Taxonomin. Vi har valt att prioritera intern kompetensutveckling för att stärka vår roll som projektstöd i miljöfrågor för våra kunder. Detta gör det möjligt för oss att inte bara säkerställa att Zengun är väl förberett inför framtida rapporteringskrav, utan även för att bidra till branschens omställning och hantera kommande hållbarhetsutmaningar på ett strategiskt och framåtblickande sätt.

Under året har Zengun dessutom inlett produktionsfasen av vårt första projekt som kommer träffas av lagen om klimatdeklaration för byggnader. I samband med det har vi tagit fram nya rutiner för att säkerställa en effektiv insamling av underlag samt en smidig rapporteringsprocess. Genom att anpassa vårt arbetssätt internt kan vi sprida kompetensen inom organisationen och i större utsträckning bidra till att driva hållbarhetsarbetet framåt.

ENGAGEMANG I BRANSCHGEMENSAMMA SATSNINGAR

Zengun engagerar sig i flertalet branschgemensamma satsningar och nätverk för att stärka kompetensen inom hållbarhetsområdet, visa på gott exempel och i förlängningen öka efterfrågan på hållbar byggnation. Vår hållbarhetschef Caroline Hill är sedan början av 2022 ordförande för det regionala nätverket SGBC Öst (Swedish Green Building Council) samt medlem i SGBC:s tekniska & operativa LEED-råd. Zengun anslöt sig även till CC Build under 2024. Detta är en organisation som syftar till att stärka marknaden för cirkulära produkter och tjänster, och etablera arbetssätt i linje med cirkulära principer. Därutöver är vi aktiva inom Klimatarena Stockholm som är en samverkansplattform för länets klimatomställning där vi tillsammans med övriga deltagare har signerat klimatlöftet om att arbeta för att halvera utsläppen mellan 2020 och 2030.



Sedan 2019 beräknar vi årligen vårt klimatavtryck i enlighet med GHG-protokollet. Utöver målsättningen att vara klimatneutrala senast 2045, i linje med den branschspecifika färdplanen, har vi formulerat mål på kortare sikt inom Scope 1, 2 respektive 3. *Nedan presenteras utfallet för 2024.*

UTFALL 2024 tCO_2e	UTFALL 2024 $kgCO_2e$	MÅL 2045
5,62	357	Nettonollutsläpp
TOTALT KOLDIOXIDAVTRYCK I SCOPE 1 OCH 2 PER ANSTÄLLD (2023: 3,86)	TOTALT KOLDIOXIDAVTRYCK I SCOPE 3 PER PRODUCERAD BTA (2023: 381)	

Under 2024 har totalt koldioxidavtryck i scope 1 och 2 per anställd påverkats negativt av ändrad fördelning av energislag samt av ett större antal tillkommande projekt där flera haft mindre dokumentation kring förnyelsebar el.

LEDANDE INOM MILJÖCERTIFIERINGAR

Vi ser en hög efterfrågan från våra kunder avseende miljöcertifieringar av projekt och en allt högre ambitionsnivå gällande hållbarhetskrav i stort. Av Zenguns samtliga pågående projekt under 2024 ska omkring 84% miljöcertifieras, beräknat på nettoomsättning. Våra medarbetare är kunniga 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 därigenom ytterligare stötta våra kunder i certifieringsprocesser samt övergripande och projektspecifik måluppfyllnad.

ATT GÖRA DET LILLA EXTRA

Zengun har sedan 2019 årligen upprättat klimatbokslut i enlighet med GHG-protokollet, omfattande scope 1, 2 och 3. Detta för att kunna identifiera betydande utsläppsfaktorer och forma relevanta, långsiktiga mål som ligger i linje med de globala målen för hållbar utveckling och den klimatomställning vi står inför.

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

Ett exempel på projekt där vi aktivt strävar efter att minimera vårt klimatavtryck är Haga Norra Kv. 1. Där arbetar vi med återbrukat fasadtegel, klimatförbättrad betong, stålpelare som ersätts med betongpelare samt fossilfria bränslen och avfallsminimering. Med grund i dessa initiativ belönades projektet med SGBC:s utmärkelse Årets BREEAM-byggnad 2023 och Årets Fasad 2024 av Mur- & Putsföretagen. Fasaden består till 90% av återbrukat tegel.

Ytterligare ett steg mot fossilfri verksamhet är att Zengun sedan 2024 enbart har elbilar i sitt fordonsbestånd.

ÅTERBRUK – NYA MÅL & ERFARENHETER

Genom att prioritera återbruk minimerar vi både vårt avfall och vårt miljöavtryck. Vi ser att den cirkulära trenden fortsätter att växa sig starkare i takt med högre kravställningar och ökad efterfrågan hos våra kunder och av branschen i stort. Det finns stor potential att minska resursanvändningen i byggsektorn genom att förorda återbruk framför produkter som är baserade på jungfruligt material.

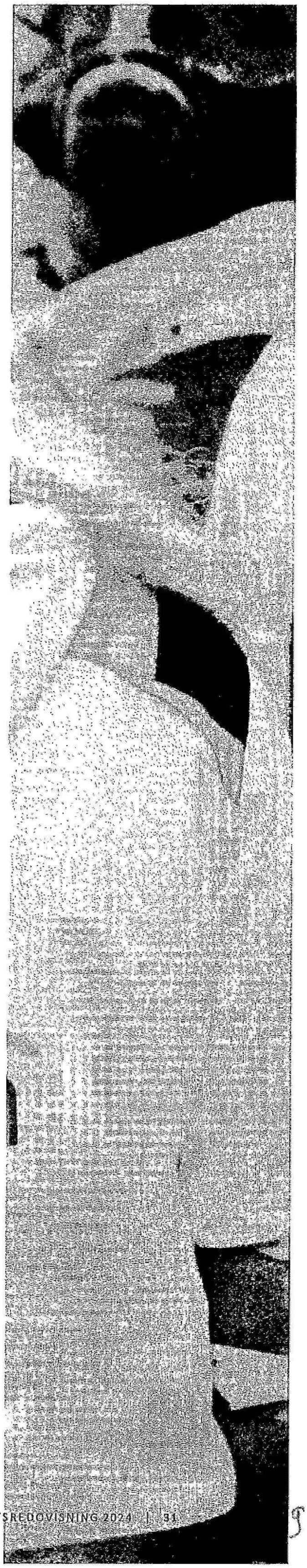
2024 började Zengun att inkludera kategorin Återbruk bland bolagets strategiska hållbarhetsmål. Av de produkter och material som vi har direkt påverkan på, så som provisoriska material och produkter till våra tillfälliga etableringar, var målet att 20% av dessa skulle vara återbrukade. Resultatet blev 78%. Därutöver innebar målen en kravställning i våra pågående projekt att identifiera ett antal produktkategorier att tillämpa återbruk i.

Zengun samlar på sig god erfarenhet av återbruk i flera pågående projekt där lösningarna ofta finns nära tillhands. Med hjälp av vår återbruksansvariga, Emelie Glaser, knyter vi som bolag kontakter på marknaden som möjliggör återbruk i högre skala. Ett exempel på utfört projekt med återbruksfokus under 2024 är ombyggnationen av AMF Fastigheters nya huvudkontor Kv. Oxen Större 21. Där var minimikravet att återbruka tillhandahållna produkter och därutöver köpa in mer material att återbruka. Projektet lyckades mycket väl med att iordningställa de nya lokalerna genom återbruk och kontoret belönades med *Årets snyggaste kontor 2024* vid Stora Kontorsdagen.

202505160025S6

Medarbetare

Våra medarbetare är vårt viktigaste kapital. Därför ska alla våra arbetsplatser präglas av hög säkerhetsmedvetenhet och erbjuda en trygg och inkluderande arbetsmiljö.



20250516025358

Den hållbara arbetsplatsen byggs gemensamt

Zenguns erbjudande utgörs till stor del av den kompetens våra medarbetares besitter. Vi vill främja medarbetarnas vidareutveckling och strävar efter att ge dem alla verktyg de behöver för att uppfylla sin potential. Detta gör vi genom att bibehålla en trygg och inkluderande arbetsmiljö med hög säkerhetsmedvetenhet, fri från trakasserier.

EN TRYGG ARBETSMILJÖ KRÄVER SAMARBETE

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

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

Ständigt utvecklar vi 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.

RISKMEDVETENHET ÄR EN KULTURFRÅGA

Vi arbetar aktivt med arbetsmiljön inom hela projektorganisationen. Det uttalade säkerhetsansvaret ligger hos produktions- och projektchefer som ska säkerställa att projektet har rätt förutsättningar för att upprätthålla en god och säker arbetsmiljö. Att bibehålla en hög riskmedvetenhet och sund säkerhetskultur är essentiellt i vår strävan att nå en skadefri arbetsplats. Zengun vidareutbildar därför kontinuerligt samtliga medarbetare inom hälsa och säkerhet för att utveckla attityder och beteenden som främjar en säker arbetsmiljö. Det är viktigt att varje medarbetare tar det egna arbetsmiljöansvaret på allvar. Genom att skydda sig själv, skyddar man även sin kollega.

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

HÄLSA UTANFÖR ARBETSPLATSEN

Säkerhetsarbetet sträcker sig förbi arbetsplatserna i projekten. Utöver det direkta skyddsarbetet lägger vi stor vikt vid den individuella hälsan. Om vi bibehåller en god fysisk och psykisk hälsa förbereder vi oss för de utmaningar som finns i ett byggprojekt, detta är något vi aktivt arbetar med i hälso- och friskvårdssatsningen Zengun Life. Satsningen drivs av medarbetarnas egna initiativ och innefattar alla typer av aktiviteter som främjar hälsa och välmående. Läs mer på sida 38.

Skyddsarbetet på Zengun består även av ett långsiktigt byggande utifrån ett hållbarhetsperspektiv, för att kunna överlämna en byggnad som är säker för dess framtida brukare under byggnadens hela livslängd.

ARBETSMILJÖARBETET I PROJEKTEN

I utförandeskedet ska vi som byggarbetsmiljösamordnare tillse att det bedrivs en aktiv skyddsverksamhet på arbetsplatsen. Detta görs bland annat genom regelbundna protokollförda skyddsronder som sedan ett antal år tillbaka genomförs med hjälp av digitala verktyg. Samma sak gäller för riskobservationer och rapportering av incidenter. De digitala verktygen påskyndar informationsflödet och minskar ledtiden för avhjälpning av brister.

Samtliga individer på arbetsplatsen ska dagligen bidra till en säker arbetsplats. I samband med arbetsplatsintroduktionen ges information om projektets identifierade risker och förhållningssätt till dessa, i kombination med gällande ordnings- och skyddsregler och annan vägledande arbetsmiljöinformation. Arbetsplatsen ska hållas städad med avsedda platser för bland annat materialupplag och återvinning, med fria utrymningsvägar och fungerande brandskydd. I samband med introduktionen ges personalen information om hur de när som helst kan rapportera en riskobservation via den digitala rapporteringsfunktionen.

SÄKERSTÄLLANDE I FLERA LED

Våra projekt leds av egna medarbetare och utförs ofta tillsammans med ett stort antal pålitliga underentreprenörer. Under upphandling av dessa säkerställs att vi endast kontrakterar godkända entreprenörer med ett uttalat och väl implementerat säkerhets- och kvalitetsarbete. Samtliga individer på arbetsplatsen ska kunna 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 2024 genomfördes ett förberedande arbete inför Arbetsmiljöverkets nya regelstruktur som trädde i kraft 1 jan 2025. I det förberedande arbetet ingick bl.a. utbildning av vår produktionspersonal för att erhålla kunskap kring den nya

20250516025359

Finans = Hållbarhet

I sin roll som Business Controller har Martin Håkansson Wintzell fått ett nytt perspektiv på bolagets hållbarhetsfrågor.

När jag började arbeta som Business Controller på Zengun tänkte jag inte att jag skulle jobba så mycket med hållbarhet som jag faktiskt gör, men i takt med nya bestämmelser som likställer och förenar hållbarhetsredovisning med finansiell *redovisning har hållbarhetsfrågor blivit alltmer väsentliga i min* roll. Nya krav har gjort att bolag snabbt har fått ställa om och på Zengun har en projektgrupp bildats för att vi ska kunna ta oss an arbetet med EU:s nya CSRD-direktiv (Corporate Sustainability Reporting Directive) och EU-Taxonomin. Dessa direktiv innebär en stor förändring kring vilken hållbarhetsdata vi som bolag behöver samla in och redovisa från vår verksamhet.

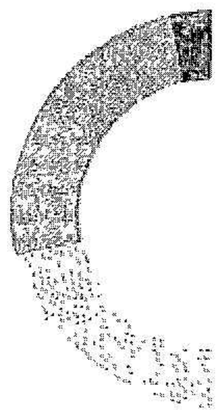
Jag har varit med och drivit projektet sedan start och bidragit med ett finansiellt perspektiv på hållbarhet. Arbetet har varit väldigt givande i min roll och jag ser även att vi som bolag har fått insikt i hur brett hållbarhet faktiskt är. Det är också spännande att se vår påverkan i ljuset av de allt strängare krav som nu mer än någonsin legitimerar våra ansträngningar. Ökad transparens är något som gynnar de som vågar satsa helhjärtat på hållbarhet, vilket vi gör och kommer kunna uppvisa.

föreskriften om planering, projektering och samordning av bygg- och anläggningsarbeten. Denna föreskrift har till syfte att förebygga ohälsa och olycksfall som kan uppstå under bygg- och bruksskedet, samt ge rätt förutsättningar för en god arbetsmiljö vid utformning av arbetsplatser. Vidare har vi sett över vår lagbevakning och justerat rutiner, så att hänvisningar ligger i linje med den nya regelstrukturen.

Personal och skyddsombud behöver arbeta tillsammans med arbetsgivaren för att förebygga ohälsa på arbetsplatsen. Under det gångna året har vi belyst vikten av det systematiska arbetsmiljöarbetet på central nivå. Vi har på ett tydligare sätt synliggjort Skyddskommitténs arbete och syfte samt uppmuntrat till dialog för att fördjupa och vidare förankra säkerhetskulturen inom koncernen. Zenguns Skyddskommitté granskar bl.a. behovet av arbetsmiljöutbildningar, preventiva arbetsmiljöinsatser så som nya hjälpmedel, statistik över incidenter – olyckor och tillbud, uppfyllandet av lagkrav och kollektivavtal för arbetsmiljö samt övergripande statistik på sjukfrånvaro. Att diskutera och synliggöra säkerhetsarbetet gör oss bättre förberedda och har i förlängningen en preventiv effekt.

Som ett led i Zenguns mål om att vara en attraktiv arbetsgivare, har vi detta år fortsatt att utbilda våra nya ledare med en bolagsanpassad ledarskapsutbildning. Här ges de redskap för att skapa hållbara arbetsplatser ur ett organisatoriskt och socialt perspektiv.

TYP AV OLYCKOR/SKADOR



- Skärsår, ytliga skador (16 st)
- Lättare fallskada (7 st)
- Mindre klämskada (4 st)
- Lättare snubbelskada (4 st)
- Lättare ögonskada (1 st)

20250516025600

Att skapa en attraktiv arbetsplats

Vår ambition har alltid varit att skapa en trygg och inkluderande arbetsplats med människan i centrum och detta är något som kräver kontinuerligt arbete. Varje medarbetare ska känna sig engagerad och deras kompetens ska tas tillvara. För oss är det en självklarhet att alla våra arbetsplatser ska vara trygga och säkra, med en inkluderande arbetsmiljö och en sund kultur.

ARBETSMILJÖN ÄR ETT KOLLEKTIVT ÅTAGANDE

Inkludering och likabehandling är essentiellt för att vi ska kunna skapa den attraktiva och utvecklande arbetsplats som både behåller och attraherar de bästa medarbetarna. Det är en central fråga genom organisationens alla led, från styrelse och ledning ut i alla projekt. På Zengun ska alla förutsättningar finnas för att medarbetarna ska kunna genomföra sitt arbete på ett tryggt och värdigt sätt oavsett kön, könsidentitet, ålder, etnicitet, religion, sexuell läggning eller funktionsvariation.

Vår decentraliserade organisation, med beslutsfattande i projekten nära kunden, medför ett stort ansvar för våra medarbetare kring hur vi bedriver vårt arbete.

> Samtliga medarbetare ska utvecklas, utmanas och må bra.

Medarbetarnas engagemang och kunskap är viktiga bidrag för ett framgångsrikt projekt. Förmågan att skapa team av duktiga individer som kompletterar, stöttar och hjälper varandra i komplicerade byggprojekt är en av Zenguns styrkor. Att se till att våra medarbetare utvecklas, utmanas och mår bra är ett viktigt fokusområde. Alla ska ha samma möjlighet till anställning, utbildning, befordran och utveckling. Vidare ska lika lön för arbete av lika värde gälla oavsett kön.

MOTVERKAN AV KRÄNKANDE SÄRBEHANDLING

Vi arbetar systematiskt med förebyggande och vidtar uppföljande åtgärder mot alla typer av diskriminering och kränkande särbehandling. Inom byggbranschen är det särskilt viktigt att få bukt med en förlegad kultur och jargong genom att aktivt motverka och uppmärksamma kränkningar, både på plats och retroaktivt. På Zengun har alla ett gemensamt ansvar att säga ifrån, även om det yttersta ansvaret för detta ligger hos våra ledare och chefer. Vi har sedan en tid tillbaka arbetat i ett workshopformat där medarbetarna öppet får diskutera denna typ av frågor sinsemellan. Detta i syfte att möjliggöra diskussion kring uttryck och jargong, samt ge nya perspektiv – det som är okej för mig kanske inte är okej för dig.

I syfte att fortsätta vårt arbete med att säkerställa inkludering och likabehandling oavsett projekt, togs det under förra året fram en checklista och guide som ska utgöra ett stöd i arbetet för att säkerställa att våra arbetsplatser är välkomnande och inkluderande. Berörda områden inkluderar bland annat tillgänglighetsanpassning, möjlighet till avskildhet vid behov samt medarbetarens möjlighet att delta vid personalsammankomster på lika villkor och med samma förutsättningar.

Under 2024 genomförde vi ett event tillsammans med organisationen Pepp. De arbetar för en mer jämställd ingenjörsbransch genom mentorskap, där kvinnliga ingenjörsstudenter är mentorer åt tjejer på gymnasiet. Syftet med eventet var att visa på alla de spännande roller och utvecklingsmöjligheter som finns inom byggbranschen.

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

I BILDEN FÅNGAT

Byggbranschen är traditionellt en mansdominerad bransch. Inom Zengun arbetar vi aktivt för att främja jämställdhet som ett led i vårt hållbarhetsarbete – vi ska inte bara driva framgångsrika projekt idag, utan även i framtiden. Zengun har idag 29 procent kvinnliga medarbetare och vi jobbar ständigt för att Zengun ska vara en arbetsplats där alla trivs, är inkluderade och vill arbeta.

ANDEL KVINNLIGA MEDARBETARE

30%

(2023: 33%)

ANDEL KVINNOR I LEDANDE POSITIONER

43%

(2023: 40%)

ANDEL KVINNOR I BOLAGSLEDNINGEN

57%

(2023: 60%)

ANDEL KVINNOR I KONCERNENS STYRELSE

25%

(2023: 25%)

Medarbetarna är Zenguns viktigaste tillgång

På Zengun finns det ingen förutbestämd väg att gå. Vi arbetar ständigt med att ta till vara och utveckla varje medarbetares talang, engagemang och nyfikenhet.

Under 2024 fortsatte Zengun att växa och vi rekryterade 19 nya medarbetare. Majoriteten av dessa är snickare men vi har även anställt flera projektingenjörer, produktionsledare samt roller inom ekonomifunktionen. Hos oss ser vi till varje medarbetares förmåga, vilja och kompetens, där det viktigaste är viljan att utvecklas och lära. Individen ges stor frihet att prova på andra arbetsuppgifter och roller, vilket gör att alla karriärsvägar ser olika ut.

LEDARPROGRAMMET FÖR ATT SÄKERSTÄLLA VÅR TILLVÄXT

För andra året i rad genomfördes Zenguns ledarutbildning som är framtagen specifikt för Zengun i samarbete med en extern utbildningspart. Ledarutbildningen bygger på Zenguns ledar-profil, som består av identifierade beteenden som vi på Zengun anser kännetecknar ett gott ledarskap.

TILLSAMMANSKONFERENSEN 2024

För att sprida och bygga vidare på vår företagskultur genomfördes, för andra året, en gemensam konferens för alla våra medarbetare och konsulter, Tillsammanskonferensen. Konferensens syfte var att bygga vidare på och sprida vår starka kultur som bygger på gemenskap och engagemang. Detta år valde vi att lägga fokus på Zenguns målarbete – att alla medarbetare har god kunskap om och vet hur de bidrar till att nå målen skapar engagemang och kraft.

TVÄRFORUM

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

TRAINEEPROGRAMMET

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

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

Traineeprogrammet är en väldigt viktig rekryteringsbas för Zengun. Våra traineer kommer med ny kunskap från lärosätena och får i gengäld praktisk kunskap att tillämpa under studieperioden. Våra traineer rekryteras i huvudsak från KTH, och under 2024 medverkade vi traditionsenligt på arbetsmarknadsdagen LAVA, arbetsmarknadsmässan för

Vårt arbete med kompetens-försörjning inspirerar mig

Helena Swahn Lepres roll som Head of People & Communication är otroligt mångsidig och innefattar det mesta inom HR och kommunikation.
– Eftersom jag gillar variation passar det mig perfekt!

Samhällsbyggnadssektionen. Vi deltog även på mottagningen för nya studenter där vi anordnade det mycket uppskattade lådbilsrallyt för andra året i rad.

YRKESHÖGSKOLAN – EN VIKTIG REKRYTERINGSBAS

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

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

TEKNIK- OCH JOBBSPRÅNGET

Zengun har sedan 2017 regelbundet tagit in praktikanter från både Teknik- och Jobbsprånget. Båda programmen härstammar från ett samarbete mellan regeringen och Svenskt Näringsliv, där Tekniksprånget syftar till att locka fler ungdomar till högre tekniska utbildningar och Jobbsprånget syftar till att hjälpa nyanlända akademiker med utländsk bakgrund att komma in på den svenska arbetsmarknaden. Under hösten 2024 påbörjade vi återigen rekryteringsprocessen för praktikplatser via Jobbsprånget, efter ett års uppehåll.

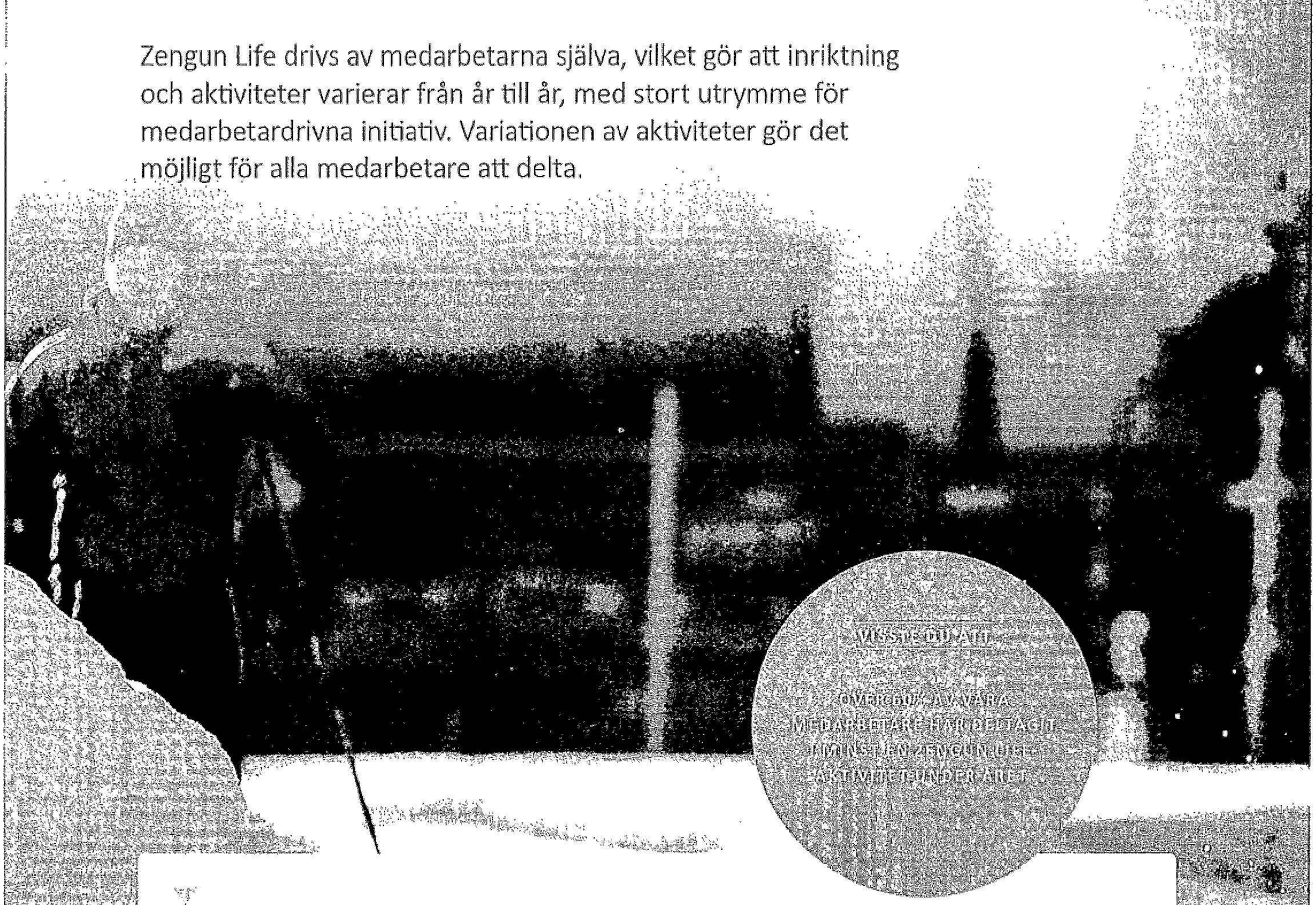
Jag har jobbat på Zengun i drygt tre år och det som slår mig nästan dagligen är hur stark vår företagskultur är, och vilken vilja det finns att satsa på och utveckla våra medarbetare. Vi är inte rädda för att ge förtroende till juniora medarbetare med stor potential, och det är fantastiskt att få se hur de utvecklas.

En av de saker som jag tycker är roligast i min roll är att få jobba med långsiktig kompetensförsörjning. Exempel på detta är det samarbete som vi under året har fördjupat med ett yrkesgymnasium inom bygg där vi har föreläst, anordnat studiebesök och tagit emot praktikanter och lärlingar. Vårt traineeprogram är välrenommerat och traineerna driver själva både programmet och sin egen utveckling. Vi tar också emot praktikanter från yrkeshögskolor, och många av dem fortsätter sedan att jobba hos oss. Att jobba med långsiktig kompetensförsörjning borde vara en kärnfråga för alla företag inom branschen och jag är stolt över att jobba på ett företag som går från ord till handling.

20250516072564

Zengun ska vara Sveriges mest välmående företag

Zengun Life drivs av medarbetarna själva, vilket gör att inriktning och aktiviteter varierar från år till år, med stort utrymme för medarbetardrivna initiativ. Variationen av aktiviteter gör det möjligt för alla medarbetare att delta.

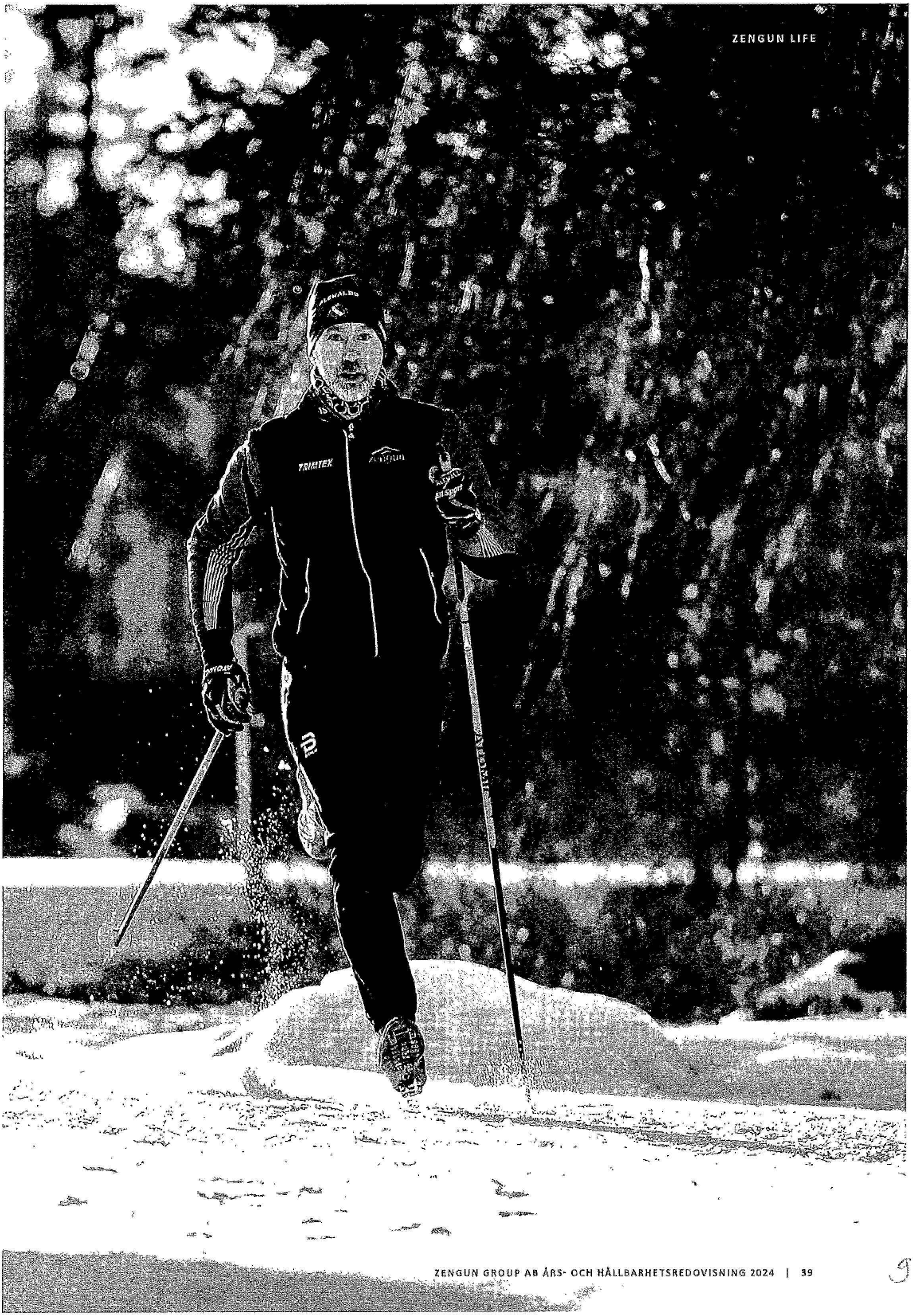


Zengun Life kallar vi vår hälso- och friskvårdssatsning som nu är inne på sitt elfte verksamhetsår. Satsningen grundar sig i vår vision om att vara "Sveriges mest aktiva och välmående företag". Zengun Life utgör en viktig beståndsdel i det systematiska och förebyggande arbetsmiljöarbetet och fokuserar primärt på hälsofrämjande aktiviteter som drivs och initieras av våra medarbetare – allt ifrån Stafettvasan och crossfit till kulturevenemang och julpyssel på huvudkontoret.

Vi ser att vi stärker gemenskapen, och i förlängningen även företagskulturen, genom att under informella former samla medarbetare utanför den dagliga verksamheten och utanför ordinarie arbetsroller och ha roligt tillsammans.

Under 2024 genomförde vi ett antal uppskattade, återkommande aktiviteter så som medverkan i motionslopp, Stafettvasan, en egen skärgårdsstafett och Siljan runt, men vi introducerade även ett stort antal nya aktiviteter med positiv respons från medarbetarna, så som en vandringshelg i Dalarna samt klättring.

Sedan en tid tillbaka har vi årligen arrangerat en fotbollsturnering tillsammans med studenter från Bygg- och Samhällsbyggnadssektionen på KTH, något som numer räknas som en uppskattad, stående tradition.


ZENGUN LIFE
TRIMTEX

KASK
zenqun

Risker

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

Riskanalys

OPERATIVA RISKER

KORTSIKTIGA RISKER

REGULATORISKA RISKER

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

20250516025368

20250516102569

LÅNGSIKTIGA RISKER

OMVÄRLDSRISKER

STRATEGISKA RISKER

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
Kriser	Omvärldskriser som Zengun inte kan påverka och därmed är svåra att förutse, så som pandemier, terroristattacker, krig eller cyberattacker.	• Riktlinjer för Informationssäkerhet • Projektanpassade krishanteringsplaner • Utökad digitaliseringssatsning • Omvärldsbevakning
Klimatförändring	Klimatförändring avser exempelvis extrema väderhändelser och miljökatastrofer.	För att hjälpa fastighetssektorn att förbereda sig inför ändrade förutsättningar avseende klimat integrerar Zengun klimatfrågan i hela projektverksamheten.
Materialtillgång och prisökningar	Faktorer som tillgång och kostnad för material och tjänster måste alltid beaktas i våra projekt, framförallt med det gångna årets händelser i ryggen. Rysslands invasion av Ukraina, cementkrisen och skenande energipriser är några exempel på externa faktorer som visat sig ha stor påverkan på prisbilden vid byggnation.	Zengun följer utvecklingen och har en kontinuerlig dialog med leverantörer och underentreprenörer, under pågående projekt och inför anbudsinlämning.
Varumärke	Efterfrågan på Zenguns tjänster bygger till stor del på kunders och medarbetares intryck och erfarenhet av företaget. Branschen är under ständig förändring, och kundernas och medarbetarnas krav och förutsättningar förändras kontinuerligt. För att inte riskera marknadsandelar och konkurrenskraft ställs krav på en långsiktig och flexibel varumärkesstrategi.	• Omvärldsbevakning • Marknadsforum • Arbetsmarknadsdagar • Kunddialog • Medarbetarundersökning och medarbetarsamtal
Konjunktur-förändring	Byggsektorn är en konjunkturkänslig bransch. Zenguns verksamhet är beroende av kundernas investeringsvilja och påverkas därmed av konjunktursvängningar.	• Decentraliserad organisationsstruktur, vilket ger en snabbfotad organisation • Bred kundbas inom flera segment

20250516025370

Förvaltningsberättelse

ZENGUN GROUP AB (PUBL) ORG NR (559177-5282)
Styrelsen och verkställande direktör för Zengun Group AB (publ), med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 till 31 december 2024.

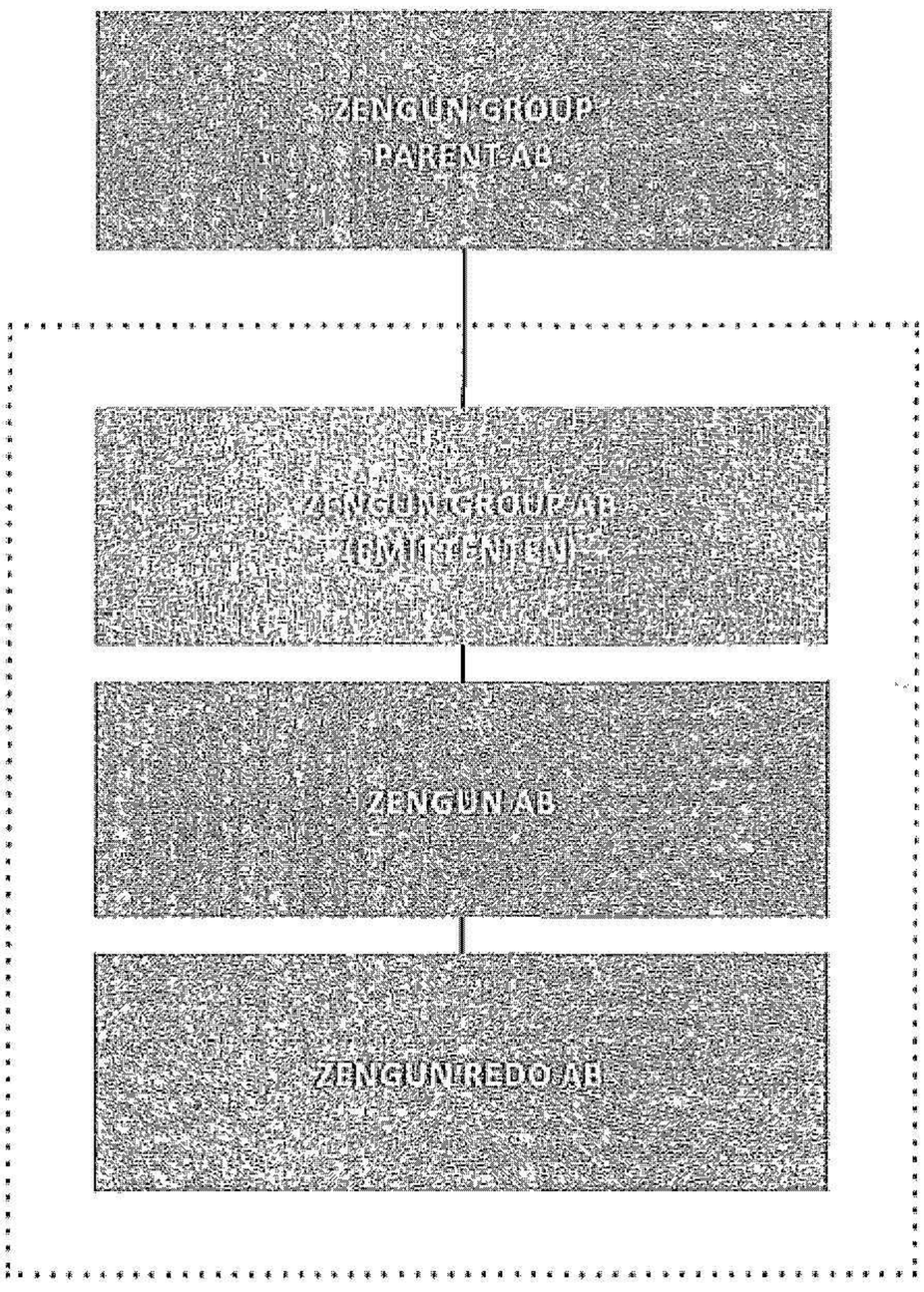
Bolaget är sedan 25 mars 2019 ett helägt koncernföretag till Zengun Group Parent AB (org nr 559198-4629). Ägarförhållanden framgår av illustration till höger. Samtliga koncernföretag är helägda. Under februari 2024 tecknades ett nytt hållbarhetslänkat obligationslån om 400 Mkr med löptid över fyra år, samtidigt som tidigare obligationslån förtidsinlöstes. Obligationen är noterad och upptagen till handel på marknaden för företagsobligationer vid Nasdaq Stockholm.

OPERATIV VERKSAMHET

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

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

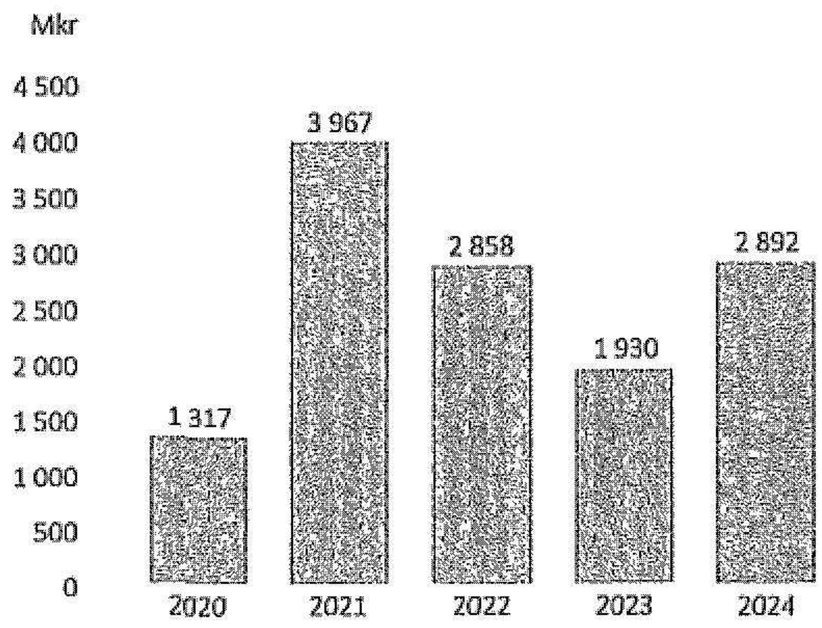


20250516025771

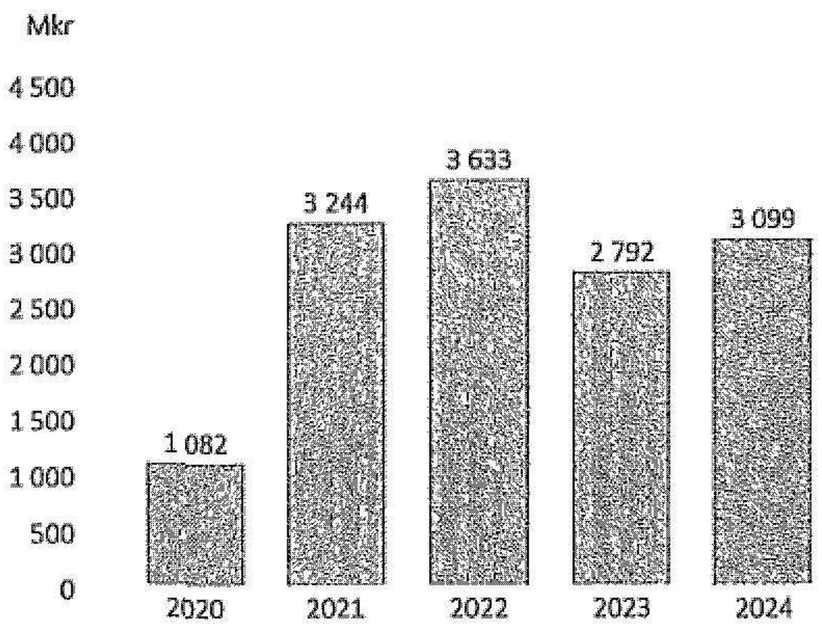
MARKNAD

Zengunkoncernen är främst verksam på byggmarknaden i Stockholmregionen som är Nordens största marknad för bygg och anläggning. Marknadsläget har under året varit komplext till följd av inflation och ränteläge men koncernens huvudsegment, kommersiella fastigheter, har upplevt fortsatt hög efterfrågan i förhållande till bostadssegmentet. Trots marknadsläget kunde Zengun uppnå sitt långsiktiga strategiska lönsamhetsmål om EBITDA på 6%.

Orderingång



Orderstock



NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick till 2 584,5 Mkr (2 771,2) vilket var en nedgång med 7 procent gentemot föregående år. Under kvartal tre och fyra färdigställdes ett antal större projekt vilket inneburit minskad omsättning senaste halvåret. Vi har en stabil och bra orderstock, där produktionstakten succesivt tilltar i flera av våra pågående projekt. Under 2024 bidrog framför allt Forskaren Hagastaden, Kv. 1 och Kv. 4, 5 Haga Norra, Hästen 21 Regeringsgatan, Bromma Sjukhus och ett sekretessprojekt till nettoomsättningen.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA) uppgick till 157,3 Mkr (122,8) vilket var en ökning med 28 procent jämfört med föregående år. EBITDA-marginalen ökade till 6,1 procent (4,4).

Rörelseresultatet (EBITA) uppgick till 150,4 Mkr (116,9).

Rörelsemarginalen (EBITA) uppgick till 5,8 procent (4,2).

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till 54,3 Mkr (49,8), vilket var en ökning med 4,5 Mkr jämfört med föregående år. Kostnaderna i relation till nettoomsättningen motsvarade 2,1 procent (1,8).

FINANSNETTO

Finansnettot för perioden uppgick till –48,5 Mkr (–46,7), finansnettot avsåg i huvudsak räntekostnader för obligationslånet och har påverkats negativt av förtidsinlösen av bolagets tidigare obligationslån.

Resultat före och efter skatt

Resultat före skatt uppgick till 90,0 Mkr (58,2) och resultat efter skatt till 70,3 Mkr (43,5).

Likviditet och finansiell ställning per balansdagen

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 31,6 Mkr (142,4). Förändringar i rörelsekapitalet påverkade kassaflödet negativt om 48,9 Mkr (+72,1).

Nettoskulden uppgick till 186,5 Mkr (221,4). Likvida medel uppgick till 224,8 Mkr (223,7). Beviljad checkräkningskredit om 75,0 Mkr utnyttjades ej per balansdagen. Balansomslutningen vid periodens slut uppgick till 1 384,8 Mkr (1 510,7) varav 755,9 Mkr (767,8) avsåg immateriella tillgångar.

Omsättningstillgångarna uppgick till 614,2 Mkr (730,2) varav 262,0 Mkr (334,4) avsåg kundfordringar. Soliditeten per balansdagen uppgick till 37,4 procent (29,7). Eget kapital vid periodens slut uppgick till 518,3 Mkr (448,0).

MODERBOLAGET

Moderbolaget har sitt säte i Stockholm och bedriver ingen egen byggverksamhet. Resultat efter skatt i moderbolaget uppgick till 78,7 Mkr (52,8).

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 150 varav 46 kvinnor. Fördelningen mellan tjänstemän och yrkesarbetare var 124/26.

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.

9

20250516025572

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Koncernen utsätts genom sin verksamhet för både operativa och strategiska risker samt finansiella risker. Som operativa och strategiska risker kan bland annat nämnas verksamhets- och ansvarsrisker i form av garantier för utfört arbete och miljörisker. Zengun för en löpande dialog med olika intressenter vad gäller garantier och miljörisker. Baserat på dessa dialoger och utfallens bedömda sannolikhet, redovisades avsättningar om 6,2 Mkr (6,6) vid balansdagen för att möta eventuella krav. Vad gäller finansiella risker kan nämnas likviditets-, ränte- och valutarisk. Bolaget arbetar kontinuerligt med riskidentifiering och riskbedömning.

Oroligheter i omvärlden har under de senaste åren haft påverkan på bland annat energi- och råvarupriser vilket i sin tur påverkar byggprojekten. De ekonomiska effekterna, hög inflation och högt ränteläge, utgör en risk för Zengun då fastighetsägares investeringsvilja är essentiell för verksamheten. Zengun följer utvecklingen och bibehåller kontinuerlig dialog med kunder, leverantörer och underentreprenörer, för pågående projekt och inför anbudsinlämning.

PROGNOS
Koncernen lämnar ingen prognos för 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
I februari tecknades ett nytt hållbarhetslänkat obligationslån till ett initialt belopp om 400 Mkr med löptid över fyra år, samtidigt som det tidigare obligationslånet förtidsinlöstes. Det nya obligationslånet emitterades under ett totalt ramverk om 600 Mkr och löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 6,35%. Obligationen är noterad och upptagen till handel på marknaden för företagsobligationer vid Nasdaq Stockholm.

Zengun Holding AB, org. nr 559050-0707 har under november fusionerats med verksamhetsbolaget Zengun AB, org. nr 556779-9456 genom nedströmsfusion där Zengun Holding AB överlåtit sina tillgångar och skulder till Zengun AB. Det fusionerade bolaget har inte haft någon omsättning under räkenskapsåret före fusionsdagen.

Zengun och det allmännyttiga fastighetsbolaget Fastighets AB Förvaltaren har tecknat ett entreprenadavtal för nästa fas av produktionen av kvarteret Kvarnstugan i Sundbyberg. Projektet omfattar 113 hyreslägenheter, café, restaurang och lokaler för kulturverksamhet. Ordersumman uppgår till ca 400 miljoner kronor.

Zengun och Atrium Ljungberg har tecknat ett fas 2-avtal för renovering och ombyggnation av Söderhallarna. Projektet syftar till att stärka Söderhallarna som en självklar matdestination och kreativ mötesplats vid Medborgarplatsen. Ordersumman uppgår till ca 775 miljoner kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Zengun har efter räkenskapsårets utgång tecknat ett antal samverkansavtal. Bland annat fas 1-avtal för Skvadronen i Rissne med Förvaltaren, Wenner-Gren Center vid Sveaplan med Fabege och Sergelskrapan i centrala Stockholm med Wallenstam och fas 2-avtal för Portalen i Stockholms Hamnkvarter med Bonnier Fastigheter. Mer information om Zenguns nya projekt finns tillgänglig på Zenguns webbplats.

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. Arbetet bedrivs på tre sätt; förebyggande, formellt utifrån regelverk och med de informella strukturerna på varje arbetsplats.

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

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

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

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

9

20250516025273

UTVECKLING AV RESULTAT OCH STÄLLNING

NYCKELTAL KONCERNEN

	Zengun Group	
(Belopp i Mkr om inget annat anges)	**2024**	**2023**
Nettoomsättning	2 584,5	2 771,2
EBITDA	157,3	122,8
EBITDA marginal, %	6,1	4,4
Rörelseresultat (EBITA)	150,4	116,9
Rörelsemarginal (EBITA), %	5,8	4,2
Periodens resultat	70,3	43,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31,6	142,4
Nettoskuld	186,5	221,4
Skuldsättningsgrad, %	36,0	49,4
Soliditet, %	37,4	29,7
Orderingång	2 891,7	1 929,9
Orderstock	3 098,9	2 791,7

Certifikatet har nummer:
1053-BKMA-0139

MILJÖPÅVERKAN OCH HÅLLBAR UTVECKLING

Bolaget verkar för ett ansvarsfullt företagande och målet är att vara en aktör i branschen som uppfattas som ledande inom miljö, hälsa och säkerhet. För ytterligare information, se hållbarhetsredovisningen som omfattar sidorna 14 och 22–43 i denna årsredovisning.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst, 519 283 601 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. 34–41
Respekt för mänskliga rättigheter	Styrning och policy Risker och hantering Mål och resultat	sid. 24–27
Motverkande av korruption	Styrning och policy Risker och hantering Mål och resultat	sid. 24–27
Miljö	Styrning och policy Risker och hantering Mål och resultat	sid. 28–29

20230516025574

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 fyra konkurrenskraftiga affärsenheter som utgör grunden i bolaget.

Exempel på externa regelverk som påverkar styrningen av Zengun:

- Aktiebolagslagen
- Redovisningslagstiftning, bland annat årsredovisningslagen och IFRS

Exempel på interna regelverk som påverkar styrningen av Zengun:

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

Samtliga instruktioner och policyer revideras varje år.

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

AKTIER OCH AKTIEÄGARE

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

BOLAGSSTÄMMA

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

ÅRSSTÄMMA 2024

Zengun Group AB (publ) årsstämma 2024 hölls den 15 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 2023.
- att arvodet för styrelsens ordförande skulle uppgå till 400 000 kr och för övriga ledamöter 160 000 kr per ledamot.
- omval av Henrik Lif, Cecilia Safaee och Tobias Örnevik till styrelseledamöter samt av Ulf Jonsson som styrelsens ordförande.
- omval av revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Camilla Samuelsson som huvudansvarig revisor.

Årsstämma 2025 kommer att hållas den 15 maj 2025.

5

20250516025775

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:

- Ulf Jonsson (ordf.)
- Henrik Lif
- Cecilia Safaee
- Tobias Örnevik

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

Styrelsen har inte tillsatt några separata utskott.

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

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

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

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

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

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

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

Styrelse

ULF JONSSON
Född 1964

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

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

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Fastighets AB Hemmaplan och Vida Real Estate Group Holding AB. Styrelseledamot i Wolf & Eagle Invest AB. Suppleant i Fnio AB.

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

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

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

CECILIA SAFAEE
Född 1991

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

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

Pågående uppdrag: VD för Fastighets AB Hemmaplan, ett samhällsutvecklande fastighetsbolag som investerar, utvecklar och förvaltar centrumfastigheter för att därigenom driva en positiv samhällsutveckling i områden med socioekonomiska utmaningar. Grundare och ordförande i den internationella stiftelsen 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.

20250516025777

HENRIK LIF
Född 1972

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

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

Pågående uppdrag: Ordförande i Hubexo UK Topco Ltd.

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

Obligationsinnehav: Innehar obligationer till ett nominellt värde om 10 000 000 kr.

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

TOBIAS ÖRNEVIK
Född 1972

Anställd sedan 2009. Projekteringsledare.
Ledamot sedan Zengun Group AB startades 2019. Även ledamot i Zengun AB sedan 2009. En av Zenguns grundare.

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

Pågående uppdrag: Inga väsentliga.

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

Obligationsinnehav: Innehar obligationer till ett nominellt värde om 20 000 000 kr.

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

20250516025378

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.

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.

20250516025379

HELENA SWAHN LEPRE
Född 1978

Head of People & Communication.
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.

KAJSA FLACK
Född 1981

Arbetschef.
Anställd 2021.

Utbildning: Byggnadsingenjör inom arkitektur vid Tekniska högskolan i Jönköping.

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

Obligationsinnehav: 0.

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

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.

20250516025880

Koncernens resultaträkning

(Tkr)	Not	2024	2023
Nettoomsättning	4	2 584 531	2 771 232
Produktionskostnader	5, 7	–2 373 384	–2 599 630
Bruttovinst		**211 147**	**171 602**
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7	–54 334	–49 763
Övriga intäkter		505	1 117
Övriga kostnader	5	–18 787	–17 980
Resultat före finansnetto (EBIT)		**138 531**	**104 976**
Finansiella intäkter	8	5 870	4 520
Finansiella kostnader	8	–54 370	–51 254
Finansiella poster – netto		**–48 500**	**–46 734**
Resultat före skatt		**90 031**	**58 242**
Skatt	9	–19 750	–14 707
PERIODENS RESULTAT		**70 280**	**43 536**
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		70 280	43 536
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		140 561	87 071
Antal utestående aktier vid periodens ingång		500	500
Antal utestående aktier vid periodens utgång		500	500

20250516025381

Koncernens rapport över totalresultat

(Tkr)	Not	2024	2023
Periodens resultat		70 280	43 536
Summa övrigt totalresultat för perioden		-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		70 280	43 536
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		70 280	43 536

20250516025822

Koncernens balansräkning

(Tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	11		
Goodwill		551 299	551 299
Varumärken		152 100	152 100
Kundrelationer		52 514	64 404
		755 913	**767 803**
Materiella anläggningstillgångar			
Nyttjanderättstillgångar	10	12 771	10 446
		12 771	**10 446**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		150	150
Övriga långfristiga fordringar		928	928
		1 078	**1 078**
Uppskjutna skattefordringar	9	841	1 091
Summa anläggningstillgångar		**770 603**	**780 417**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12	261 961	334 400
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entrepenadavtal	4	116 822	165 604
Aktuella skattefordringar		2 767	2 929
Övriga fordringar		6 567	3 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 327	368
		389 443	**506 497**
Likvida medel	14	224 759	223 748
Summa omsättningstillgångar		**614 203**	**730 245**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 384 805**	**1 510 662**

20230516025B3

(Tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	15	500	500
Övrigt tillskjutet kapital		443 595	443 595
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		74 217	3 936
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**518 311**	**448 031**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	16	393 264	-
Leasingskulder	2, 16	6 407	4 371
Övriga avsättningar		6 249	6 645
Uppskjutna skatteskulder	9	42 151	44 600
Summa långfristiga skulder		**448 071**	**55 616**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	16	5 803	434 680
Leasingskulder	2, 16	5 758	5 163
Leverantörsskulder		185 463	292 589
Aktuella skatteskulder		11 368	3 849
Övriga kortfristiga skulder	17	46 071	76 780
Skulder till beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	4	67 788	148 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	96 173	45 762
Summa kortfristiga skulder		**418 423**	**1 007 015**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 384 805**	**1 510 662**

20250516025384

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 2023-01-01	**500**	**443 595**	**–39 524**	**404 571**
Periodens resultat			43 536	43 536
Summa totalresultat			**43 536**	**43 536**
Transaktioner med ägare				
Lämnade koncernbidrag			–75	–75
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**-**	**–75**	**–75**
Utgående balans per 31 december 2023	**500**	**443 595**	**3 936**	**448 031**

(Tkr)	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinst-medel inklusive periodens resultat	Summa eget kapital hänförligt till moder-företagets aktieägare
Ingående balans per 2024-01-01	**500**	**443 595**	**3 936**	**448 031**
Periodens resultat			70 280	70 280
Summa totalresultat			**70 280**	**70 280**
Utgående balans per 31 december 2024	**500**	**443 595**	**74 217**	**518 311**

20250516002585

Koncernens rapport över kassaflöden

(Tkr)	Not	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansnetto (EBIT)		138 531	104 976
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Återläggning av avskrivningar	5	18 787	17 857
Övriga poster ej kassaflödespåverkande*		–396	3 556
Erhållen ränta		5 870	4 520
Erlagd ränta		–64 968	–47 970
Betald skatt		–17 228	–12 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**80 596**	**70 326**
Förändring i rörelsekapital			
Ökning/minskning på beställare enligt entreprenadavtal		48 783	29 076
Ökning/minskning kundfordringar		72 439	–14 507
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		–5 300	2 620
Ökning/minskning leverantörsskulder		–107 126	–16 719
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		–57 743	71 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**31 649**	**142 429**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna obligationslån	16	400 000	-
Amortering av obligationslån	16	–425 000	–50 000
Amortering av leasingskuld	16	–5 699	–5 953
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–30 699**	**–55 953**
Periodens kassaflöde		**949**	**86 477**
Likvida medel vid periodens början		**223 748**	**137 317**
Kursdifferenser i likvida medel		62	–46
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT		**224 759**	**223 748**

** Övriga ej kassaflödespåverkande poster avser avsättningar –396 (3 556) Tkr.*

20250516025586

Moderbolagets resultaträkning

(Tkr)	Not	2024	2023
Summa rörelsens intäkter		16 500	14 370
Övriga externa kostnader		–1 014	–1 081
Personalkostnader		–15 452	–13 106
Rörelseresultat		**33**	**183**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 151	4 176
Räntekostnader och liknande resultatposter		–52 181	–49 623
Resultat efter finansiella poster		**–47 997**	**–45 263**
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		148 100	114 600
Resultat före skatt		**100 103**	**69 337**
Skatter	9	–21 385	–16 570
PERIODENS RESULTAT		**78 718**	**52 767**

5

20250516802387

Moderbolagets rapport över totalresultat

(Tkr)	Not	2024	2023
Periodens resultat		78 718	52 767
Övrigt totalresultat		-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT		78 718	52 767

20230516025888

Moderbolagets balansräkning

(Tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	971 974	621 974
Fordringar hos koncernföretag	24	171 769	174 532
		1 143 743	**796 505**
Summa finanslella anläggningstillgångar		**1 143 743**	**796 505**
Summa anläggningstillgångar		**1 143 743**	**796 505**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	24	149 975	115 850
Övriga fordringar		4 103	815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9	87
		154 088	**116 752**
Kassa och bank	14	135	133
Summa omsättningstillgångar		**154 223**	**116 885**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 297 965**	**913 391**

20250516025B9

(Tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	15	500	500
Summa bundet eget kapital		**500**	**500**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		440 566	387 799
Periodens resultat		78 718	52 767
Summa fritt eget kapital		**519 284**	**440 566**
Summa eget kapital		**519 784**	**441 066**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	16	393 264	-
Skulder till koncernföretag		350 000	-
Summa långfristiga skulder		**743 264**	-
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	16	5 803	434 680
Leverantörsskulder		9	131
Skulder till koncernföretag		9 050	27 153
Aktuella skatteskulder		11 368	3 849
Övriga kortfristiga skulder		1 053	1 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 636	5 467
Summa kortfristiga skulder		**34 918**	**472 325**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 297 965**	**913 391**

20250516025590

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 2023	**500**	**351 258**	**46 567**	**398 325**
Disposition av föregående års resultat		46 567	–46 567	
Periodens resultat			52 767	52 767
Fusionsresultat	-	–10 026	-	–10 026
Summa totalresultat	**-**	**–10 026**	**52 767**	**42 741**
Utgående balans per 31 december 2023	**500**	**387 799**	**52 767**	**441 066**

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
(Tkr)	Aktiekapital	Balanserad vinst eller förlust	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	**500**	**387 799**	**52 767**	**441 066**
Disposition av föregående års resultat		52 767	–52 767	
Periodens resultat		-	78 718	78 718
Övrigt totalresultat		-	-	-
Summa totalresultat	**-**	**-**	**78 718**	**78 718**
Utgående balans per 31 december 2024	**500**	**440 566**	**78 718**	**519 784**

20230516023591

Moderbolagets rapport över kassaflöden

(Tkr)	Not	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		33	183
Erhållen ränta		4 151	4 176
Erlagd ränta		–62 718	–46 385
Betald inkomstskatt		–14 217	–14 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**–72 750**	**–56 212**
Förändring i rörelsekapital			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		113 449	142 800
Ökning/minskning av leverantörsskulder		–123	–105
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		–15 574	–37 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**25 002**	**49 302**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Effekt från fusion		-	381
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-**	**381**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna obligationslån	16	400 000	-
Amortering av obligationslån	16	–425 000	–50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–25 000**	**–50 000**
Periodens kassaflöde		**2**	**–317**
Likvida medel vid periodens början		133	450
Likvida medel vid periodens slut		135	133

9

20250516025592

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 och säte i Stockholm, som också upprättar koncernredovisning.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 25 april 2025.

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).

VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

1.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder, som 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 2024 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 2025 eller senare

Vid upprättandet av koncernredovisningen per 31 december 2024 har ett antal standarder och tolkningar publicerats vilka träder i kraft 2025 eller senare. IFRS 18 kommer att ersätta IAS 1 och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2027 eller senare. Koncernen kommer att tillämpa den nya standarden från dess obligatoriska ikraftträdandedatum och ledningen utvärderar för närvarande vilka effekter tillämpningen kommer att ha på koncernens finansiella rapporter. Ingen av övriga publicerade standarder bedöms ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

1.2 KONCERNREDOVISNING OCH RÖRELSEFÖRVÄRV

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

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

20230516025935

NOTER

Not 1, forts.

cerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade eget kapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen.

Förvärvsrelaterade utgifter redovisas i resultaträkningen när de uppkommer.

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

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

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

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

1.3 SEGMENTRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat (EBITA) 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 (EBITA). Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer men den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. VD utgör den högste verkställande beslutfattaren.

1.4 OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

Funktionell valuta och rapportvaluta

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

Transaktioner och balansposter

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

1.5 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Goodwill

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

NOTER

20250516023594

Not 1, forts.

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

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

Avskrivningstider

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

1.6 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

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

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

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

1.7 NEDSKRIVNING AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

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

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar
Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov.

I nuläget är detta för koncernen enbart goodwill och varumärke.

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

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

1.8 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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.

3

20250516025955

NOTER

Not 1, forts.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar (kundfordringar, fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal och likvida medel) är inom tillämpningsområdet för modellen för förväntade kreditförluster. Nedskrivningen för likvida medel bedöms vara oväsentlig. Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt för fordringar. För att beräkna förväntade kreditförluster grupperas fordringarna baserat på antal dagars dröjsmål. De förväntade kreditförlustnivåerna baserar sig på kundernas betalningshistorik och förlusthistoriken de senaste åren. Se vidare not 12.

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

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

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

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

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.

9

20250516025396

Not 1, forts.

1.13 UPPLÅNING

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

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

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

1.14 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

1.15 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Koncernen har till stor del endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Inom koncernen förekommer ett fåtal pensionsplaner hos Alecta. Detta är en så kallad "multiemployer plan".

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.

Förmånsbestämda pensionsplaner

Pensionsplaner som inte är avgiftsbestämda är förmånsbestämda, vilket innebär att arbetsgivaren förbinder sig att utbetala pension på viss förmånsnivå. De förmånsbestämda planerna inom koncernen består av ITP 2 för tjänstemän i Sverige, vilka tryggas genom försäkring i Alecta och omfattar flera arbetsgivare. Planen redovisas dock som en avgiftsbestämd plan eftersom Alecta inte kan tillhandahålla information som möjliggör redovisning av respektive medlemsföretags proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader. I övrigt förekommer inte förmånsbestämda pensionsplaner.

9

20250516002597

NOTER

Not 1, forts.

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.

1.16 AVSÄTTNINGAR

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

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

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

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

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

1.17 INTÄKTSREDOVISNING

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

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

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

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

Intäkter från entreprenadavtal redovisas med tillämpning av så kallad successiv vinstavräkning. Det innebär att intäkter och kostnader redovisas i förhållande till projektets färdigställandegrad på balansdagen. Färdigställandegraden fastställs genom

9

NOTER

20250516025598

Not 1, forts.

en beräkning av förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen och beräknade totala uppdragsutgifter. En befarad förlust på ett entreprenadavtal redovisas omedelbart som en kostnad. När utfallet av ett entreprenadavtal inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt sker intäktsredovisning endast med belopp som motsvarar uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Uppdragsutgifter redovisas som kostnader i den period då de uppkommer. Skillnaden mellan redovisad intäkt och fakturerade dellikvider redovisas som tillgång i balansräkningen (fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal). På motsvarande sätt redovisas skillnaden mellan fakturerat belopp och ännu ej upparbetad projektintäkt som skuld i balansräkningen (skulder till beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal).

1.18 LEASING

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

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

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

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

Tillgångarna värderas till anskaffningsvärde inkluderande följande:

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

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

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

1.19 UTDELNINGAR

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

1.20 RESULTAT PER AKTIE

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

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

1.21 REDOVISNINGSPRINCIPER I MODERBOLAGET

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

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

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

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

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

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

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

9

20250516025399

NOT 2 FINANSIELL RISKHANTERING

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

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

MARKNADSRISK

(i) Valutarisk

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

Rapporteringsvalutan är svenska kronor.

Transaktionsexponering

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

(ii) Ränterisk avseende kassaflöden och verkliga värden

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens resultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för en ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Om räntan för upplåning skulle öka med 2 procentenheter skulle koncernens resultat och kassaflöde reduceras med 8 000 Tkr.

I övrigt hänvisas till not 16 Långfristiga och kortfristiga finansiella skulder för beskrivning av väsentliga villkor för upplåningen.

KREDITRISK

Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfallodagen. Koncernens kreditrisk innefattar banktillgodohavanden, finansiella placeringar samt avtalstillgångar och 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 avtalstillgångar och utestående kundfordringar. Koncernens kreditkontroll innebär att innan kredit lämnas genomförs en kreditkontroll. För befintliga kunder analyseras även nuvarande betalningssituation och historik.

Historisk sett har koncernen haft få och små kreditförluster. Då fakturering sker löpande under produktionstiden samt att koncernens kunder har låg kreditrisk, gör koncernen bedömningen att risken för framtida kreditförluster är mycket låg. Se not 4 respektive not 12, samt efterföljande stycke, för närmare beskrivning av koncernens exponering i avtalstillgångar och 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 2024 hade koncernen en tillgänglig likviditet om 224 759 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
2024-12-31					
Obligationslån	35 560	35 560	439 067	-	510 187
Leasingskulder	5 708	3 660	3 325	-	12 693
Leverantörsskulder	185 463			-	185 463
Övriga kortfristiga skulder	46 071			-	46 071
Totalt	**272 802**	**39 220**	**442 392**	**-**	**754 414**

9

NOTER

20230516026600

Not 2, forts.

	0–12 månader	1–2 år	3–5 år	Över 5 år	Totalt
2023-12-31					
Obligationslån	460 222	-	-	-	460 222
Leasingskulder	5 977	3 929	1 229	-	11 135
Leverantörsskulder	292 589	-	-	-	292 589
Övriga kortfristiga skulder	76 780	-	-	-	76 780
Totalt	**835 568**	**3 929**	**1 229**	**-**	**840 726**

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 2024-12-31 uppgår till 407 000 (nominellt värde 400 000) tkr. Obligationslånet är noterat (verkligt-värde-hierarki nivå 1) och det verkliga värdet är baserat på kursen från den senaste transaktionen.

Koncernen har för närvarande endast finansiella tillgångar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

HANTERING AV KAPITALRISK

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

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som upplåning dividerat med eget kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel och räntebärande tillgångar.

Skuldsättningsgraden per den 31 december var som följer:

	2024-12-31	2023-12-31
Upplåning	411 232	445 135
Minus likvida medel	–224 759	–223 748
Nettoskuld	**186 473**	**221 387**
Totalt eget kapital	518 311	448 031
Skuldsättningsgrad	**36%**	**49%**

VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSÄNDAMÅL

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden.

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

Prövning av nedskrivningsbehov för goodwill och varumärke

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

För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras, uppskattningarna framgår av not 11 Immateriella tillgångar. Redovisade värden per balansdagen för goodwill fördelade på kassagenererande enheter framgår av not 11. Till underlag för prövningen ligger framtagen affärsplan för kommande år i vilket budget och prognoser för kommande tre år ingår.

Successiv vinstavräkning

I koncernföretagen Zengun AB och Zengun Redo AB tillämpas successiv vinstavräkning, det vill säga utifrån en slutlägesprognos för projektens resultatutfall redovisas successivt under projektens varaktighet resultat baserat på projektens färdigställandegrad. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan storleksbestämmas på ett tillförlitligt sätt. Förutsättningen för detta är att effektiva och samordnade system för kalkylering, avstämningsarbeten, prognos och resultatrapportering för projekten finns. Systemet kräver en konsekvent bedömning/ prognos av projektets slutliga utfall med analys av

9

20250516026O1

Not 3, forts.

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	2024	2023
Entreprenadverksamhet	2 252 418	2 461 602
Byggservice	332 113	309 630
	2 584 531	**2 771 232**

Av totala intäkter i segmentet Entreprenadverksamhet avser 1 662 997 (2 016 415) Tkr intäkter avseende Kommersiella fastigheter, 462 909 (438 914) tkr intäkter avseende Specialprojekt och 126 512 (6 273) Tkr intäkter avseende Bostäder. Intern försäljning uppgick till 8 541 (8 619) Tkr i segmentet Entreprenadsverksamhet och till 3 052 (14 544) Tkr i segmentet Byggservice. Den interna försäljningen är exkluderad i ovan tabell.

RÖRELSERESULTAT (EBITA)

Koncernen	2024	2023
Entreprenadverksamhet	131 150	109 218
Byggservice	19 271	7 648
	150 421	**116 866**

Definition och beräkning av Rörelseresultat (EBITA) finns under Beskrivning och beräkning av nyckeltal på sid 90. Koncernens avskrivningar på materiella tillgångar uppgår till 6 897 (5 967), varav 4 069 (3 445) Tkr avser Entreprenadverksamhet och 2 828 (2 522) Tkr avser Byggservice.

FÖRDELNING INTÄKT PER KATEGORI

	2024		
Koncernen	Nyproduktion	ROT	Totalt
Entreprenadverksamhet	1 213 739	1 038 679	2 252 418
Byggservice	-	332 113	332 113
	1 213 739	**1 370 792**	**2 584 531**

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

Hela koncernens omsättning avser försäljning i Sverige. Koncernen har fyra stycken kunder som var för sig svarar för mer än 10% av omsättningen 2024.

Koncernen redovisar följande intäktsrelaterade avtalstillgångar och avtalsskulder.

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Avtalstillgångar hänförliga till entreprenadavtal – upparbetade ej fakturerade intäkter	118 002	167 277
Nedskrivningsreserv	–1 180	–1 673
Summa kortfristiga avtalstillgångar	**116 822**	**165 604**
Avtalsskulder – fakturerade ej upparbetade intäkter	67 788	148 191
Summa kortfristiga avtalsskulder	**67 788**	**148 191**

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Nedskrivningsreserv vid årets början	–1 673	–1 966
Årets nedskrivningsreserv	–1 180	–1 673
Återföring av outnyttjad nedskrivningsreserv	1 673	1 966
Totalt	**–1 180**	**–1 673**

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. Stora projekt innebär stora flutuationer i avtalstillgångarna. I vilken fas projekten befinner sig kan ha stor påverkan timingmässigt. Att produktionstakten var lägre vid utgången av 2024 jämfört med året innan har också bidragit till att avtalstillgångar har reducerats.

Koncernen	2024	2023
Ingående balans	167 277	196 647
Tillkommande under perioden	118 002	167 277
Reglerade fordringar	–167 277	–196 647
Utgående balans	**118 002**	**167 277**

9

20250516026O2

Not 4, forts.

Tabellen nedan visar prestationsåtaganden som är ouppfyllda gällande entreprenadavtal:

	2024-12-31	2023-12-31
Sammanlagt belopp av det transaktionspris som fördelats till entreprenadavtal som är ouppfyllda eller delvis ouppfyllda per 31 december.	3 098 881	2 791 719

Ledningen förväntar sig att 61% av transaktionspriset som fördelats till ouppfyllda prestationsåtaganden per 31 december 2024 kommer att redovisas som intäkt under nästa räkenskapsår, och återstående 39% kommer att redovisas under perioden 2026–2027 (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).

	2024-12-31	2023-12-31
Intäkter som redovisats hänförliga avtalsskulder som förelåg vid ingången av året.	148 191	95 345

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	2024	2023
Råvaror och handelsvaror	–2 223 448	–2 446 572
Personalkostnader	–169 163	–165 139
Övriga externa kostnader	–35 107	–37 683
Avskrivningar och nedskrivningar	–18 787	–17 857
Övriga rörelsekostnader	-	–123
Totalt	**–2 446 505**	**–2 667 373**

NOT 6 ERSÄTTNING TILL REVISORER

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som har varit nödvändigt för att avge revisionsberättelsen, samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser arvoden för utlåtanden och andra uppdrag som enligt lag ska utföras av externrevisorn eller som är i relativt hög grad förknippade med revision och som normalt utförs av externrevisorn inkluderande konsultationer beträffande rådgivnings- och rapporteringskrav. Övriga tjänster avser sådana kostnader som inte klassas som revisionsuppdrag, revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget.

Koncernen	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	1 244	1 200
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	50	-
Skatterådgivning	-	29
Övriga tjänster	319	-
Totalt	**1 613**	**1 229**

Moderbolaget	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	225	225
Totalt	**225**	**225**

NOT 7 ANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

MEDELANTALET ANSTÄLLDA 2024

	Kvinnor	Män	Totalt
Moderföretaget			
Sverige	1	2	3
Totalt i moderföretaget	**1**	**2**	**3**
Dotterföretag			
Sverige	45	102	147
Totalt i dotterföretag	**45**	**102**	**147**
Totalt i koncernen	**46**	**104**	**150**

9

20250516026O3

Not 7, forts.

MEDELANTALET ANSTÄLLDA 2023

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

STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2024	2023
Moderföretaget		
Kvinnor:		
Styrelsen	1	1
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	1	1
Män:		
Styrelsen	3	3
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	2	2
Totalt i moderföretaget	**7**	**7**
Koncernen		
Kvinnor:		
Styrelsen	1	1
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	6	6
Män:		
Styrelsen	3	3
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	4	4
Totalt i koncernen	**14**	**14**

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Kostnader för ersättningar till anställda

	2024	2023
Moderföretaget		
Löner och andra ersättningar	11 514	8 718
Sociala avgifter	1 958	2 863
Pensionskostnader	1 875	1 783
Totalt i Moderföretaget	**15 348**	**13 364**
Dotterföretag		
Löner och andra ersättningar	99 316	99 600
Sociala avgifter	34 244	34 357
Pensionskostnader	13 154	11 519
Totalt i koncernen	***162 062***	***158 840***
varav tantiem och liknande ersättningar till ledande befattningshavare	4 322	3 783

PENSIONER

Förmånsbestämda planer

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2024 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. *Premien för den förmånsbestämda ålders- och familje*pensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 600 (583) Tkr. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 100 (100) respektive 100 (100) procent.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 175 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå *understiger 125 procent eller överstiger 150 procent* ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolide-

20250516026604

Not 7, forts.

ringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2024 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 162 (158) procent.

Avgiftsbestämda planer
Koncernen har avgiftsbestämda pensionsplaner som helt bekostas av koncernen. Betalning till dessa planer sker löpande enligt reglerna i respektive plan. Koncernens kostnader avseende avgiftsbestämda planer har under perioden uppgått till 15 029 (13 302) Tkr, varav 583 (430) Tkr avser ITP 2-plan finansierad i Alecta.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättningar till ledande befattningshavare 2024

	Grundlön	Rörlig ersättning	Styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelsens ordförande (Ulf Jonsson)			350			350
Styrelseledamot (Tobias Örnevik)			160			160
Styrelseledamot (Cecilia Safaee)			160			160
Styrelseledamot (Henrik Lif)			160			160
VD (Mick Salonen)	2 580	3 870		135	924	7 509
Andra ledande befattningshavare (9 personer)*	9 480	1 964		550	2 210	14 204
Totala ersättningar till ledande befattningshavare	**12 060**	**5 834**	**830**	**685**	**3 134**	**22 543**

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

Ersättningar till ledande befattningshavare 2023

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

Ulf Jonsson valdes till ny styrelseordförande på årsstämman den 12 maj 2023 och efterträdde då Jan Örnevik som lämnade styrelsen.
* Avser Oskar Björklund, Mattias Bystedt, Lovisa Dyrefors Gebert, Julia Kågström, Erika Wiberg, Kajsa Flack, Caroline Hill, David Thunberg, Helena Swahn Lepre.

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 215 000 SEK per månad. För VD är den kortsiktiga rörliga ersättningen maximerad till 18 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.

20250516026O5

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernen	2024	2023
Ränteintäkter	5 870	4 520
Totalt	**5 870**	**4 520**

Kostnader		
Räntekostnader	42 748	47 099
Räntekostnader för leasingskulder	394	357
Övriga finansiella kostnader	11 228	3 797
Totalt	**54 370**	**51 254**

Övriga finansiella kostnader avser i huvudsak periodiserade transaktionskostnader för upptaget obligationslån från 2020 och 2024. Under perioden inkluderas även kostnadsförda transaktionskostnader och effekter i samband med förtidsinlösen av obligationslånet från 2020 och emitterandet av det nya obligationslånet 2024, vilka uppgår till 7 828 Tkr.

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	–21 950	–17 154
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	2 200	2 447
Totalt	**–19 750**	**–14 707**

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Koncernen	2024	2023
Resultat före skatt	90 031	58 242
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6%)	–18 546	–11 998
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	–1 243	–2 770
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	39	61
Totalt	**–19 750**	**–14 707**
Årets redovisade skattekostnad	**–19 750**	**–14 707**

SKATT PÅ PERIODENS RESULTAT

Moderbolaget	2024	2023
Aktuell skatt på årets resultat	–21 385	–16 570
Totalt	**–21 385**	**–16 570**

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Moderbolaget	2024	2023
Resultat före skatt	100 103	69 337
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6%)	–20 621	–14 283
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	–778	–2 291
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	14	4
Totalt	**–21 385**	**–16 570**
Årets redovisade skattekostnad	**–21 385**	**–16 570**

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 2024-12-31 till 93 860 (112 046) Tkr.

Av koncernens totala uppskjutna skatteskuld avses 2 449 Tkr att återvinnas under kommande 12 månader och 39 702 Tkr efter 12 månader. Av koncernens totala uppskjutna skattefordringar avses 841 Tkr att återvinnas inom 12 månader.

Uppskjuten skatt avseende leasingskulder och nyttjanderätts-tillgångar har nettoredovisats i posten uppskjuten skattefordran i balansräkningen.

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Kreditavsättning på kundfordringar	788	1 040
Leasingskulder	2 684	2 202
Uppskjuten skattefordran	**3 472**	**3 242**
Nyttjanderättstillgångar	2 631	2 152
Kundrelationer	10 818	13 267
Varumärke	31 333	31 333
Uppskjuten skatteskuld	**44 781**	**46 752**
Netto redovisad Uppskjuten skatteskuld	**41 309**	**43 509**

9

20250516026606

NOT 10 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	2024	2023
Ingående anskaffingsvärden	26 813	17 870
Tillkommande nyttjanderätter	9 280	11 497
Försäljningar/utrangeringar	–9 119	–2 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**26 973**	**26 813**
Ingående anskrivningar	–16 367	–11 138
Försäljningar/utrangeringar	9 062	739
Periodens avskrivningar	–6 897	–5 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–14 203**	**–16 367**
Redovisat värde	**12 771**	**10 446**

Räntekostnader kopplat till leasing uppgår under räkenskapsåret till 394 (357) Tkr och är inkluderade i Finansiella kostnader. Ingen korttidsleasing har förekommit under innevarande period eller jämförelseperioden. Tillkommande nyttjanderätter under räkenskapsåret uppgår till 9 280 (11 497) Tkr och avser till största del förlängning av befintliga hyreskontrakt för lokaler. Kassaflödespåverkan från leasingskulder uppgick till –5 699 (–5 953) Tkr under räkenskapsåret.

Löptidsanalys för leasingskulder återfinns i not 2.

TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	7 117	4 774
Bilar	5 653	5 672
Redovisat värde	**12 771**	**10 446**

AVSKRIVNINGAR PÅ TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT

Koncernen	2024	2023
Byggnader	3 797	3 520
Bilar	3 100	2 447
Redovisat värde	**6 897**	**5 967**

NOT 11 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

	Goodwill	Kund-relationer	Varumärken	Totalt
Ingående anskaffningsvärde per 1 januari 2023	**551 299**	**118 900**	**152 100**	**822 299**
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden per 31 december 2023	**551 299**	**118 900**	**152 100**	**822 299**
Ingående avskrivningar per 1 januari 2023	-	**–42 606**	-	**–42 606**
Årets avskrivningar	-	–11 890	-	–11 890
Utgående ackumulerade avskrivningar per 31 december 2023	-	**–54 496**	-	**–54 496**
Redovisat värde per 31 december 2023	**551 299**	**64 404**	**152 100**	**767 803**
Ingående anskaffningsvärde per 1 januari 2024	**551 299**	**118 900**	**152 100**	**822 299**
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden per 31 december 2024	**551 299**	**118 900**	**152 100**	**822 299**
Ingående avskrivningar per 1 januari 2024	-	**–54 496**	-	**–54 496**
Årets avskrivningar	-	–11 890	-	–11 890
Utgående ackumulerade avskrivningar per 31 december 2024	-	**–66 386**	-	**–66 386**
Redovisat värde per 31 december 2024	**551 299**	**52 514**	**152 100**	**755 913**

20250516026O7

Not 11, forts.

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

De diskonteringsräntor som används anges före skatt och återspeglar specifika risker som gäller för de olika bolagen. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärde, vilket är baserat på framtida kassaflöden som diskonterats. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras. De diskonterade kassaflödena är baserat på budget för 2025 och prognoser för 2026–2029. 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	13,8%	13,9%	
Tillväxt bortom prognosperioden (5 år)	2%	2%	

NOT 12 KUNDFORDRINGAR

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar, brutto	264 607	337 778
Reserv för förväntade kreditförluster	–2 646	–3 378
Kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster	**261 961**	**334 400**

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

	2024-12-31	2023-12-31
Reserv förväntade kreditförluster vid årets början	–3 378	–4 014
Årets reservering för förväntade kreditförluster	–2 646	–3 378
Återföring av outnyttjade belopp	3 378	4 014
Totalt	**–2 646**	**–3 378**

ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR

Åldersanalys kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna	258 816	324 041
Förfallna 30 dagar	3 132	5 054
Förfallna 31–60 dagar	13	200
Förfallna 61–90 dagar	-	-
Förfallna > 90 dagar	-	5 105
Totalt	**261 961**	**334 400**

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 2024 uppgick förfallna fordringar, efter beaktande av reserv för förväntade kundförluster, till 20 379 (10 359) 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 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	351	-
Övriga poster	976	368
Redovisat värde	**1 327**	**368**

NOT 14 LIKVIDA MEDEL

Bolagets likvida medel består utestående av banktillgodohavanden.

9

20230516026608

Not 15 AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

Moderbolaget	Antal aktier (stycken)	Aktiekapital	Summa
Ingående balans 2023-01-01, kvotvärde 1 000 kronor	500	500	500
Utgående balans 2023-12-31	**500**	**500**	**500**
Ingående balans 2024-01-01, kvotvärde 1 000 kronor	500	500	500
Utgående balans 2024-12-31	**500**	**500**	**500**

Samtliga 500 aktier är av samma slag med lika rösträtt.

Not 16 LÅNGFRISTIGA OCH KORTFRISTIGA FINANSIELLA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga finansiella skulder		
Obligationslån	400 000	-
Förutbetald kostnad finansiering	–6 736	-
Leasingskulder	6 407	4 371
Redovisat värde	**399 671**	**4 371**
Kortfristiga finansiella skulder		
Obligationslån	-	425 000
Upparbetad ränta på obligationslån	5 803	9 680
Leasingskulder	5 758	5 163
Redovisat värde	**11 561**	**439 844**

För obligationslån har aktier i koncernföretaget Zengun AB ställts som säkerhet.

Säkerhet för koncernens leasingskulder utgörs av rättigheterna till de leasade tillgångarna, vilka återgår till leasegivaren i händelse av utebliven betalning. För ytterligare upplysningar om ställda säkerheter, se not 19 Ställda säkerheter.

Koncernen har under räkenskapsåret emitterat seniora säkerställda hållbarhetslänkade obligationer om 400 000 Tkr. Obligationslånet som tecknades 2020 har lösts in i förtid, vilket gjordes i samband med att det nya obligationslånet tecknades i februari 2024. Resultateffekten från förtidsinlösen av det tidigare obligationslånet samt emitterandet av det nya obligationslånet uppgick till 7 828 Tkr.

Koncernens nuvarande upplåning är amorteringsfri och förfaller till betalning i februari 2028. Obligationslånet löper med en kupong om Stibor + 6,35 procent, dock lägst 6,35 procent. Någon kassaflödessäkring har inte skett. Se även not 2 för beskrivning av kontraktuella odiskonterade kassaflöden.

Det nuvarande obligationslånet är noterat och det verkliga värdet uppgår per 2024-12-31 till 407 000 (nominellt värde 400 000) Tkr. Det verkliga värdet är baserat på kursen från den senaste transaktionen.

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

AVSTÄMNING AV SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	Obligationslån	Leasingskulder	Summa
Ingående balans per 1 januari 2023	**481 579**	**6 136**	**487 714**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–50 000	–5 953	–55 953
Övriga förändringar	3 102	9 351	12 453
Utgående balans per 31 december 2023	**434 680**	**9 534**	**444 215**
Ingående balans per 1 januari 2024	**434 680**	**9 534**	**444 215**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–25 000	–5 699	–30 699
Övriga förändringar	–10 614	8 331	–2 284
Utgående balans per 31 december 2024	**399 066**	**12 166**	**411 232**

20250516026609

Not 16, forts.

MODERBOLAGET

	Obligationslån	Summa
Ingående balans per 1 januari 2023	**481 579**	**481 579**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–50 000	–50 000
Övriga förändringar	3 102	3 102
Utgående balans per 31 december 2023	**434 680**	**434 680**
Ingående balans per 1 januari 2024	**434 680**	**434 680**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–25 000	–25 000
Övriga förändringar	–10 614	–10 614
Utgående balans per 31 december 2024	**399 066**	**399 066**

NOT 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	37 483	68 767
Personalrelaterade skulder	8 587	8 013
Redovisat värde	**46 071**	**76 780**

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	10 555	7 774
Upplupna semesterlöner	18 546	17 427
Upplupna sociala avgifter	5 827	5 476
Upplupna projektkostnader	57 459	9 232
Övriga poster	3 786	5 852
Redovisat värde	**96 173**	**45 762**

NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	600	600
Leasade tillgångar med äganderättsförbehåll	12 771	10 446
Andelar i dotterbolag (Zengun AB) för obligationslån	973 744	628 939
Totalt	**987 115**	**639 985**

Moderbolaget	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fordringar koncernföretag	171 769	119 233
Andelar i dotterbolag (Zengun AB) för obligationslån	971 974	621 974
Totalt	**1 143 743**	**741 207**

NOT 20 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Garantiåtaganden	458 864	326 650
Proprieborgen for ej utnyttjad checkräkningskredit	75 000	75 000
Totalt	**533 864**	**401 650**

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Garantiåtaganden för Zengun AB	438 563	311 266
Proprieborgen for ej utnyttjad checkräkningskredit	75 000	75 000
Totalt	**513 563**	**386 266**

Garantiåtaganden avser fullgörande-garantier 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.

20250516026610

NOT 21 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

För beskrivning av löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare – se not 7 Ersättningar till anställda. Aktier i koncernföretag samt transaktioner mellan företag som ingår i koncernen elimineras i koncernredovisning varför någon närmare redogörelse ej lämnas kring dessa belopp. I övrigt har det inte förekommit några transaktioner med närstående parter utanför koncernen. För mellanhavanden mellan moderföretag och koncernföretag i koncernen hänvisas till not 24 Fordringar hos koncernföretag.

NOT 22 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Zengun och Förvaltaren har tecknat ett samverkansavtal för projektering av ett nytt mobilitetshus i Rissne. Befintligt garage inom fastigheten ska rivas och ett nytt mobilitetshus ska byggas innehållande parkering, mobilitet, bil- och cykelpool samt cykelverkstad.

Zengun har skrivit ett fas 2-avtal med Bonnier Fastigheter för Portalen i Stockholms Hamnkvarter. Värtahamnen utvecklas nu från hamnindustri till levande stadsdel och kommer att rymma 20 000 arbetsplatser och ge plats för 5 000 boende. Avtalet innefattar nybyggnation av ett kontorshus på totalt 17 500 BTA. Byggnadens koncept kretsar kring hållbarhet, effektivitet och anpassningsbarhet.

NOT 23 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Moderbolaget, Zengun Group AB (publ)	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	621 974	765 918
Aktieägartillskott	350 000	-
Fusion	-	–143 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	971 974	621 974
Redovisat värde	**971 974**	**621 974**

Moderbolaget innehar andelar i följande koncernföretag.

			Redovisat värde	
Företagets namn	Kapitalandel/ Röstandel	Antal andelar	2024-12-31	2023-12-31
Zengun Holding AB*	100%	50 000	-	621 974
Zengun AB	100%	10 362	971 974	

* I oktober 2024 fusionerades det helägda dotterföretaget Zengun Holding AB med Zengun AB som övertagande bolag.

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

Företagets namn	Org. nr	Säte
Zengun Redo AB	556284-9090	Solna

NOT 24 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Moderföretaget	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**290 382**	**214 783**
Tillkommande fordringar	329 568	243 754
Reglerade fordringar	–298 206	–168 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**321 744**	**290 382**
Redovisat värde	**321 744**	**290 382**

NOT 25 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst, 519 283 601 kronor, balanseras i ny räkning.

20250516026111

Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman den 15 maj 2025 för fastställelse.

Stockholm den 25 april 2025

Ulf Jonsson
Styrelseordförande

Henrik Lif
Styrelseledamot

Cecilia Safaee
Styrelseledamot

Tobias Örnevik
Styrelseledamot

Mick Salonen
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Camilla Samuelsson
Auktoriserad revisor

20250516026612

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 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–53. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44–85 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–53. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

VÅR REVISIONSANSATS

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

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

Väsentlighet

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

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

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

9

20250516026l3

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–43 och 90–92. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

20250516026614

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 Redovisningsstandarder, 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 2024 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 revisionsbe-* vis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

9

20250516026I5

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

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

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

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–53 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Zengun Group AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 15 maj 2024 och har varit bolagets revisor sedan 25 april 2019.

Stockholm den 25 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Camilla Samuelsson
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 14 och 22–43 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

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 25 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Camilla Samuelsson
Auktoriserad revisor

20250516026616

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	2024	2023
Organisk tillväxt[1]		
Nettoomsättning	2 584 531	2 771 232
Organisk tillväxt, %	**–7**	**12**
Rörelseresultat (EBITA)[2]		
Resultat före finansnetto (EBIT)	138 531	104 976
Avskrivningar på immateriella anläggningstillgångar	11 890	11 890
Rörelseresultat (EBITA)	**150 421**	**116 866**
Rörelsemarginal (EBITA)[3]		
Nettoomsättning	2 584 531	2 771 232
Rörelseresultat (EBITA)	150 421	116 866
Rörelsemarginal (EBITA), %	**5,8**	**4,2**
EBITDA[4]		
Resultat före finansnetto (EBIT)	138 531	104 976
Avskrivningar	18 787	17 857
EBITDA	**157 318**	**122 833**
EBITDA marginal[5]		
Nettoomsättning	2 584 531	2 771 232
EBITDA	157 318	122 833
EBITDA marginal, %	**6,1**	**4,4**

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 avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar.
Förklaring: Måttet är relevant för att skapa en förståelse för koncernens operativa verksamhet, oavsett finansiering och avskrivningar på immateriella anläggningstillgångar. EBITA är verksamhetens huvudsakliga resultatmått.

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

4) **Definition:** Beräknas som rörelseresultat före avskrivningar.
Förklaring: Måttet är relevant för att skapa en förståelse för koncernens operativa verksamhet, oavsett finansiering och avskrivningar.

5) **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.

8

20250516025617

FINANSIELLA MÅTT

Koncernen	2024	2023
Soliditet[1]		
Eget kapital	518 311	448 031
Balansomslutning	1 384 805	1 510 662
Soliditet (procent)	**37,4**	**29,7**
Nettoskuld[2]		
Räntebärande skulder	411 232	445 135
Likvida medel	–224 759	–223 748
Nettoskuld	**186 473**	**221 387**
Skuldsättningsgrad[3]		
Nettoskuld	186 473	221 387
Eget kapital	518 311	448 031
Skuldsättningsgrad (procent)	**36,0**	**49,4**
Balansomslutning[4]	**1 384 805**	**1 510 662**

AVKASTNINGSMÅTT

Koncernen	2024	2023
Avkastning på eget kapital[5]		
Periodens resultat	70 280	43 536
Genomsnittligt eget kapital	483 171	426 301
Avkastning på eget kapital (procent)	**14,5**	**10,2**
Avkastning på totalt kapital[6]		
Resultat före skatt	90 031	58 242
Finansiella kostnader	54 370	51 254
Summa	**144 400**	**109 496**
Genomsnittlig balansomslutning	1 447 734	1 481 739
Avkastning på totalt kapital (procent)	**10,0**	**7,4**

ANSTÄLLDA

Koncernen	2024	2023
Medelantal anställda[7]	150	152

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

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

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

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

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

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

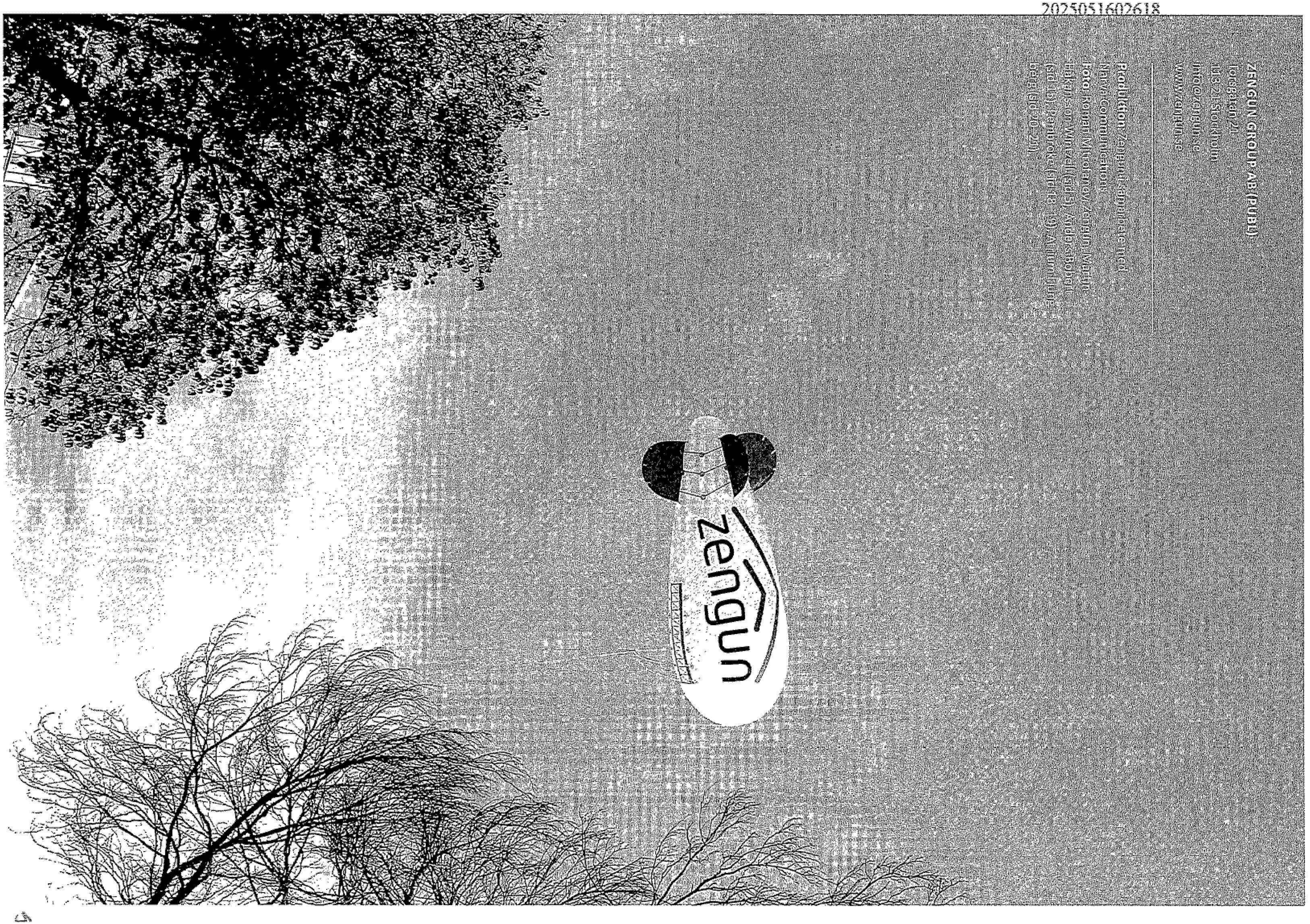
7) **Definition:** Totalt antal arbetade timmar under perioden i förhållande till årsarbetstiden om 1 920 timmar.
Förklaring: Årsarbetstid enligt Bokföringsnämndens definition för att skapa jämförbarhet med andra verksamheter/koncerner.

S

20250516026l8

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

Produktion: Zengun Communications
Natur Communications
Foto: Roman Mysliwiec / Zengun, Martin Hakansson, Mikael Sjöö, Anders Bonde, Stig Lyrén, Peanuts & Co / Allan Hjorth, Joerg Sidow, Zengun



20250516026620

zengun

zengun.se

#zengunbyggerstaden