

Års- och hållbarhetsredovisning

2018



#zengunbyggerstockholm

Tio år av tillväxt

När Zengun bildades 2009 var visionen att skapa en helt ny typ av byggtreprenör. Zengun kombinerar arbetssätt och rutiner från det stora byggföretaget, och präglas samtidigt av det lilla företagets platta struktur med engagemang och kundnärlighet.

Zengun driver och drivs av projekt. Varje projekt har målet att vara det bästa referensprojektet, vilket lett till att kunderna återkommer med nya uppdrag och att nya kunder tillkommer.

Zengun har växt med projekten och omsätter idag drygt 2 miljarder kronor. Verksamhetens fokus på den växande kommersiella marknaden i region Stockholm, samt goda relationer med de största fastighetsägarna och viktiga underleverantörer, borgar för fortsatt tillväxt.

Majoriteten av projekten drivs i samverkan, vilket ger Zengun stort utrymme att skapa värde för kunderna och minimerar risken. Egen kärnkompetens inom bygg och konstruktion kompletteras med underleverantörer, vilket ger en effektiv och flexibel kostnadsstruktur.



Innehåll

#zengunbyggerstockholm.....	2
Året i korthet.....	3
VD-ord.....	4
Ordförandeord.....	6
Verksamhetsbeskrivning.....	8
Affärsidé och strategi.....	8
Några utvalda projekt.....	14
Hållbarhet.....	17
Uppförandekod.....	17
Prioriterade aspekter.....	18
Medarbetare.....	24
Unizen.....	28
Zengun life.....	30
Hållbarhetsstyrning.....	32
Operativa risker.....	34
Förvaltningsberättelse.....	36
Finansiella rapporter.....	41
Noter.....	47
Underskrifter.....	61
Revisionsberättelse.....	62
Styrelse och koncernledning.....	64
Beskrivning och beräkning av nyckeltal.....	66
Ordlista.....	68
Adresser.....	69

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2018

Zengun redovisar finansiell och icke-finansiell information i en gemensam rapport. Rapporten integrerar ekonomisk, hållbarhets- och bolagsstyrningsinformation för att ge en övergripande och sammanhängande beskrivning. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och omfattar sidorna 36-61.

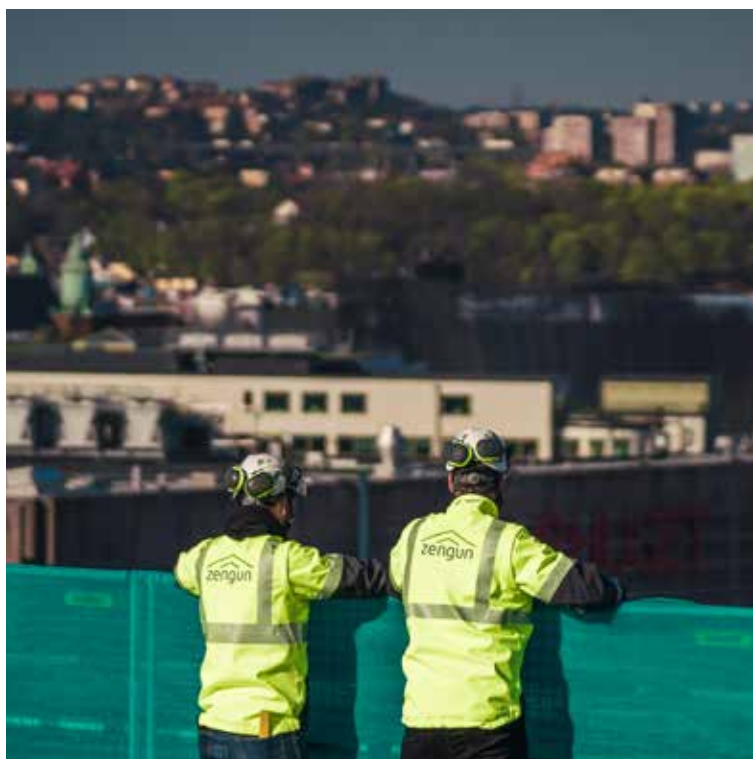
Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 8-10 där affärsmodellen beskrivs, samt sidorna 17-34, och uppfyller den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med ÅRL 6 kap 11§.



Verksamheten – läs mer på sid 8



Hållbarhet – läs mer på sid 17



Projekt – läs mer på sid 14



Medarbetare – läs mer på sid 24



Zengun life – läs mer på sid 30



#zengunbyggerstockholm

Zengun är en av de ledande byggtreprenörerna i region Stockholm. Företaget driver byggprojekt på uppdrag av välkända aktörer i fastighetsbranschen. Huvudfokus är kommersiella fastigheter, i portföljen finns även bostadsprojekt och projekt inom offentlig sektor. Zengun är en komplett leverantör och samarbetspartner med kundnära arbetssätt som en viktig del i affärsidén. Antalet medarbetare är cirka 200 och företaget omsätter drygt 2 miljarder kronor per år.

Året i korthet

- › **Stark tillväxt.** Organisk tillväxt uppgick till 8,3 procent och förvärvad tillväxt 22,7 procent.
- › **RA Bygg förvärvas.** Verksamheten har fokus på byggservice och mindre entreprenader i region Stockholm.
- › **Från tre till fem affärsenheter.** De nya är Byggservice och Bostad.
- › **Region Stockholm.** Marknadstäckningen breddas geografiskt för att delta i utvecklingen av attraktiva projekt i Mälardalen.
- › **Sabbatsberg 24.** Castellum väljer Zengun som totalentreprenör i samverkan för nybyggnad av kulturhistoriskt värdefull jugendbyggnad ritad av Ferdinand Boberg.
- › **Stora Frösunda 2.** Efter inledande projekteringsfas ger Fabege Zengun fortsatt förtroende som totalentreprenör i första etappen av stadsbyggnadsprojektet Haga Norra. Projektet drivs i samverkan och avser nyuppförande av komplett bilanläggning. Kontraktets ordervärde är drygt 800 Mkr.
- › **Orderboken** per 31 december uppgick till 2 442 Tkr att jämföra med 1 807 Tkr föregående år.
- › **96 procent** av entreprenadverksamhetens projekt drivs som samverkansprojekt.
- › **82 procent** av de projekt som pågått under 2018 miljöcertifieras.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

- › **Sture Nilsson** blir ny VD och koncernchef från den 1 februari 2019. Sture anslöt till Zengun som COO i november 2018.
- › **Mick Salonen Högberg** tillträdde i februari som VD i RA Bygg.
- › **Stora Frösunda 2.** Avtal med BRABO och Fabege om att bygga drygt 420 lägenheter ovanpå Biliias nya anläggning i Haga Norra.
- › **Zenguns grundare**, övriga ägare och ledande befattningshavare köper i maj 2019 ut Segulah fond V.

NYCKELTAL

	januari-december	maj-december	
(Belopp i Mkr om ej annat anges)	2018	2017*	2017
Nettoomsättning	2 152,3	1 651,5	1 154,4
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)	119,0	100,0	76,4
EBITDA marginal (procent)	5,5	6,1	6,6
Rörelseresultat (EBIT)	111,9	93,2	71,9
Rörelsemarginal (procent)	5,2	5,6	6,2
Periodens resultat	68,0	79,8	35,1
Vinstmarginal (procent)	3,2	4,8	3,0
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr)	0,25	0,31	0,13
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11,8	47,3	21,7
Nettoskuld	207,8	163,6	163,6
Skuldsättningsgrad (procent)	51,8	72,4	72,4
Soliditet (procent)	41	36	36
Orderbok	2 442	1 807	1 807

* Under 2017 genomfördes en ändring av räkenskapsår från maj-april till kalenderår, vilket innebär att uppgifter om helåret 2017 är omarbetade för att skapa jämförbarhet.

NETTOOMSÄTTNING, MKR



ORGANISK TILLVÄXT, %



RÖRELSERESULTAT, MKR



RÖRELSEMARGINAL, %



ANTAL ANSTÄLLDA



24% kvinnor, 76% män

Nöjda kunder och förvärv skapar tillväxt

2019 är det tio år sedan Zengun bildades med visionen att skapa en helt ny typ av byggtreprenör med projektnära fokus och direkt närhet till både kunder och beslut. Sedan dess har bolaget haft en stark, stabil tillväxt och en ambition att ligga i framkant när det gäller utveckling av effektivt byggande.

Vi arbetar efter synsättet att varje projekt vi genomför ska vara vårt bästa referensprojekt. Det har visat sig vara en framgångsrik strategi som både resulterat i nöjda och återkommande kunder, samt en succesiv breddning av vår kundbas. Jag är övertygad om att vår decentraliserade kultur tillsammans med ett starkt projektfokus ger oss tydliga konkurrensfördelar.

Det är just vårt starka projekt- och produktionsfokus som fortsätter generera tillväxt och hållbara affärer. 2018 blev ytterligare ett starkt år med en tillväxt på cirka 30 procent, detta fördelat på organisk tillväxt 8,3 procent och förvärvad 22,7 procent. RA Bygg, som förvärvades i januari 2018, har haft en fantastisk utveckling under året. De har ökat sin omsättning med 40 procent på årsbasis och stod för 17 procent av Zengunkoncernens totala nettoförsäljning under året.

Även inom entreprenadverksamheten har vi haft en fortsatt stark utveckling. Flera av våra pågående projekt har ökat i volym genom tillkommande hyresgästanpass-

ningar. Nybyggnationen av 3:s nya kontor vid Globen för Fabege, samt uppstarten av ombyggnationerna i Sergelprojektet till Vasakronan har bidragit starkt till vår höga produktionstakt under året.

Efter att vi under 2018 genomfört en inledande projekteringsfas slöts i december avtal med Fabege om fortsatt samverkan och uppförande av en ny komplett fullserviceanläggning åt Bilia i Haga Norra i Solna. Kontraktets ordervärde är drygt 800 Mkr. I mars 2019 avtalade vi dessutom om påbyggnad med 420 lägenheter ovanpå Biliias anläggning för bostadsutvecklaren BRABO och Fabege. Projektet utgör den första etappen i det stora stadsbyggnadsprojektet Haga Norra.

Vi har inför 2019 med oss en stark orderstock. Detta i en marknad som lagt sordin på bostadssektorn i Stockholm. Vi märker dock inte någon avmattning i vårt huvudsegment; kommersiella fastigheter. Behovet av moderna och effektiva lokaler är fortsatt starkt till följd av låga vakanser och ökande efterfrågan på flexibla lokaler.

Vi har all anledning att se fortsatt ljus på framtiden.

För att skapa de mest gynnsamma förutsättningarna för framtidens samhällsbyggande är det av största vikt att vår kärnverksamhet präglas av hållbara val och ett långsiktigt synsätt. Detta innefattar självklart miljö- och klimataspekter som materialval, transporter och avfallshantering, men allra viktigast är att våra medarbetare och underentreprenörer kommer hem välbehållna efter arbetsdagens slut. De är vårt viktigaste kapital. Vi fortsätter därför arbeta för trygga och utvecklande arbetsplatser; något vi är övertygade om är en förutsättning för engagerade och välmående medarbetare. Andra exempel på satsningar under det gångna året är en successiv utfasning av arbetsmaskiner och vår egen bilpark för uppgradering till mer miljövänliga alternativ, samt tjänstecyklar till våra medarbetare.

Stora och komplexa projekt där Zengun har en stark marknadsposition genomförs ofta i samverkan, bland annat för att

arbetsformen medger flexibilitet vid behov av förändringar eller då något oförutsett uppstår. I dessa projekt kommer vi ofta in tidigt, många gånger redan i planeringsprocessen, och kan bidra med hela bredden av vår kompetens. Samtliga ingående parter ser till slutanvändarens bästa då det finns ett gemensamt intresse av att hålla nere kostnader utan att påverka projektets kvalitet. Samverkansprojekt har ofta rörlig prissättning med kostnadstäckning plus avtalad vinstmarginal och all kalkylering sker med öppen bok. Det nära samarbetet borgar för nöjda kunder och medför samtidigt en lägre risk för alla parter. Under 2018 utfördes hela 96 procent av projekten i entreprenadverksamheten i samverkansform.

Ända sedan bolaget grundades 2009 har det funnits ett erbjudande för byggservice och eftermarknadstjänster. I takt med att projekten successivt blivit allt fler och allt större fanns dock inte längre tid för de mindre uppdragen. Ett positivt problem kan tyckas, men vi såg samtidigt en allt



” Vi har all anledning att se ljust på framtiden.

högre efterfrågan på byggservice, både från våra kunder och på marknaden i stort. Tack vare förvärvet av RA Bygg har vi fått en nystart inom mindre entreprenader och byggservice och har därmed kunnat stärka vår position och bredda erbjudandet. RA Bygg bidrar dessutom med en bred kundbas inom bland annat kommunala bostadsbolag. Vi kommer nu att lägga stort fokus på att utveckla nya tjänster med nära koppling till byggservice och eftermarknadsområdet.

2018 påbörjades uppbyggnaden av den nya affärsenheten Bostad, som presenterades officiellt i början av 2019, vilket breddar vårt utbud ytterligare. Varför gör vi då det i en bostadsmarknad som visar tydlig inbromsning? Svaret är helt enkelt att det behövs fler bostäder i region Stockholm och att både nyproduktion och ROT-projekt efterfrågas. Vi är selektiva i vilka projekt vi åtar oss och tillämpar samma princip som i all vår verksamhet, det vill säga att enbart jobba på uppdrag av andra och att inte bedriva någon egen fastighetsutveckling. Vi har alltid en tydlig beställare som är en välkänd aktör på fastighetsmarknaden.

Efter några månader av inskolning i Zengun övertog jag den 1 februari 2019

rollen som VD och koncernchef. Jag efterträder därmed Ulf Jonsson, som i sin roll som grundare och VD har haft en avgörande betydelse för att Zengun har nått den position vi har idag. Ulf valde att kliva av VD-rollen för att med all sin erfarenhet helt kunna fokusera på det kundnära samarbetet; alltifrån tidiga projektplaner till uppstart av nya projekt, samt även genom att stödja det ständiga förbättringsarbetet i våra uppdrag.

För mig är det en trygghet att ha kvar Ulf inom bolaget och jag ser fram emot ett fortsatt gott samarbete framöver.

Jag känner både stolthet och tillförsikt inför var Zengun befinner sig idag och hur vi tagit oss hit. Vår affärsmodell med fokus på samverkansprojekt fungerar och vi kommer att fortsätta växa och konkurrera om de riktigt attraktiva uppdragen i Stockholm. Vi är bättre rustade än någonsin och jag ser oerhört mycket fram emot att få leda Zengun in i nästa spännande utvecklingsfas!

Stockholm, juni 2019

Sture Nilsson
Verkställande direktör och koncernchef

Zengun firar tio år med oförminskad passion för projekten

För tio år sedan lämnade jag och några kollegor vår dåvarande arbetsgivare med en idé om att våra lärdomar skulle kunna förfinas och göras riktigt, riktigt effektiva. Med hjälp av nya arbetssätt ville vi skapa möjligheter att snabbt konkurrera om de mest spännande projekten. Ambitionen var att starta en ny typ av entreprenadföretag som skulle kunna växa och leverera stort utan att på vägen förlora närheten till våra kunder, våra medarbetare eller våra projekt. Affärsidén var enkel och konkret: Att driva projekt åt våra kunder.

Vi har hållit fast vid idén om att det är projekten som är det viktiga och Zengun har succesivt vuxit genom att sälja nya projekt till gamla kunder och parallellt vinna nya kunder. Våren 2016 kom Segulah in i bolaget som majoritetsägare och strategisk partner. Tillsammans med dem har vi vidareutvecklat Zengun och haft en fantastisk utväxling och tillväxt. Zengun har mer än fördubblat sin omsättning från 1 miljard kronor till drygt 2 miljarder med en lönsamhet som tillhör branschens bästa. Vi har uppnått vår första vision om att bli en ledande och respekterad aktör i Stockholm och är idag väl etablerade som en av region Stockholms premiumleverantörer av bygg-

entreprenader inom segmentet kommersiella fastigheter.

Sedan maj 2019 är vi grundare åter majoritetsägare tillsammans med övriga ägare och ledande befattningshavare, och vi kommer att fortsätta vara aktiva i Zengun och förbli stora aktieägare. Jag vill uppriktigt tacka kollegorna på Segulah för all den kunskap som de så frikostigt bidragit med. Vi tar med oss massor av lärdomar och insikter när vi nu fortsätter driva Zengun vidare på den inslagna vägen.

I år firar Zengun 10-årsjubileum som bolag och driver flera av de mest krävande och intressanta projekten i Stockholm. Vi kommer att fortsätta driva dem med stort

engagemang och en uppriktig, genuin vilja att göra skillnad. Vi är starkare än någonsin och väl positionerade för fortsatt tillväxt i det expansiva och dynamiska Stockholm.

Min tro på Zengun är helhjärtad och jag ser fram emot att tillsammans med mina kollegor i ledningen, våra medarbetare, kunder och samarbetspartners fortsätta utveckla Zengun, ständigt med projekten i fokus.

Stockholm, juni 2019

Ulf Jonsson, ordförande, grundare, Senior projektchef







> Vision

Zengun bygger Stockholm

Zengun ska vara den ledande byggentreprenören i region Stockholm och strävar alltid efter att bidra till ett hållbart samhälle.

> Affärsidé

Zengun driver och drivs av projekt

och hjälper andra att förverkliga sina målsättningar genom att i nära samarbete bygga deras fastigheter.

> Strategi

- Zengun är verksam i region Stockholm.
 - Zengun bygger uteslutande åt kunder, inte i egen regi.
 - Huvudfokus är kommersiella fastigheter, kompletterat med utvalda samhälls- och bostadsprojekt.
 - Tillväxten sker huvudsakligen organiskt samt via kompletterande förvärv som passar in i företagskulturen.
 - Hållbarhet genomsyrar alla delar av verksamheten.
-

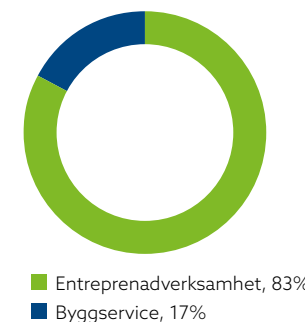
Fokus på samverkansprojekt skapar tillväxt

Marknaden för kommersiella fastigheter var fortsatt stark i Stockholm. Zengun fortsatte utvecklas väl och nettoomsättningen ökade med 30 procent. RA Bygg, som förvärvades i januari, utgör basen för Zenguns breddade erbjudande inom eftermarknad och byggservice. Inför tioårsjubileet 2019 är Zengun starkare än någonsin.

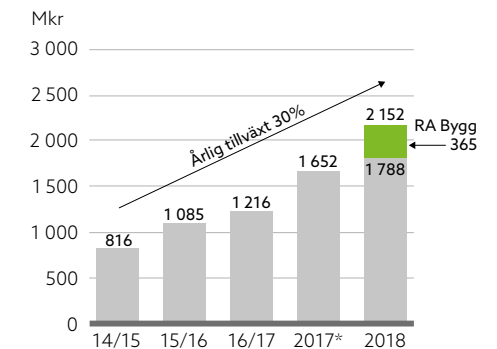
Zengun är en byggtreprenör med fokus på komplexa större byggprojekt i innerstadslägen i region Stockholm, både inom nybyggnads- och ROT-segmentet, det vill säga renovering, ombyggnad och tillbygg-

nad. Företaget erbjuder även eftermarknadstjänster och byggservice. Under 2018 stod entreprenadverksamheten för 83 procent och byggservice för 17 procent av nettoomsättningen.

FÖRDELNING
NETTOOMSÄTTNING 2018

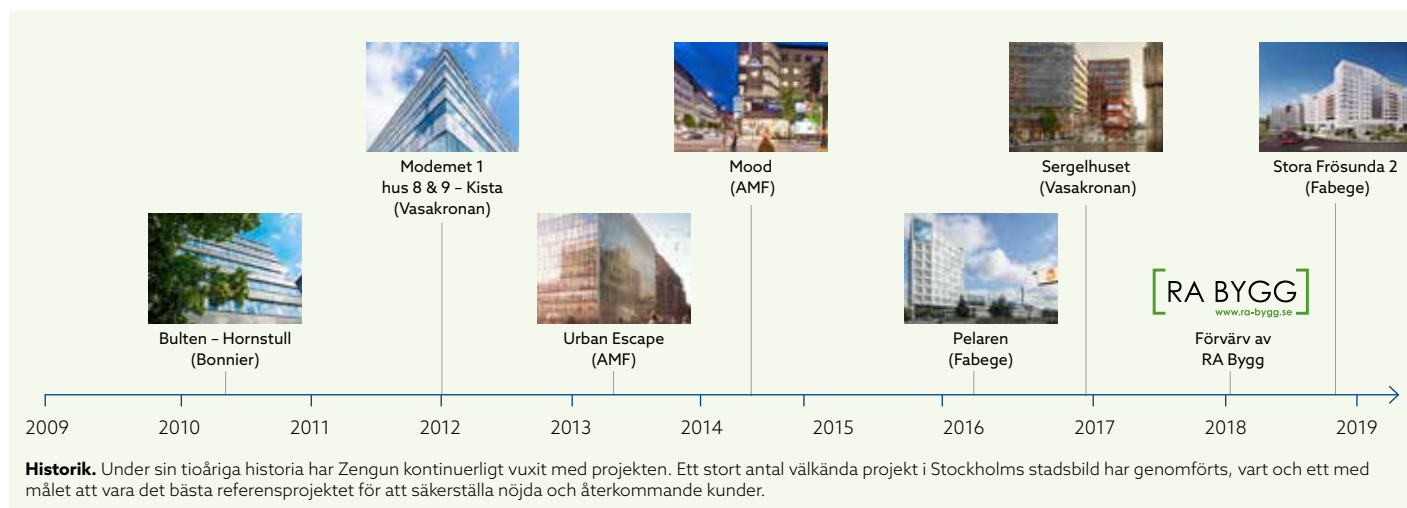
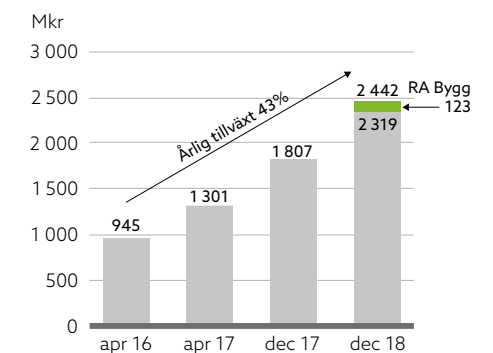


NETTOOMSÄTTNING



* Uppgiften för 2017 är en proformaberäkning för kalenderåret (12 månader), räkenskapsåret omfattade perioden 1 maj 2017 till 31 december 2017 (8 månader).

UTVECKLING AV ORDERBOK



AFFÄRSMODELL

I entreprenadverksamheten har Zengun starkt fokus på samverkansprojekt, en samarbetsform som kännetecknas av helhets-syn, nära samarbete och gemensamma mål. Huvudfokus är det växande segmentet kommersiella fastigheter, medan en mindre andel av verksamheten är utvalda samhälls- och bostadsprojekt. Zengun arbetar långsiktigt och målmedvetet för att skapa och bibehålla långsiktiga affärsrelationer. Kunderna är återkommande och välkända aktörer på fastighetsmarknaden.

Zengun bygger enbart åt andra, ett medvetet val som särskiljer företaget från många konkurrenter. Det innebär att Zengun inte konkurrerar med sina kunder med egen

fastighetsutveckling. Det innebär även att företaget inte behöver låsa upp sig i olika finansieringsåtaganden.

Som komplement till entreprenadverksamheten erbjuds även tjänster till eftermarknaden som byggservice och fastighetsskötsel. Inom Byggservice är majoriteten av kunderna kommunala bostadsbolag i Stockholmsregionen, ofta med långsiktiga ramavtal inom fastighetsservice och underhåll.

PROJEKT I SAMVERKAN

Samverkan, ibland kallat partnering, är alltid Zenguns förstahandsval som samarbetsform. I denna projektform etableras tidigt i projektet ett öppet och förtroendefullt

samarbete mellan beställare, byggtreprenör, övriga konsulter och andra nyckelintressenter, baserat på gemensamma mål, gemensamma aktiviteter och öppen ekonomi. Fokus är att hitta de bästa lösningarna för dem som ska använda den färdiga fastigheten, vilket minskar risken för suboptimering av enskilda aktiviteter.

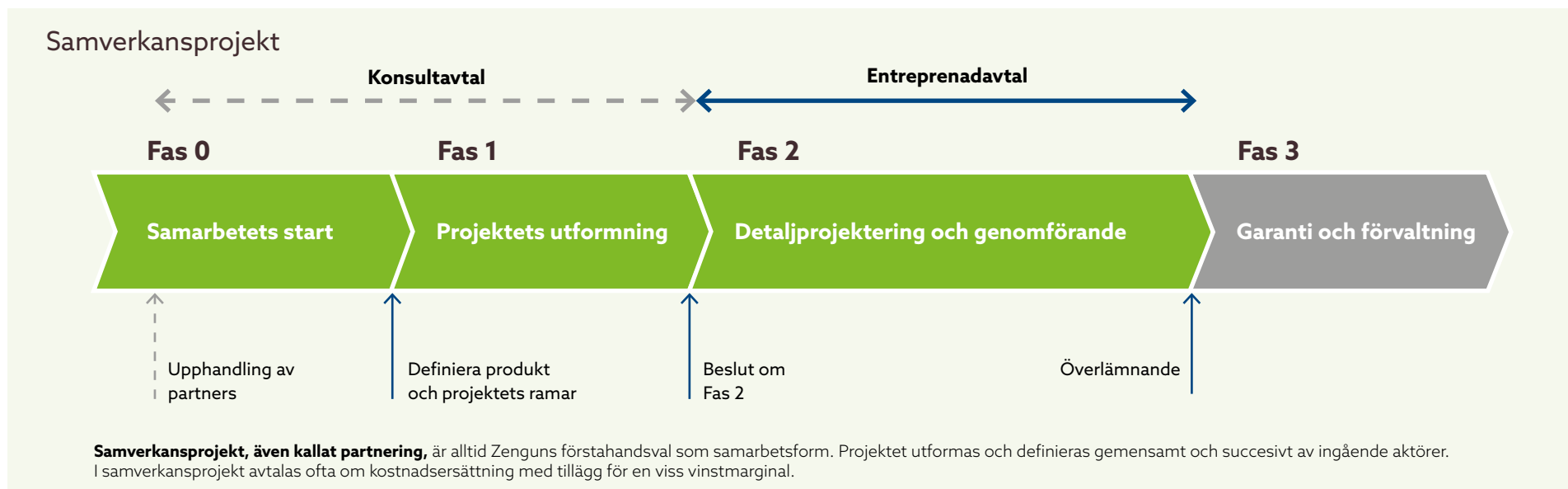
Samverkansprojekt präglas av helhetssyn och att alla har ett gemensamt intresse av att övriga parter lyckas: De blir beroende av varandra för framgång vilket främjar samsarbetsinriktad projektkultur och rutiner.

Ett samverkansprojekt handlas ofta upp i två steg, projekteringsfas och produktionsfas. I dessa projekt kommer Zengun in tidigt i beslutsprocessen och kan bidra

med rådgivning om till exempel materialval, konstruktionslösningar och planering. I ett traditionellt byggprojekt kommer byggtreprenören istället in i projektet till redan färdiga bygghandlingar.

I samverkansprojekt är det vanligt med rörlig prissättning, det vill säga kostnadsersättning kombinerat med en överenskomst om en viss vinstmarginal. Slutpriset utvecklas och beslutas i en iterativ process under projektets gång och kopplas ofta till en bonus. Vid traditionella projekt är istället fastprisavtal vanligt.

Beräknat på den totala nettoomsättningen var 85 procent av projekten samverkansprojekt under 2018. I entreprenadverksamheten var 96 procent av projekten samverkansprojekt.



PREMIUMBYGGARE MED EFFEKTIVA PROCESSER

Zengun strävar efter att vara en effektiv, och komplett partner med hög servicegrad och kundernas förstahandsval som leverantör av projekt. Projekten leds och drivs av Zenguns medarbetare med standardiserade och effektiva processer. Arbetet utförs med en stor andel betrodda underleverantörer vilket ger flexibilitet och låg operativ risk. På byggarbetsplatserna arbetar underleverantörer sida vid sida med Zenguns egna yrkesarbetare som även ansvarar för kvalitetssäkringen. Ett projekt löper normalt ett till tre år.

Projektet levereras med god och jämn kvalitet som överensstämmer med kundens uttalade och outtalade förväntningar, behov, avtalade specifikationer och gällande regelverk. Projektet drivs med ett systematiskt arbetssätt som stöds av välutvecklade ledningssystem. Företaget är certifierat enligt ISO 9001, 14001 och

45001, det vill säga inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö. En intern utvecklingsgrupp säkerställer kontinuerligt att ledningssystemen är aktuella. Under 2018 genomfördes en extern ISO-revision för att förnya certifikaten för ISO 9001 samt 14001. Inom arbetsmiljö skedde i och med omcertifieringen en övergång från OHSAS 18001 till den nya standarden ISO 45001.



HÖG EFTERFRÅGAN PÅ KOMMERSIELLA PROJEKT

I Zenguns huvudsegment som är kommersiella lokaler har marknaden fortsatt utvecklas väl under året och förväntas fortsätta vara stark och dynamisk trots osäkerheten i bostadssektorn. Kontorshyresmarknaden har varit särskilt stark under året tack vare stort behov av moderna och effektiva lokaler i kombination med låga vakanser. Ökad efterfrågan på öppna, flexibla kontorslösningar driver efterfrågan ytterligare, både vad gäller renovering och nybyggnad. Även intresset för miljöcertifierade byggnader bidrar till ägarnas önskan om att utveckla och förbättra sina fastigheter.

Den höga efterfrågan i kombination med brist på tillgängligt utbud förväntas fortsätta driva tillväxten på Stockholms kommersiella byggmarknad de närmaste åren.

Under 2018 har Zengun vidgat sitt marknadsområde till att omfatta region Stockholm, det vill säga inom en timmes

Den del av Stockholmsmarknaden där Zengun verkar är värd cirka



radie från Stockholm city. Det innebär att Zengun nu även har möjlighet att nå ut till Uppsala, Västerås och den heta byggmarknaden i Mälardalen. Region Stockholm beräknas vara Nordens största byggmarknad. Den del av marknaden som är tillgänglig för Zengun omsätter cirka 120 miljarder kronor årligen enligt Sveriges Byggindustriers prognos 2017-2019 för Stockholm och Uppsala. (Det vill säga exklusive ren anläggning, infrastruktur och konkurrenters egenutvecklade projekt.)

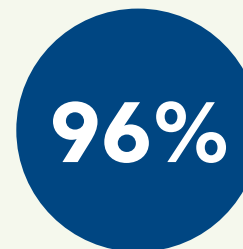
PÅGÅENDE STÖRRE PROJEKT - #ZENGUNBYGGERSTOCKHOLM

Projekt	Kund	Projekttyp	Projektstart	Projekt slut		
Pelaren	Söderstaden	Fabege	Kontor	Nybyggnad, i samverkan	2016	2019
Sergelhuset	City	Vasakronan	Kontor och butiker	Nybyggnad, i samverkan	2016	2019
Sergelhuset	City	Vasakronan	Kontor och butiker	ROT, i samverkan	2017	2020
Nöten 5	Solna Strand	Vasakronan	Kontor	ROT, i samverkan	2017	2020
Torsgatan 26	City	Castellum	Kontor	ROT, i samverkan	2018	2020
Urban Escape	City	AMF	Kontor, butik och bostäder	ROT, i samverkan	2014	2020
Stora Frösunda 2, kv 6 & 7	Solna	Fabege	Bilhall, verkstad, kontor	Nybyggnad, i samverkan	2018	2021

Hög takt i entreprenadverksamheten

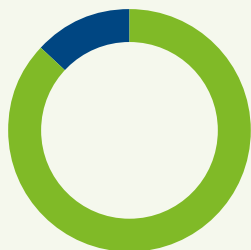
Entreprenadverksamheten har haft en fortsatt stark utveckling under året. Nybyggnationen av 3:s nya kontor vid Globen för Faberge, samt uppstarten av ombyggnationerna i Sergelprojektet till Vasakronan har bidragit starkt till den höga produktions takten under året. Flera pågående projekt har ökat i volym genom tillkommande hyresgästpassningar.

Efter en inledande projekteringsfas som genomfördes under 2018, slöts i december avtal med Faberge om fortsatt samverkan och uppförande av en ny komplett fullserviceanläggning åt Bilia i Haga Norra i Solna. Kontraktets ordervärde är drygt 800 Mkr. Projektet är den första etappen i det stora stadsbyggnadsprojektet Haga Norra.



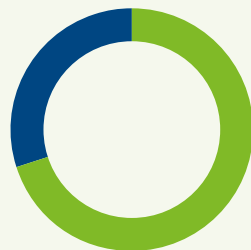
av entreprenadverksamhetens projekt var samverkansprojekt

ENTREPRENADVERKSAMHETEN, TYP AV FASTIGHETER



■ Kommersiella, 87%
■ Bostäder, 13%

ENTREPRENADVERKSAMHETEN, ANDEL NYBYGGNAD/ROT



■ Renovering, ombyggnad och tillbyggnad, 70%
■ Nybyggnad, 30%

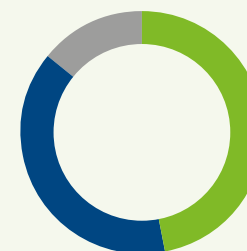


Ökad satsning på byggservice

I januari 2018 förvärvades RA Bygg, en Stockholmsbaserad byggnadsentreprenör som fokuserar på mindre projekt för främst offentliga kunder. Förvärvet har breddat Zenguns erbjudande och ökat förmågan att leverera tjänster inom det attraktiva området eftermarknad, ett område som är intressant även för Zenguns befintliga kunder och där efterfrågan ökat under senare år. RA Bygg drivs vidare som en självständig enhet inom Zengun och utgör en egen affärsenhet för mindre entreprenader och byggservice. Genom RA Bygg stärktes även Zenguns erbjudande inom konstruktionstjänster.

En betydande andel av RA Byggs kunder är kommunala bostadsbolag där RA Bygg tillhandahåller underhållstjänster och löpande fastighetsskötsel. RA Bygg har utvecklats väl och omsättningen har på årsbasis ökat med drygt 40 procent sedan förvärvet.

BYGGSERVICE, NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING



■ Eftermarknad/Byggservice, 47%
■ Bostäder, 39%
■ Kommersiella fastigheter, 14%

DECENTRALISERAD ORGANISATION

Zenguns organisation är projektorienterad och därför platt med decentraliserat ansvar. Det innebär att besluten till stor del flyttas ut i projekten och kan fattas nära kunden. Verksamheten drivs i fem affärsenheter. Entreprenadverksamheten utgör fyra av dessa, som var och en självständigt driver och genomför projekten. RA Bygg är en egen operativ affärsenhet med primärt fokus på byggservice och mindre entreprenader.

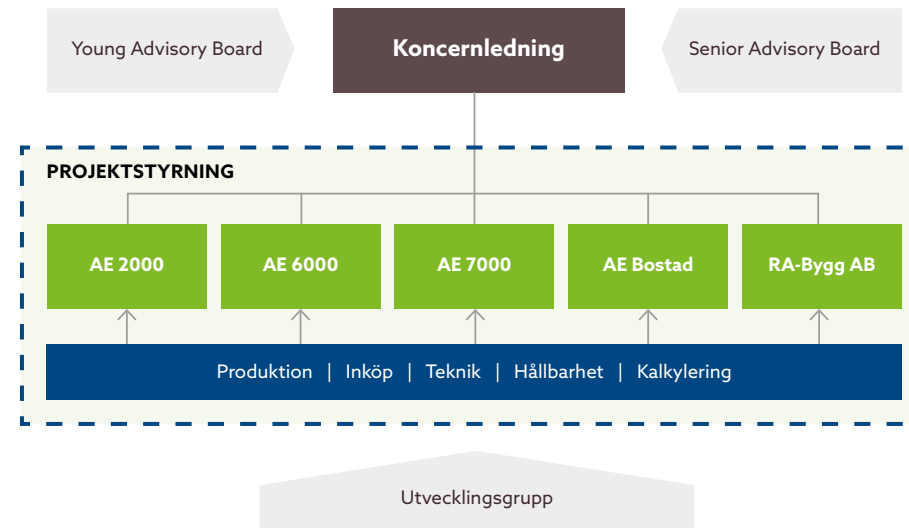
Koncernledningen ansvarar för företagets övergripande strategiska inriktning och bildar tillsammans med de fem affärsenhetscheferna samt ansvariga från respektive affärsstödsfunktion den operativa ledningsgruppen. Som ledningsstöd finns tre rådgivande funktioner:

- > Senior Advisory Board, med personer som inte är operativt delaktiga i verksamheten.
- > Young Advisory Board, med medarbetare som är unga i ålder, unga i sinnet eller unga på företaget.
- > Utvecklingsgruppen, som upprätthåller certifieringar och utvecklingen av företagets processer, mallar och verktyg.

DIGITALISERING I VÄRDEKEDJAN

Historiskt sett har byggbranschen legat efter många andra branscher när det gäller digitalisering. Zengun arbetar aktivt med digitalisering i hela värdekedjan, från anbud till eftermarknad och fastighetsunderhåll och använder digitala verktyg för försäljning, produktion och effektivisering. En intern digitaliseringsgrupp arbetar övergri-

ZENGUNS ORGANISATION



Zengun sätter alltid projekten i centrum. Organisationen är projektorienterad med decentraliserat ansvar. Projekten drivs av de fem affärsenheterna.

pande med digitaliseringsfrågorna för hela organisationen och i relation till uppdragsgivare och andra parter i projektet. Medarbetarnas IT-kompetens säkerställs och utvecklas kontinuerligt. Informationssäkerhet är ett prioriterat område där Zengun arbetar proaktivt för att öka medvetandet om riskerna.

Rätt informationsteknik är avgörande för utfallet i projekten eftersom styrning och uppföljning stöds av IT-systemen. I varje projekt definieras och etableras tidigt tillsammans med övriga parter kommunikationsvägar och rutiner för dokumentation. I samband med det klargörs också vilken

typ av dokumentation som efterfrågas i projektets slutskede.

STÄNDIGA FÖRBÄTTRINGAR

Ingen process är perfekt, det finns alltid utrymme för förbättring, innovation och utveckling. Zengun strävar efter ständiga förbättringar och tillämpar principen 80 procent beprövade lösningar och 20 procent nya, vilket skapar utrymme att testa innovationer och nyheter utan att äventyra stabiliteten. Ofta handlar det om områden som digitalisering, standardisering, teknikutveckling, logistik, leverantörsutvärdering, arbetsmiljö och metodval. Arbets sättet att-

raherar både kunder och leverantörer som har en okonventionell idé som de gärna vill prova. Samtidigt finns möjlighet att testa och implementera egna lösningar. Sveriges Byggindustriers rapport Faktisk innovation i bygg- och anläggningsbranschen (2018), belyser sex goda exempel på innovationer som innebär verklig förändring. Zengun deltar i två av dessa. I det första är Zengun drivande och testpilot för utvecklingen av BuildSafe, ett app-baserat stöd för arbetet med arbetsmiljö och skyddsronder. I det andra är Zengun samordnande entreprenör med uppgift att hålla ihop den "temporära fabriken" tillsammans med en maskinuthyrare i det komplexa projektet Urban Escape. Innovationen består i att arbetsplatskostnaderna för maskiner samlades i ett separat projekt som övriga aktörer fick göra avrop från, vilket ledde till ökad effektivitet och motverkade konkurrens och suboptimering.

Hållbart byggande är en förutsättning för ett framtida hållbart samhälle. Zengun strävar efter att vara en föregångare och branschledare när det gäller hållbarhet, hälsa och välbefinnande. Miljöarbetet implementeras i en process av ständigt pågående förbättringar där såväl stora som små åtgärder anses viktiga och tillsammans bidrar till att nå miljömålen. Hållbarhet är med i alla beslut i centrala och strategiska frågor och i alla delar av byggprocessen; från förstudie, över tidig projektering, inköp, produktion, överlämnande och in i driftskedet. Läs mer om Zenguns syn på hållbarhet på sidan 17.

Unika arbetsplatser i historisk miljö

PROJEKT TORSGATAN 26

I det anrika kvarteret Sabbatsberg 24, strax intill norra Bantorget, är Zengun totalentreprenör för en omfattande renovering av Stockholm Vattens tidigare lokaler. Den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden är uppförd 1906 och ritad av Ferdinand Boberg och Gustaf de Frumerie.

Målsättningen att bevara kulturhistoriska värden och skapa ett levande, socialt kvarter med attraktiva arbetsplatser genomsyrar hela projektet. Byggnaden är ett fantastiskt exempel på arkitektur i jugendstil med karaktäristisk fasad och ornamentik där tidstypisk utformning och detaljer som trapphusen bibehålls. Därtill skapas nya grönskande innergårdar som kommer att vara öppna för allmänheten.

Projektet genomförs i samverkan med beställaren Castellum och utförs för att certifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good, samt WELL, nivå Silver. De antikvariska aspekterna tillsammans med energi- och lokaleffektivisering ställer höga krav på utförande och materialanvändning i restaureringsarbetena.

Yta: 13 000 m²

Projektid: 2018–2020

Beställare: Castellum



Sergelhuset ger ny puls åt city

PROJEKT SERGELHUSET, KVARTERET HÄSTSKON 12

Mitt i Stockholms hjärta mellan Sveavägen, Klarabergsgatan och Hamngatan byggs Sergelhuset om från grunden. Förvandlingen från ett mörkt och anonymt kvarter till en aktiv och levande plats för möten och folkliv är total. Ökad tillgänglighet med flera entréer och en bred soltrappa är några av de nyheter som kommer att bidra till överblick och en helt ny puls år city.

Stora delar av byggnadens stomme behålls, i övrigt blir allting nytt med två nya våningsplan och en uppdaterad lätt och öppen fasad som flirtar med den ursprungliga arkitekturen från 60-talet. Här i bästa cityläge utvecklas kontor, handelsytor och bostäder.

Arbetet bedrivs som samverkansprojekt i tätt samarbete med samtliga involverade aktörer. Zengun ansvarar för två av fyra deletapper, huvudsakligen rivning, grundförstärkning och stomkomplettering samt nybyggnad av kontorsfastigheten Hamngatsspalatset. Sergelhuset miljöcertifieras enligt det amerikanska certifieringssystemet LEEDs högsta nivå Platinum.

Projektet präglas av innovation och hållbara lösningar, exempelvis byggs en anläggning för regnvattenåtervinning samt ett laststyrningskoncept för elanvändning "on-demand".

Yta: 86 000 m², varav Zengun: 50 000 m²

Projektid: 2016–2020

Beställare: Vasakronan



Bostadsrätter med grön oas

BRF LJUSPUNKTEN

I Upplands Väsby har Zengun totalentreprenad för att uppföra bnf Ljuspunkten som består av 95 mindre lägenheter med effektiv planlösning och stora ljusinsläpp, tänkta för förstagångsköpare. Uppdragsgivaren Riksbyggen rankas som ett av nordens mest hållbara företag inom bostadsutveckling. Det märks i projektet, inte minst på satsningen på kvalitativa, hållbara bostäder och en boendemiljö med både gröna och gemensamma ytor.

Förutom lägenheter bygger Zengun även garage, gemensamhetslokal med övernattningsdel, samt tre affärslokaler. Gården får terrasseringsar med regnbädd för fördröjning av dagvatten som ska ge möjlighet till mycket grönska. Dessutom byggs en boulevard, pergola, grillplats, odlingslådor och soldäck. Byggnaden utförs för att klara certifiering i enlighet med Miljöbyggnad silver. Projektet har utsetts till årets snyggaste och mest välordnade bygge av Riksbyggen själva. I april 2019 var det dags för första inflyttning.



Yta: Bruttoarea 5 800 m², varav boyta 3 600 m²

Projekttid: 2017-2019

Beställare: Riksbyggen

Hållbarhet ökar affärsnyttan

Zenguns hållbarhetsredovisning ingår som en integrerad del i Års- och hållbarhetsredovisning 2018, och omfattar sidorna 8–10 som beskriver affärsmodellen, samt sidorna 17–34. Hållbarhetsredovisningen omfattar även den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med ÅRL 6 kap 11§.

Detta är Zenguns andra hållbarhetsrapport, inga väsentliga förändringar i tillämpningen av principer för rapportering eller dess omfattning har gjorts. Styrelsen har vid undertecknandet av årsredovisningen för 2018 även godkänt hållbarhetsrapporten.

Zengun bygger för framtiden och strävar efter att vara en drivande kraft i utvecklingen av byggbranschen, med riktning mot ett hållbart samhällsbyggande. Utgångspunkten är att hållbart byggande är centralt för att kunna skapa bra förutsättningar och ta ansvar för kommande generationer. Därför är hållbarhet en naturlig del i det dagliga arbetet på alla nivåer, såväl vid beslutsfattande i strategiska frågor som i projekten och alla delar av byggprocessen, från förstudie till driftsättning.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Styrningen av hållbarhetsfrågor syftar till att ta ansvar genom hela värdekedjan, skapa

ökat kundvärde och bidra i övergången till ett hållbart och biobaserat samhälle. Väsentliga policyer, riktlinjer och manualer för hållbarhetsarbetet finns tillgängliga på företagets intranät och ledningssystem: Hållbarhetspolicyn reglerar Zenguns arbetsmetoder för hållbarhet och omfattar samtliga medarbetare, kunder, leverantörer, underentreprenörer och konsulter. I tillägg till Sveriges Byggindustriers uppförandekod fastställde Zengun under hösten 2018 en egen uppförandekod som för närvarande implementeras i företaget. Uppförandekoden behandlar områdena mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, etik, antikorrupktion och mångfald. Medarbetarna signerar att de tagit del av Uppförandekoden i samband med anställning och efterlevnaden följs upp i kontinuerliga medarbetarsamtal. Vidare finns Kvalitetspolicy, Arbetsmiljöpolicy, Likabehandlingsplan, Policy mot kränkande särbehandling, Lönepolicy, Inköpsrutin samt Rutin för leverantörsbedömning.

Zenguns Uppförandekod

För att växa och fortsätta utvecklas som en betydande aktör i region Stockholm är långsiktigt hållbara affärsrelationer en förutsättning. Zengun vill vara en drivande kraft i utvecklingen av byggbranschen och ett företag som tar kloka, ansvarsfulla beslut för både bolaget och dess kunder.

Uppförandekoden sammanfattar hur Zengun arbetar för ett ansvarsfullt företagande och gäller för samtliga medarbetare såväl som kunder, leverantörer, underentreprenörer och konsulter. Kodens grund är FN-initiativet Global Compacts principer för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, etik, antikorrupktion och mångfald.

För korrupktion råder nolltolerans, vilket även säkerställs nedåt i leverantörskedjan genom kravställande på leverantörer och underentreprenörer.

För att säkerställa att uppförandekoden efterlevs måste alla medarbetare ta del av den vid anställning. Efterlevnaden följs kontinuerligt upp i medarbetarsamtal.

Uppförandekoden finns att läsa i sin helhet på zengun.se

Prioriterade aspekter

Att förstå viktiga intressenters förväntningar är avgörande för att kunna möta befintliga och framtida behov. Under 2017 genomförde Zengun en väsentlighetsanalys där ett urval av de viktigaste intressenterna djupintervjuades om sin syn på vilka hållbarhetsaspekter som är viktigast. För att utveckla bolagets hållbarhetsarbete har under 2018 en fördjupad väsentlighetsanalys med kompletterande intressentdialoger genomförts.

Zenguns viktigaste intressentgrupper är kunder, medarbetare, materialleverantörer, underentreprenörer och konsulter, ägare samt övriga samhället där företaget är verksamt, representerat av organisationer.

Intressentdialogerna genomfördes enligt nedan.

Med den uppdaterade väsentlighetsanalysen som grund har Zengun identifierat de fokusområden där företaget har störst påverkan och kan påverka mest. Arbetet med prioritering och att formulera håll-

barhetsmål fortsätter under kommande verksamhetsår:

MILJÖ

- Materialval
- Utsläpp
- Avfallshantering
- Styrning av leverantörskedjan
- Energianvändning

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

- Styrning av leverantörskedjan

PERSONAL

- Arbetsmiljö, inklusive hälsa och säkerhet
- Välbefinnande, friskvård
- Likabehandling och mångfald

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

- Mänskliga rättigheter och arbetsrätt

ANTI KORRUPTION

- Motverkande av korruption och mutor

Intressentdialoger

KUNDER/BESTÄLLARE	Djupintervjuer, kontraktpartsmöten, projektuppföljning
MEDARBETARE	Intervjuer, löpande dagliga samtal
LEVERANTÖRER	Enkäter, projektavstämningar
UNDERENTREPRENÖR/KONSULT	Enkäter, löpande kontakter
ORGANISATIONER/SAMHÄLLE	Medlemsmöten och medlemsforum



Ekologisk hållbarhet

Zengun har ett ansvar att leverera hållbara fastigheter och vara ett stöd för kunden under hela projektuppdraget från idé till förvaltning, detta gäller även inom frågor som rör hållbarhet. Den stora andelen samverkansprojekt innebär att Zengun kommer in tidigt i projekten och kan ta en rådgivande roll med strategiskt inflytande och delaktighet i inköpsprocessens alla steg. Därmed kan Zengun vara med och påverka vilka produkter och projektspecifika krav som föreskrivs med hänsyn till kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Att arbeta proaktivt med hållbarhet skapar mervärde och affärs- och konkurrensmässiga fördelar samt ofta långsiktiga besparingar både för kunderna och Zengun.

Zenguns medarbetare fortbildas löpande i miljörelaterade frågor för att utveckla och förbättra miljöarbetet. Kreativa lösningar som minskar miljöpåverkan uppmuntras i såväl projektering som produktion.

PROJEKT MED MILJÖPROFIL

Som regel har Zenguns kunder höga ambitioner på hållbarhetsområdet, till exempel när det gäller material, avfallshantering och energi. Av alla Zenguns projekt som pågick under 2018 har eller kommer 82 procent att miljöcertifieras, beräknat på nettoomsättning. Zengun har kompetens inom alla på marknaden förekommande certifieringsstandarder för hållbarhet; BREEAM, LEED,

Green Building, Miljöbyggnad, Svanen och WELL.

Minskad energiförbrukning är en viktig fråga för bygg- och fastighetsbranschen. Det handlar både om drift av byggnaderna och energianvändning under byggprocessen. Inom det här området har Zengun erfarenhet och kompetens att tillföra och erbjuder rådgivning om hur kundens efterfrågade nivå av energioptimering tillgodoses eller överträffas.

MINSKADE UTSLÄPP

Zenguns egen verksamhet med transporter och användning av arbetsmaskiner ger upphov till direkt påverkan genom utsläpp av växthusgaser. Under 2018 påbörjades en kartläggning av utsläpp under pågående byggprojekt, med syftet att minska och motverka dessa. I samband med kartläggningen har arbetet med att ta fram en rutin initierats för hur koldioxidutsläpp ska mätas och kommuniceras under samtliga pågående projekt. Zengun strävar efter att minska miljöbelastningen från arbetsmaskiner och transporter genom att successivt byta till energieffektivare alternativ och använda förnyelsebara resurser.

Ytterligare en åtgärd för att minska egna utsläpp av växthusgaser är att alla anställda erbjuds SL-kort och uppmuntras att åka kollektivt. Under året infördes även förmånscyklar för medarbetarna.

Zengun har satt upp målet att senast vid utgången av 2021 enbart ha miljöfordon i bilparken. Med det menas fordon som helt eller delvis drivs med elektricitet, gas, etanol eller annat fossilfritt drivmedel. Åtagandet omfattar såväl tjänste- och förmånsbilar som arbetsfordon.

FÖRSIKTIGHETSPRINCIPEN

I sin egen verksamhet följer Zengun försiktighetsprincipen, vilken innebär att sämre teknik och miljöfarliga ämnen kontinuerligt byts ut mot bättre teknik och mindre miljöfarliga ämnen. Strävan är att begränsa användning miljö- och hälsoskadliga kemikalier i produktionen och att samtliga produkter som används i projektverksamheten ska kontrolleras och dokumenteras. Zengun tillämpar även försiktighetsprincipen för att undvika verksamheter och projekt med stora potentiella miljörisiker.

UTBLICK 2019

Under året kommer arbetet för att minska Zenguns koldioxidavtryck att utvidgas. Det är även fortsatt fokus på implementering av digitala arbetssätt för planering, uppföljning och optimering av verksamheten.



WILLIAM FELIXON
Logistikansvarig

– En vanlig arbetsdag hanterar jag allt från logistikplanering och samordning av kranar till avfallshantering för att produktionen ska löpa så smidigt som möjligt. Det är många aspekter som gör logistikfrågorna komplexa, bland annat kraven i miljöcertifieringarna och att det ofta är innerstadsprojekt, med allt vad det innebär av trängsel och tryck från omgivande trafik. Det finns givetvis utmaningar i det, men också stor potential att göra skillnad. Jag har själv varit med om projekt där vi har lyckats minska transporter med 80 procent genom effektiv logistikhantering och samkörning av leveranser.

Ansvarsfulla inköp

Zengun strävar efter att vara en aktiv samarbetspartner i både sina kunders och leverantörers hållbarhetsarbete. En väl fungerande inköpsprocess och inarbetade rutiner för leverantörsbedömning och uppföljning säkerställer att de högt ställda hållbarhetsambitionerna ska kunna realiseras. Hållbarhet är centralt i projekten och alla delar i byggprocessen. Huvuddelen av projektbudgeten består av upphandling av underleverantörer, material och konsulter. God planering, val av inköpsstrategi och kravställande redan vid upphandlingen, liksom kontinuerlig avstämning under produktionstiden bidrar till framgångsrika projekt.

NOGGRANN UTVÄRDERING

I inköpsprocessen säkerställer Zengun att material och tjänster köps in från seriösa leverantörer med väl etablerade rutiner och att miljöarbetet tillämpas genom hela leverantörskedjan. För att enklare kunna säkerställa detta tillåter Zengun endast två leverantörssteg, vilket innebär att underleverantörer endast får ta in ett ytterligare led.

De företag som vill leverera varor eller tjänster kontrolleras även utifrån kriterier för arbetsmiljö, mänskliga rättigheter, affärsetik, kvalitet och ekonomiska förutsättningar. För att godkännas krävs stabil ekonomi, betalda skatter och arbetsgivar-

avgifter, väl fungerande miljö- och säkerhetsarbete, samt kollektivavtal.

Alla leverantörer förbinder sig även att följa Zenguns Uppförandekod. Under 2018 rapporterades noll incidenter inom området korruption.

UTBLICK 2019

Under året kommer rutinen för uppföljning av leverantörskedjan att vidareutvecklas med nyckeltal avseende social hållbarhet.

Inköpsprocessen









Cirkulära materialflöden

I och med att hållbarhetsbegreppet ständigt breddas, är det av största vikt att kontinuerligt utvärdera verksamhetens miljöaspekter samt hur arbetet med dessa ska bedrivas för att uppnå ständig förbättring. Både stora och små åtgärder är viktiga, och tillsammans bidrar dessa till att nå interna och globala miljömål. Zengun förespråkar och främjar resurseffektiva och cirkulära materialflöden som utnyttjar energi, naturtillgångar och råvaror på effektivast möjliga sätt. Bolaget eftersträvar även arbetssätt som genom god planering möjliggör återbruk och återvinning.

HELHETSBEDÖMNING AV LIVSCYKEL

Vid val av material och kemikalier görs en helhetsbedömning där materialets hela livscykel vägs in. I beslutsunderlaget ingår även konsekvenser för arbetsförhållandena i den egna produktionskedjan. Samtliga produkter som byggs in kontrolleras och dokumenteras i Byggvarubedömningen, som är ett allmänt accepterat verktyg för miljöbedömning av byggvaror.

AVFALLSHANTERING

Byggsektorn svarar för en betydande del av både materialflöden och avfallsmängder i samhället och frågorna hänger nära samman. Byggverksamhet är även den sektor som genererar störst mängd farligt avfall. Avfallet uppstår både vid rivning och i produktionsfasen. Emballage, kemika-

liebehållare och spillbitar av olika slag är exempel på stora fraktioner som måste tas om hand. Resursförbrukning och miljöpåverkan minimeras genom att byggnaderna planeras och utformas så att de kan plockas isär och materialet återanvändas. Rutiner för källsortering och återvinning av uttjänta material kompletteras.

Zengun tar fram en anpassad avfallsplan för varje projekt för att prognostisera avfallsmängder och optimera det förebyggande arbetet. Arbetet följer Kretsloppsrådets riktlinjer och EU:s avfallsdirektiv för att främja effektivt resursnyttjande och minska graden av deponi så långt möjligt, vilket inverkar positivt på både miljö och ekonomiskt utfall. Där så är möjligt slutar inte materialkedjan här, utan övergår i stället i ett kretslopp där produkter och material tas tillvara och återbrukas. Miljöaspekten i projekten följs upp genom riktade miljöronder som kompletteras de skydds- och miljöronder som genomförs veckovis i samtliga projekt. Under året har noll miljöolyckor rapporterats.

82%

av pågående projekt miljöcertifieras

Externa nätverk

I bygg- och fastighetssektorn finns en enorm förbättringspotential när det gäller miljö- och klimatpåverkan. Här krävs branschgemensamma insatser för att nå såväl lokala som globala hållbarhetsmål. Zengun ingår i många olika slags nätverk för att lära från, bidra till och påverka utvecklingen inom byggbranschen och samhället i stort. Samarbete ger resultat.

Zengun är medlem i följande organisationer och nätverk:



Att bygga är ett lagarbete

Branschens mest engagerade medarbetare skapar förutsättningar att nå framgång i projekten och vinna nya affärer. Förmågan att skapa team av duktiga individer som kompletterar och assisterar varandra i utmanande byggprojekt är en av Zenguns styrkor.

Det japanska begreppet Zengun betyder fritt översatt "hela teamet". Zengun vårdar en stark företagskultur med människorna i centrum där varje medarbetares engagemang och personliga åtagande tas tillvara. Det är medarbetarna som levererar projekt och tjänster, vilket gör dem till företagets viktigaste tillgång. Zengun lägger stor vikt vid att samtliga medarbetare ska utvecklas, utmanas och må bra.

Zengun värnar om en trygg och säker arbetsmiljö och arbetar systematiskt med karriär- och kompetensfrågor. Företaget satsar dessutom på att bli Sveriges aktivaste och mest välmående företag, vilket stöds av hälso- och friskvårdssatsningen Zengun life. "Att vara Zengun" mynnar ut i en attityd och en gemensam företagskultur som grundar sig i värdeorden Kunskap, Gemenskap och Affärsmannaskap.

SÄKERHETEN FRÄMST

Hälsa och säkerhet har högsta prioritet för Zengun. Arbetsmiljö står alltid först på dagordningen; på styrelsemöten, på ledningsgruppsmöten och i projekten. Ledare och

medarbetare utbildas kontinuerligt i hälsa och säkerhet. Företaget har en nollvision för arbetsplatsolyckor och arbetar kontinuerligt med tre perspektiv: förebyggande, formellt utifrån regelverk och med de informella strukturerna på varje arbetsplats. Arbetsmiljöarbetet är integrerat i den dagliga verksamheten.

Byggprojekt är komplexa arbetsplatser där många aktörer samsas på en liten yta. Det innebär risker som måste identifieras och hanteras. Arbetsmiljö är ett uttalat chefsansvar och med det följer befogenheter att säkerställa att varje projektorganisation har tillräckliga resurser och kompetens för en god och säker arbetsmiljö.

DEN VIKTIGA KULTUREN

Säkerhetsmedvetandet är väl inarbetat i Zenguns kultur och upprätthålls dagligen i projekten. För att en arbetsplats ska vara säker krävs samförstånd. Alla som jobbar där måste bidra och ta sitt eget arbetsmiljöansvar på allvar. Genom att skydda sig själv och undvika genvägar skyddas också kollegorna. För att lyfta fram säkerhets-

arbetet ytterligare är Zengun sedan 2018 medlem i branschinitiativet Håll Nollan, Samverkan för noll olyckor i byggbranschen.

RUTINER FÖR TRYGGHET VARJE DAG

För varje projekt upprättas en arbetsmiljöplan som följs upp i det dagliga arbetet. Varje vecka genomförs skyddsronder tillsammans med underentreprenörer och skyddsombud. Rapportering av observationer, tillbud och olyckor samt åtgärder och analys av risker och hinder i produktionen sker med stöd av det digitala verktyget BuildSafe. På så sätt underlättas även uppföljning, arbetet med ständiga förbättringar samt kunskapsöverföring mellan projekten.

Zenguns ansvar för säkerheten omfattar både egna medarbetare och underentreprenörer. Kontrollen av leverantörskedjan i samband med inköp säkerställer att endast godkända leverantörer med eget säkerhets- och kvalitetsarbete kontrakteras. För att överbrygga de språkbarriärer som kan uppstå när byggarbetsplatser blir allt mer internationella, ställer Zengun också krav



PETER KARLSSON
Huvudansvarig snickare

Sedan jag började arbeta inom byggbranschen 1985 har det hänt en hel del gällande kraven på säkerhetsutrustning och synen på säkerhet överlag. Det viktigaste både då och nu är att alla våra medarbetare och underentreprenörer inte skadar sig under arbetet. Byggprojekt följs generellt upp och utvärderas mot ekonomiska aspekter, men det blir ju fel när det gäller säkerhet. På Zengun sätter vi inget pris på säkerhet och hälsa, det kommer alltid först. Alla ska komma hem från jobbet i lika gott skick som de gick hemifrån. Det uppnår vi genom förebyggande regelbundna ronder och ett gemensamt ansvar för varandra och arbetsplatsen.



på att det i varje arbetsgrupp måste finnas arbetsledare som kan svenska eller engelska. Syftet är att säkerställa att samtliga på arbetsplatsen kan ta del av säkerhetsrutinerna. Under året har en introduktionsfilm om säkerhet tagits fram och skriftlig säkerhetsintroduktion och centrala dokument har översatts till flera språk.

Zengun är certifierat enligt ISO 45001 vilket säkerställer att arbetsmiljöarbetet

bedrivs kontinuerligt och systematiskt. Under 2018 har ingen olycka kopplad till tredje man rapporterats i anslutning till någon av Zenguns arbetsplatser.

UTBLICK 2019

BuildSafe kommer att implementeras i RA Byggs verksamhet under 2019.

Våra värdeord

KUNSKAP

Vi har kunskapen. Vi har kompetensen. Vi sätter en ära i kunskap om samhällsutvecklingen, vår bransch i stort och de projekt vi verkar i. Vi har kunskap att möta de utmaningar vi tar och de förtroenden vi ges. Vi bygger för framtiden med kunskap om cirkulära produktionsflöden och kvalitativa byggmaterial.

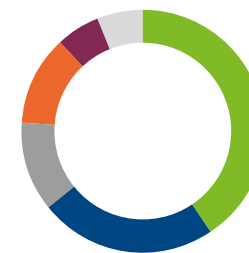
GEMENSKAP

Vi bygger en god gemenskap i en sund och säker arbetsmiljö med nollvision vad gäller olyckor. Vi bjuder in till och uppmuntrar individuella insatser, men laget är alltid starkare än jaget. En god gemenskap har sina rötter i respekt, när av prestigelöshet och blommar då det finns sann glädje i att hjälpa kollegor, samarbetspartners och uppdragsgivare att lyckas.

AFFÄRSMANNASKAP

Vi är affärsmässiga. Projektets bästa – att kunden uppnår sina mål är den bästa förutsättningen för att vi kan nå våra affärsmässiga mål. Vårt affärsmannaskap är långsiktigt. Kortsiktig vinst på bekostnad av relationer är en förlust och alltid ett misslyckande. Projekten vi verkar i just nu ska alltid vara våra bästa referensprojekt och vägen till fortsatt förtroende.

OLYCKOR, TYP AV OLYCKOR/SKADOR*



* Avser entreprenadverksamheten

Likabehandling och mångfald

Zenguns arbete för likabehandling och inkludering är grundat i övertygelsen att mångfald berikar. Arbetet bedrivs systematiskt, såväl förebyggande som uppföljande mot alla typer av diskriminering och kränkande särbehandling. Alla ska ha samma möjlighet till anställning, utbildning, befordran och utveckling inom företaget oberoende av könsidentitet, etniskt ursprung, ålder, funktionsnedsättning, religion eller sexuell läggning. Utbildning och kompetensutveckling organiseras på sätt som främjar mångfald och alla medarbetare erbjuds förutsättningar att förena sin yrkesroll med familjeliv och fritid.

FOKUS PÅ LIKABEHANDLING

Under året har företagets likabehandlingsplan och policy mot kränkande särbehandling utvecklats och förtydligats. Ett flertal aktiviteter med fokus på inkluderande arbetsmiljö har genomförts med deltagare av medarbetare på alla nivåer, inklusive styrelsen. I en stor del av projekten har workshops och samverkansseminarium genomförts och centrala dokument har översatts till flera språk.

På Zengun råder nolltolerans mot all form av kränkande beteende. Varaktiga

förändringar i hur man agerar mot varandra uppnås framför allt i det dagliga arbetet och i de personliga samtalen på varje arbetsplats. Under 2019 kommer det därför att vara fortsatt fokus på att säkerställa att dessa dialoger fortsätter. Samtliga medarbetare kommer att få delta i personliga samtal i mindre grupper om hur man tar tillvara värdet av mångfald och bidrar till en arbetsmiljö utan kränkande beteenden. Denna viktiga dagliga dialog håller frågan ständigt aktuell och är grunden för Zenguns långsiktiga förbättringsarbete. Under året har inga fall av diskriminering eller kränkande särbehandling kommit till företagets kännedom.

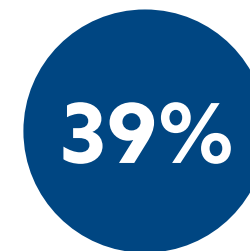
EFTERSTRÄVAR JÄMSTÄLLDA ARBETSPLATSER

Byggbranschen är generellt mansdominerad och Zengun verkar för att den ska bli mer jämställd genom särskilda ansträngningar att rekrytera underrepresenterat kön till arbetsgrupper och befattningar. Under 2018 var 39 procent av de nyanställda på tjänstemannasidan kvinnor, vilket ökade andelen kvinnor på tjänstemannasidan. Utvecklingen går i rätt riktning, men bland yrkesarbetarna dominerar männen och det

är brist på kvinnor att anställa. Inte enbart Zengun utan hela branschen har lång väg kvar till jämställda arbetsplatser.

UTBLICK 2019

Under året fortsätter medarbetardialogen om mångfald och inkludering.



av nyanställda på tjänstemannasidan var kvinnor

ANDEL ANSTÄLLDA TOTALT



Män, 76%
Kvinnor, 24%

ANDEL AV NYANSTÄLLDA TOTALT



Män, 73%
Kvinnor, 27%



Unizen – Personlig utveckling och nya karriärvägar

Zenguns projektfokus och platta organisation innebär att stort ansvar ligger hos medarbetarna. De flesta besluten fattas i projekten och det är där kundrelationerna skapas. En framgångsfaktor är att ha rätt medarbetare med rätt kompetens. Ambitionen är att Zengun ska vara förstahandsvalet för nuvarande och framtida medarbetare.

Zengun lägger stort fokus på såväl kompetensutveckling som rekrytering. I plattformen Unizen tas ett samlat grepp på kompetensutveckling där medarbetarna sporras och utmanas med synsättet att ingen någonsin är färdiglärdd. En strukturerad modell för kompetenskartläggning säkerställer att medarbetarnas intressen och företagets behov möts, vilket utmynnar i individuella utvecklingsplaner som kan sträcka sig över flera år. Satsningen är möjlighetsbaserad med stor bredd: från kurser för att klara branschens kravställningar till fleråriga högskoleprogram.

I projekten uppmuntras kreativitet, nyfikenhet och att testa sina egna gränser. Framdriften sker enligt 80/20-principen, det vill säga med 80 procent beprövade och bevisat effektiva lösningar och 20 procent nytänkande och innovation. Det kan gälla allt från arbetssätt och organisationskultur till material och tekniska lösningar. På så sätt främjas framgångsrikt utveckling av arbetssätt och innovativa idéer.

FRAMGÅNGSRIKT TRAINEEPROGRAM

Inom Unizen ryms även Zenguns mycket eftertraktade traineeprogram som under 2018 genomförts för femte gången. Traineeerna rekryteras tidigt i civilingenjörsutbildningen och får praktisk erfarenhet av byggbranschen parallellt med pågående studier. Hos Zengun får de testa många roller och arbetsuppgifter. Programmet utformas av traineeerna själva och är uppdelat i sommarpraktik i projektmiljö och praktik under terminerna med varierande arbetsuppgifter såväl centralt som i projekt. I gengäld får Zengun tillgång till unga och motiverade medarbetare med kunskap om det senaste från forskning och framtidens byggtkniska lösningar.

Zengun deltar även vid arbetsmarknadsdagar på universitetsnivå och kommunicerar i sociala medier för att synas och locka såväl nya talanger som mer seniora medarbetare till företaget.

ALTERNATIVA KARRIÄRVÄGAR

En generell svaghet på arbetsmarknaden är att det ofta krävs ett byte av roll eller arbetsgivare för önskad löneutveckling. För att komma vidare i karriären tar kompetenta specialister gärna en chefsroll där de i

värsta fall varken passar eller trivs. Zengun motverkar detta genom att erbjuda personlig utveckling och nya karriärvägar där lönenivån motsvarar kompetens snarare än titel.





LINA MOGREN
Trainee

– Att vara trainee på Zengun är en chans för mig att utvecklas och få prova att jobba på en arbetsplats innan min examen. På Zengun får jag jobba brett, hållbart och vara delaktig i hela verksamheten redan från första dagen. Det är roligt att jobba på ett företag som väljer att satsa på oss unga som kommer att vara framtidens generation inom byggbranschen.

Sociala engagemang

Sedan 2018 stöder Zengun initiativen Teknicsprånget och Jobbsprånget, som båda drivs av Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademin. Teknicsprånget är ett praktikprogram som ska locka fler ungdomar till högre tekniska utbildningar för att bidra till att säkra framtida kompetensförsörjning inom teknik- och samhällsbyggnadssektorn. Jobbsprånget ska skapa en snabbare väg in på arbetsmarknaden för nyanlända med ingenjörsutbildning från andra länder än Sverige.

Teknicsprånget
Jobbsprånget



Zengun life för trivsel och välmående

Zengun vill vara Sveriges aktivaste och mest välmående företag. Därför finns hälso- och friskvårdssatsningen Zengun life som samlar medarbetarna kring upplevelser utanför den dagliga verksamheten. Här ryms aktiviteter som simning, löpning, stadsvandring, teater och umgänge. Satsningen drivs av medarbetarna själva och bidrar till gemenskap och trivsel.

Zengun life är kittet i Zenguns företagskultur och ger utrymme för personliga initiativ och ansvar. Många av aktiviteterna består av idrott och olika sportaktiviteter med personlig coachning på tävlingsnivå för den som vill. Men träning är bara en del av Zengun life, syftet är lika mycket välmående och balans för själen och kroppen. Att till exempel samlas och simma tillsammans en lördagsmorgon handlar lika mycket om stunden efteråt och snacket över en kopp kaffe. Här sker möten mellan människor oberoende av arbetsrollerna i vardagen. Alla ska känna sig inkluderade och vara fria att välja om de vill delta i ett umgänge som sträcker sig utanför arbetsplatsen. För att underlätta för medarbetare och bidra till att den aktiva livsstilen blir bestående, uppmuntras medarbetarna att ta med vänner och familj på aktiviteter och föreläsningar.

Resonemanget bakom satsningen är även att medarbetare som har en aktiv livsstil är friskare. Det påverkar effektivitet och koncentrationsförmåga, och därmed arbetsmiljön. Trötthet riskerar att äventyra

säkerheten om den leder till genvägar för att orken tryter.

I maj genomfördes för första gången ZenRun, ett motionslopp som passar alla, med distanser mellan 2,5 och 10 kilometer. Loppet är tänkt att bli en årlig tradition och vid detta första tillfälle var cirka 200 löpare på plats; medarbetare, familjer, leverantörer, styrelse, kunder och branschkollegor, samt hejklackar i olika former.

Under året infördes även förmånscyklar för medarbetarna, både vanliga traditionella cyklar och motionscyklar för att uppmuntra vardagsmotion likväl som aktiv träning. Många av Zenguns projekt ligger i Stockholms innerstad så det enklaste är ofta att transportera sig dit och mellan projekten på cykel.

Den årliga hälsoundersökningen bekräftar att medarbetarna trivs och mår bra. Undersökningen mäter hälsa, välmående och trivsel och sammanställs i Zengun life Index, en indikator på hur medarbetarna mår.

Medarbetarna i RA Bygg genomförde en separat hälsoundersökning och ingår inte i Zengun life Index för 2018.



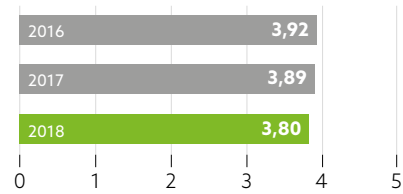
UTBLICK 2019

Zengun life kommer att utvecklas med fler aktiviteter som kompletterar idrott och träning för att locka alla; från den konstitnerade till triathleten.

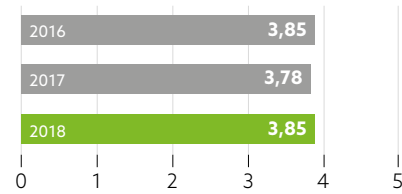
zengun
LIFE

Zengun life Index* bekräftar att medarbetarna trivs och mår bra.

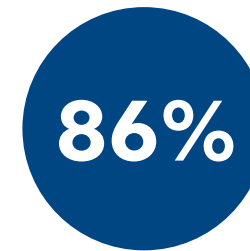
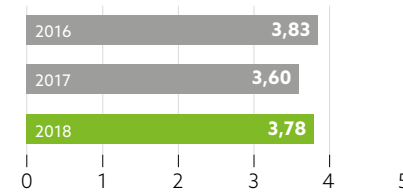
Hälsotal



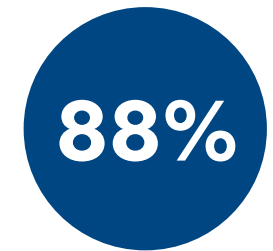
Välmående



Trivsel



Motionerar minst 1 gång i veckan



Känner alltid eller ofta att de gör nytta och kan utföra sitt arbete

* Avser Zengun AB



Hållbarhetsstyrning

FN:s globala hållbarhetsmål är vägledande i arbetet för att världens utveckling ska vara långsiktigt hållbar. Näringslivet har en viktig roll och Zengun vill vara en ledare inom hållbart byggande. De mål som Zengun har störst möjlighet att påverka är nummer 3, 5, 8, 10, 11, 12, 13 och 16.



ASPEKT	STYRNING/POLICYER	AKTIVITETER	UPPFÖLJNING	FN:S HÅLLBARHETSMÅL
Hälsa och säkerhet	Arbetsmiljöpolicy Uppförandekod Hållbarhetspolicy Drogpolicy Kollektivavtal	Skyddsronder Erforderliga utbildningar för medarbetare Zengun life Interna och externa revisioner Kravställande på underentreprenör	Olycks- och tillbudsuppföljning samt månatlig statistik från rapporteringsplattform Årlig hälsoundersökning för alla medarbetare som mäter hälsa och välmående	 
Diversitet och likabehandling	Uppförandekod Hållbarhetspolicy Likabehandlingsplan Lönepolicy	Ledning och medarbetare utbildas Stöd av extern HR-resurs Interna revisioner	Formella och informella medarbetarsamtal på regelbunden basis, delvis återkoppling genom den årliga hälsoundersökningen	 
Utveckling och friskvård	UNIZEN Zengun life Arbetsmiljöpolicy Hållbarhetspolicy Policy mot kränkande särbehandling	UNIZEN Zengun life	Kompetenskartläggning Årliga utvecklingssamtal Årlig hälsoundersökning för alla medarbetare som mäter hälsa och välmående	
Anti-korruption och mänskliga rättigheter	Uppförandekod Interna upphandlingsrutiner	Administrativa föreskrifter Inköpsmallar Ledningen får utbildning Interna revisioner Kravställande på underleverantörer Leverantörsbedömningar	Marknadsmöten Bekräftelse av avtal Utbildningsuppföljning Stickprov leverantörer	 

ASPEKT	STYRNING/POLICYER	AKTIVITETER	UPPFÖLJNING	FN:S HÅLLBARHETSMÅL
Material	Hållbarhetspolicy Intern upphandlingsrutiner	Samtliga inbyggda byggvaror och kemikalier kontrolleras mot gällande miljö- och prestandakrav Kontinuerliga avstämningar rörande materialkrav inom projektorganisationen Skydds- och miljöronder Arbetsberedningar Kravställande på underleverantörer	Utdrag från kontroll- och dokumentationsplattform för byggvaror och kemikalier Stickprov i projekten Avvikelseuppföljning	
Avfall	Hållbarhetspolicy Sveriges Byggindustris riktlinjer för Resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning	Internutbildning för yrkesarbetare, genomgång med underentreprenörer, samarbete med avfallsentreprenörer, skydds- och miljöronder	Avfallsstatistik från avfallsentreprenörer Statistik från rondprotokoll Stickprov i projekten	
Utsläpp	Hållbarhetspolicy Bilpolicy	Logistikplanering Grönt bränsle till maskiner i största möjliga utsträckning De anställda erbjuds SL-kort och tjänstecyklar och uppmanas att åka kommunalt både i och utanför tjänsten Utfasning av egna fordon som drivs med fossilt bränsle	Fortsatt arbete med central uppföljningsrutin under det kommande verksamhetsåret. I dagsläget sker detta på projektnivå	  
Ekonomiskt resultat	Finanspolicy Intern finansiella mål	Prognoser i projekt och centralt	Interna revisioner, månatliga avstämningar i projekt och centralt	

Operativa risker

Zengun arbetar proaktivt och strukturerat med löpande riskanalyser i projekten och övergripande. Systematiskt förebyggande arbete förhindrar att risker realiserar. Om en olycka ändå inträffar finns rutiner för att hantering och minimering av skador.

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	POTENTIELLA ORSAKER	HANTERING
Försummat arbete med hälsa och säkerhet	På en byggarbetsplats och vid transport finns alltid risker för medarbetare och underentreprenörer kopplade till hälsa och säkerhet, personskador kan ge men för livet och i värsta fall leda till dödsfall. En hälsorisk är även att medarbetare inte har en tillräcklig mental eller fysisk hälsa, vilket kan medföra sjukskrivningar, bristande arbetsmoral och dåligt arbetsklimat.	Underleverantör jobbar inte som tänkt med arbetsberedningar, hög arbetsbelastning, ej tillräcklig information, bristande uppföljning efter olyckor/tillbud, frånvaro pga privata angelägenheter, okunskap.	Skyddsronder, medarbetarsamtal, medarbetar- och hälsoundersökningen, Zengun life, ta fram rutin för uppföljning av olyckor/tillbud, utbildning om policyer, utbildning ledarskap/företagskultur.
Etiska övertramp	Risk för att medarbetare, leverantörer eller underentreprenörer inte följer rådande lagar samt interna och externa policyer relaterande till etik, anti-korruption, likabehandling och uppförande. Brott eller försummelse kan skada Zenguns relationer med kunder och medarbetare.	Bristande leverantörskontroller, missnöje, okunskap, personliga ekonomiska problem, felaktiga kundprioriteringar, trakasserier, dåligt arbetsklimat, dåligt ledarskap, brister i företagskulturen, brister i inköpsberedning.	Projektrevisioner för att säkerställa implementering av rutiner, utbildning ledarskap/företagskultur, visuellblåsarfunktion, upprepa chefsutbildning i kränkande särbehandlingar för alla i ledande ställning, medarbetar- och hälsoundersökning för att hitta missnöje, implementera uppförandekod.
Miljörisiker	Risk för att vi i vår verksamhet orsakar miljöskada av olika slag. Det kan exempelvis vara utsläpp från maskiner, sämre material och föroreningar som påverkar den lokala miljön eller ett mer omfattande område.	Avsaknad av uppföljning vid miljöincidenter och avsteg, okunskap, användning av miljöskadliga produkter eller fossila bränslen där alternativ finns, miljö prioriteras lägre internt än andra krav, bedömningsystem för byggvaror tillämpas inte.	Internutbildningar, uppföljning i produktion, projektspecifika miljö- och arbetsmiljöplaner, skydds- och miljöronder.
Bristande resurs- och kompetensförsörjning	Zenguns verksamhet är beroende av att rätt person är på rätt plats med erforderlig utbildning för tjänsten. Det är därför en förutsättning för företagets expansion och resultat att rekrytera, utveckla och behålla kompetenta och engagerade medarbetare. Om det brister kan inte den kvalitet som krävs för att vårda kundrelationer och nå finansiella mål levereras.	Fel/otillräcklig bemanning, ej rätt kompetens, pressade tidplaner, att inte agera på identifierade problem eller signaler på problem, tidsbrist, brist på erfarenhet/kunskap, brister i inköpsberedning, språkförbistringar, arbetsberedningar görs inte på rätt sätt.	Unizen, rutin för uppföljning av projektkrav, projektrevisioner för att säkerställa implementering av rutiner, utbildning ledarskap/företagskultur, intern kompetenskartläggning, erfarenhetsåterföringsforum, säkerställ rätt bemanning i projekt, se över krav vid rekrytering, se över rutin för arbetsfördelningar i projektstart, tydligare kravställning/dialog med beställare.



Innehåll

Förvaltningsberättelse	36
Finansiella rapporter	41
Noter	47
Underskrifter	61
Revisionsberättelse	62
Styrelse och koncernledning	64
Beskrivning och beräkning av nyckeltal	66
Ordlista	68
Adresser	69

Förvaltningsberättelse

ZENGUN GROUP HOLDING AB ORG NR (559050-0699)

Styrelsen och verkställande direktören för Zengun Group Holding AB, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2018 till 31 december 2018. Föregående års siffror inom parentes.

ÄNDRAT RÄKENSKAPÅR

Vid bolagets årsstämma den 26 september 2017 fattades beslut om att förkorta bolagets räkenskapsår 2017 till att omfatta perioden 1 maj till 31 december. Årsredovisningen, inklusive noter, kommer således för räkenskapsåret 1 maj till 31 december 2017 (åtta månader) att jämföras med innevarande räkenskapsår vilket omfattar perioden 1 januari 2018 till 31 december 2018 (12 månader).

VERKSAMHET

Entreprenadverksamhet

Koncernföretaget Zengun AB är en ledande byggentreprenör för stora och komplexa byggprojekt i Stockholms län. Projekten genomförs på uppdrag av kunder som är stora och välkända aktörer på fastighetsmarknaden. Ett projekt löper typiskt över ett till tre år, men kan även vara längre eller kortare. 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, och Zengun bygger även bostäder och offentliga lokaler. Under

räkenskapsåret stod kommersiella fastigheter för 87 procent av nettoomsättningen och bostäder för 13 procent.

Zengun är en komplett leverantör och samarbetspartner med kundnära arbetssätt som en viktig del i affärsidén. Under 2018 utgjorde cirka 96 procent av entreprenadverksamhetens nettoomsättning projekt i samverkan och på löpande räkning. Starkt projektfokus präglar företagets organisation och arbetssätt.

Valet att enbart bygga åt andra särskiljer Zengun från konkurrenterna. Det innebär att Zengun aldrig konkurrerar med kunder och istället kan fokusera på kärnverksamheten, det vill säga leveransen av projekt. Det innebär även att företaget inte behöver låsa upp sig i finansieringsåtaganden.

Byggservice

Verksamheten i koncernföretaget Roland Anderssons Byggaktiebolag (RA Bygg) omfattar mindre entreprenader och byggservice. Nettoomsättningen under 2018 fördelade sig enligt följande:

- Kommersiella fastigheter 14 procent
- Boende 39 procent
- Eftermarknad/byggservice 47 procent

Fördelningen mellan fastpris och löpande räkning uppgick till 55 procent respektive 45 procent.

MARKNAD

Zengun är verksamt på byggmarknaden i region Stockholm som är Nordens största marknad för bygg- och anlägg-

ning. Efterfrågan inom Zenguns huvudsegment, som är kommersiella lokaler som kontor och butiksytor, har under året varit stark i region Stockholm. Den försvagning som skett inom bostadssektorn på grund av viss osäkerhet och oro för ränteutveckling och nya krav på högre amortering, har inte påverkat den kommersiella marknaden.

Ett begränsat marknadsutbud och låga vakanser inom kontor, samt ökande efterfrågan på flexibla kontorslösningar skapar behov av ny- och ombyggnadsprojekt, varför marknaden förväntas fortsätta vara stark under överskådlig tid.

FÖRVÄRV

De senaste åren har verksamheten expanderat med fokus på större projekt. För att möta efterfrågan på tjänster inom eftermarknad genomfördes ett förvärv i början av 2018. Den 31 januari 2018 förvärvades Roland Anderssons Bygg AB (RA Bygg), ett stockholmsföretag med fokus på mindre entreprenader och byggservice. Avsikten med förvärvet var att utveckla ett nytt affärsområde för mindre entreprenader och byggservice i syfte att möta den ökade efterfrågan på den växande eftermarknaden. Se not 23 för ytterligare information om förvärvet.

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick till 2 152,3 Mkr vilket var 998 Mkr högre än föregående år (8 månader). RA Bygg har sedan förvärvet utvecklats positivt, nettoomsättningen för 11 månader under 2018 uppgick till 364,5 Mkr. Den ökade nettoomsättningen exklusive RA Bygg förklaras i huvudsak

av nybyggnation av fastigheten Pelaren, orderhöjningar i befintliga projekt, bland annat Urban Escape, samt nya större projekt, bland annat ombyggnad av kvarteret Sabbatsberg 24 som är en totalentreprenad i samverkan.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 111,9 Mkr (71,9) vilket är en ökning med 40,0 Mkr jämfört med föregående år. Rörelsemarginalen uppgick till 5,2 procent (6,2). En marginaljustering i ett projekt har påverkat rörelseresultatet negativt med 7,5 Mkr. Därutöver har resultatet belastats med 3,0 Mkr i en reserv för befarade kundförluster. I rörelseresultatet redovisas en jämförelsestörande post om 2,0 Mkr avseende förvärvskostnader för RA Bygg. Justerat för dessa poster uppgick rörelseresultatet till 124,4 Mkr, vilket motsvarade en rörelsemarginal om 5,8 procent.

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till 42,7 Mkr vilket är en ökning med 17,4 Mkr. Kostnaderna i relation till nettoomsättningen motsvarar 2,0 procent (2,2). Försäljnings- och administrationskostnader hänförliga till RA Bygg uppgick till 9,6 Mkr.

Övriga kostnader om 7,1 Mkr (6,9) avser i huvudsak avskrivningar på immateriella tillgångar.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till minus 21,1 Mkr (-21,8). Räntekostnaderna avseende extern finansiering uppgick till 4,5 Mkr (2,8).

RESULTAT FÖRE OCH EFTER SKATT

Resultat före skatt uppgick till 90,8 Mkr att jämföra med 50,2 Mkr föregående år.

Från och med 1 januari 2019 har bolagsskatten sänkts från 22,0 procent till 21,4 procent. Sänkt skattesats har påverkat redovisning av uppskjuten skatt. Hela effekten har redovisats i fjärde kvartalet för 2018.

Årets resultat uppgick till 68,0 Mkr att jämföra med 35,0 Mkr föregående år.

LIKVIDITET OCH FINANSIELL STÄLLNING PER BALANSDAGEN

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital uppgick till 80,5 Mkr, vilket var en förbättring med 35,3 Mkr jämfört med föregående år. Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 11,8 Mkr vilket är en försämring med 9,8 Mkr jämfört med föregående år.

Inga investeringar i materiella tillgångar har genomförts under året förutom förvärvet av Roland Anderssons Byggaktiebolag.

Nettoskulden uppgick till 207,8 Mkr (166,1).

Likvida medel uppgick till 39,3 Mkr (111,1). Beviljad checkräkningskredit om 75 Mkr utnyttjades ej per balansdagen. Förvärvet av Roland Anderssons Bygg Aktiebolag genomfördes i januari, se not 23.

Balansomslutningen vid periodens slut uppgick till 1 148,1 Mkr (1 001,6) varav 603,7 Mkr (507,2) avser immateriella tillgångar. Ökningen förklaras av förvärvet av RA Bygg, se not 23.

Omsättningstillgångarna uppgick till 541,5 Mkr (493,3). Av detta avsåg 279,1 Mkr kundfordringar, vilket är en

ökning med 53,9 Mkr. Förändringen mot föregående år förklaras av en högre nettoomsättning jämfört med föregående år. Pågående arbeten uppgick netto till 131,1 Mkr (124,0).

Soliditeten per balansdagen uppgick till 41 procent (36).

I samband med förvärvet av RA Bygg genomfördes en riktad nyemission i moderbolaget motsvarande 40,0 Mkr. Emissionen omfattade 1 698 970 stamaktier samt 16 849 284 preferensaktier vilket totalt motsvarade en ökning av aktiekapitalet om 18 548 254 kronor. Nyemissionen innebar att moderbolaget erhöll 40,0 Mkr varav 21,5 Mkr redovisats som överkursfond. Ägare till de nya aktierna är S A Stockholm Holding AB som ägde 100 procent av RA Bygg före genomfört förvärv. Se not 23 avseende rörelseförvärv.

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 470,1 Mkr (362,1), vilket motsvarar 1,69 kr per aktie (1,39).

MODERBOLAGET

Moderbolaget har sitt säte i Stockholm och bedriver ingen egen verksamhet. Koncernföretagen Zengun AB respektive Roland Anderssons Byggaktiebolag bedriver koncernens verksamhet. Resultatet för perioden uppgick till minus 29 Tkr (-61).

MEDARBETARE

Antalet anställda vid årets utgång var 214 (147), varav 54 i RA Bygg. Antalet kvinnor uppgick till 51 vilket motsvarar 24 procent. Av dessa var 5 kvinnor anställda i RA Bygg. Fördelningen tjänstemän respektive yrkesarbetare motsvarade 65 respektive 35 procent.

Medelantalet anställda i koncernen har under 2018 uppgått till 196 (124).

Koncernen är beroende av sin förmåga att attrahera och behålla medarbetare med hög kompetens och erfarenhet. Om koncernen förlorar nyckelpersoner, eller har svårt att attrahera medarbetare med nyckelkompetens, kan det inverka negativt på verksamhet och rörelseresultat. Målsättningen är därför alltid att upplevas som en attraktiv arbetsgivare med engagerade medarbetare och aktiv personalpolitik.

Unizen är koncernens samlade plattform för kompetensutveckling. Ett strukturerat arbetssätt tillämpas med individuella utvecklingsplaner som kan sträcka sig över flera år. Koncernledningen vill att de två operativa koncernföretagen Zengun AB och RA Bygg ska vara Sveriges aktivaste och mest välmående. Genom hälso- och friskvårdssatsningen Zengun life arrangeras aktiviteter och upplevelser som bidrar till gemenskap, utveckling och välmående utan krav på direkt koppling till kärnverksamheten.

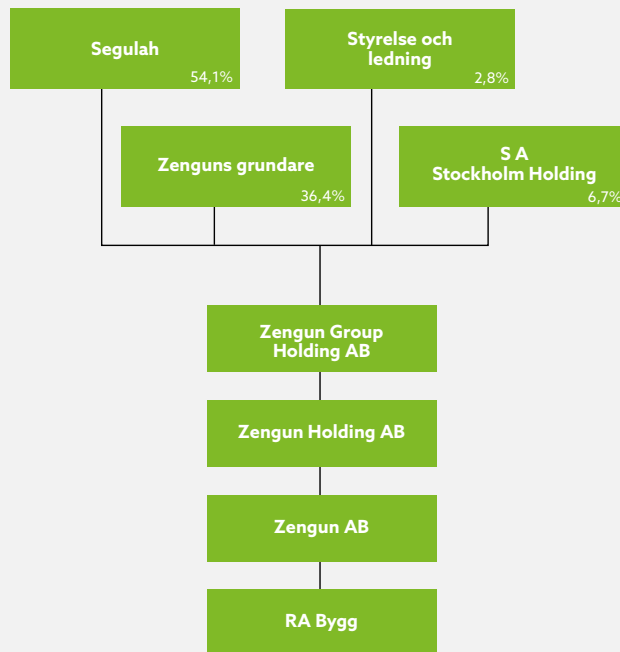
AKTIE- OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Den 31 december 2018 ägdes moderbolaget av Segulah V L.P till 54 procent. Det fanns inga övriga aktieägare med ett enskilt ägande över 15 procent. Ägarförhållandena den 31 december 2018 framgår av illustrationen nedan.

Det totala antalet aktier i Zengun Group Holding AB uppgick per den 31 december till 278 281 635.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE I KONCERN OCH MODERBOLAG

Under räkenskapsåret har inga transaktioner som väsentligt påverkat koncernens resultat eller ställning ägt rum med närstående.



SÄSONGS- OCH ÅRSTIDSVARIATIONER

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

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för både operativa och strategiska risker samt finansiella risker. Som operativa och strategiska risker kan bland annat nämnas verksamhets- och ansvarsrisker i form av miljörisker och garantier för utfört arbete. Zengun för en löpande dialog med olika intressenter vad gäller miljörisker och garantier. Baserat på dialogen med dessa intressenter och bedömd sannolikhet har inga avsättningar redovisats för att möta

eventuella framtida krav. När det gäller finansiella risker kan nämnas likviditets-, ränte- och valutarisk. Bolaget arbetar kontinuerligt med riskidentifiering och riskbedömning.

PROGNOS

Zengun Group Holding lämnar ingen prognos för 2019.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- 1 januari tillträdde Anna-Carin Bjelkeby som ekonomi- och finansdirektör.
- 31 januari förvärvades 100 procent av aktierna i Roland Anderssons Byggaktiebolag (RA Bygg).
- 1 februari genomfördes en nyemission genom kvittning av skulder om 40,0 Mkr. Totalt emitterades 16 849 284 preferensaktier serie C samt 1 698 970 stamaktier serie A.
- 1 november tillträdde Sture Nilsson som Chief Operating Officer (COO).
- I december tecknades ett avtal med fastighetsbolaget Fabege om att uppföra en komplett fullserviceanläggning åt Bilia Haga Norra i Stockholm. Kontraktets ordervärde är drygt 800 Mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- 1 februari tillträdde Sture Nilsson som VD och koncernchef. Grundaren och tidigare VD Ulf Jonsson kvarstår i koncernen som Senior projektchef.
- 1 februari tillträdde Mick Salonen Högberg som VD för det helägda koncernföretaget Roland Anderssons Byggaktiebolag.
- I mars tecknades avtal med BRABO och Fabege om en fortsättning på redan pågående projekt i Haga Norra avseende byggnation av drygt 420 lägenheter ovanpå Bilias nya anläggning.
- Zenguns grundare, övriga ägare och ledande befattningshavare köper i maj 2019 ut Segulah fond V.

SÄKERHET OCH HÄLSA

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

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

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 beslutfattande och ökar Zenguns chanser att ta tillvara nya affärsmöjligheter. Zengun har en tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan koncernledning, styrelse och aktieägare.

Zenguns organisation är platt, decentraliserad och projektorienterad. Den formella strukturen är nedbruten i fem konkurrenskraftiga affärsenheter som utgör grunden i projekten. Sedan förvärvet i januari 2018 utgör RA BYGG en operativ affärsenhet med primärt fokus på byggservice och mindre entreprenader.

Exempel på externa regelverk som påverkar styrningen av Zengun:

- Aktiebolagslagen
- Redovisningslagstiftning bland annat årsredovisningslagen och IFRS

Exempel på interna regelverk som påverkar styrningen av Zengun:

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

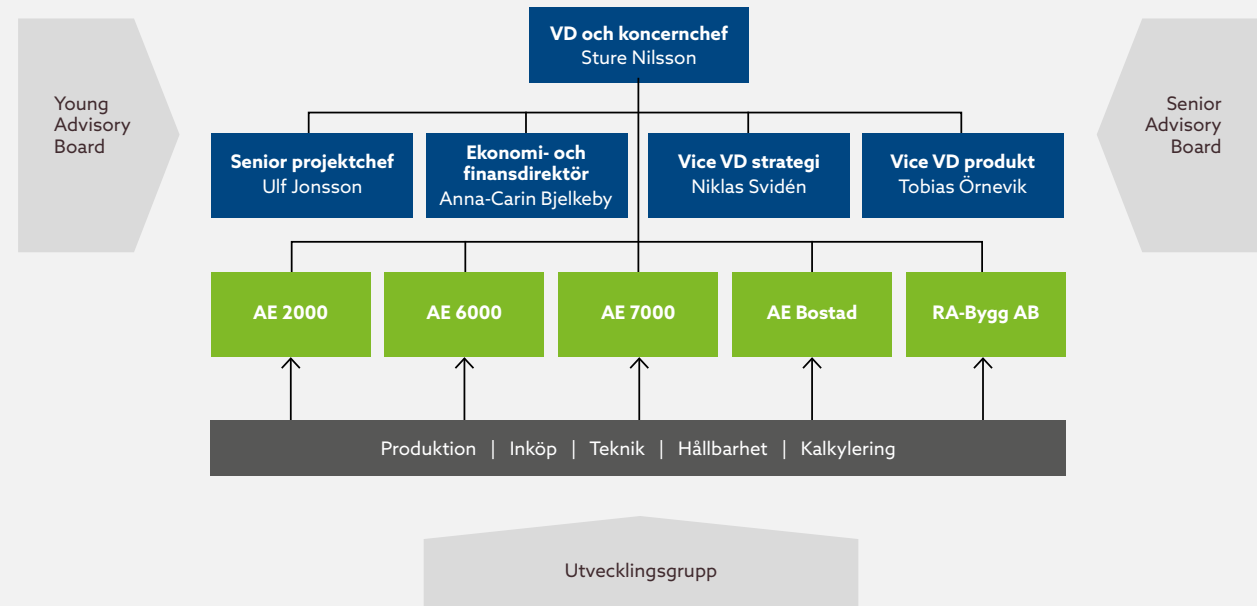
Samtliga instruktioner och policyer revideras varje år.

STYRELSENS ARBETE

Enligt bolagsordningen ska Zenguns styrelse ha minst 4 och som mest 10 ledamöter. Under 2018 har styrelsen bestått av:

- Lennart Karlsson (ordf) nyval vid ordinarie årsstämma i juni 2018
- Ulf Jonsson (VD)
- Henrik Lif
- Oskar Oxenstierna
- Cecilia Safaee
- Gabriel Urwitz
- Tobias Örnevik

ZENGUNS ORGANISATION



Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 8 möten inklusive ett konstituerande möte. Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt. Styrelsen har inte tillsatt några separata utskott.

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

UTVECKLING AV RESULTAT OCH STÄLLNING

NYCKELTAL KONCERNEN

Tkr	2018 jan-dec	2017 maj-dec
Nettoomsättning	2 152 297	1 154 354
Rörelseresultat	111 907	71 947
Rörelsemarginal (procent)	5,2	6,2
Resultat före skatt	90 820	50 217
Balansomslutning	1 148 136	1 001 636
Soliditet (procent)	40,9	36,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 849	21 692
Periodens kassaflöde	-71 794	14 447
Nettoskuld	207 834	163 613
Skuldsättningsgrad (procent)	51,8	72,4
Avkastning på eget kapital (Procent)	16,3	10,2
Avkastning på totalt kapital (Procent)	10,4	7,6
Medelantalet anställda	196	124

KVALITETSSÄKRING

Zengun är certifierat inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö och uppfyller kraven i följande ISO-standarder för ledningssystem: ISO 9001:2015/ ISO 14001:2015/ OHSAS 18001:2007. Ledningssystemen hålls dagsaktuella av en intern utvecklingsgrupp.

Certifikaten har nummer:

175809-2015-AQ-SWE-SWEDAC /

175808-2015-AE-SWE-SWEDAC /

175781-2015-AHSO-SWE-SWEDAC.

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 8-10 och 17-34 i denna årsredovisning.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst, 21 359 534 kronor, balanseras i ny räkning.

Koncernens resultaträkning

(Tkr)	Not	2018-01-01- 2018-12-31 (12 mån)	2017-05-01- 2017-12-31 (8 mån)
Nettoomsättning	4	2 152 297	1 154 354
Produktionskostnader	5,7	-1 992 281	-1 052 770
Bruttoresultat		160 016	101 584
Försäljnings- och administrationskostnader	5,6,7	-42 664	-25 283
Övriga rörelseintäkter		1 659	105
Övriga rörelsekostnader	5	-7 104	-4 460
Rörelseresultat		111 907	71 946
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	399	60
Finansiella kostnader	8	-21 487	-21 790
Resultat före skatt		90 820	50 216
Skatt	9	-22 851	-15 163
ÅRETS RESULTAT		67 969	35 053
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		67 969	35 053

Koncernens rapport över totalresultat

(Tkr)	Not	2018-01-01- 2018-12-31 (12 mån)	2017-05-01- 2017-12-31 (8 mån)
Årets resultat		67 969	35 053
Övrigt totalresultat			
Poster som ej kommer att återföras till resultaträkningen		-	-
Poster som kommer att återföras till resultaträkningen		-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT		67 969	35 053
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		67 969	35 053
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		0,253	0,135
Antal utestående aktier vid periodens ingång		259 733 381	259 733 381
Antal utestående aktier vid periodens utgång		278 281 635	259 733 381

Koncernens balansräkningar

(Tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	10		
Goodwill		463 505	377 788
Varumärken		87 600	74 200
Kundrelationer		52 591	55 193
		603 696	507 181
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 950	409
Andra långfristiga fordringar		863	718
		2 813	1 127
Uppskjutna skattefordringar	9	80	-
Summa anläggningstillgångar		606 589	508 308
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	11	279 072	225 153
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal		203 758	148 955
Aktuella skattefordringar		11 936	2 454
Övriga fordringar		1 746	1 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	5 737	3 981
		502 250	382 237
Likvida medel	13	39 297	111 091
Summa omsättningstillgångar		541 547	493 328
SUMMA TILLGÅNGAR		1 148 136	1 001 636

(Tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	14	278 282	259 733
Övrigt tillskjutet kapital	14	21 452	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		170 331	102 363
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		470 065	362 096
Summa eget kapital		470 065	362 096
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15,18	94 748	109 501
Övriga långfristiga finansiella skulder	15,18	148 842	152 615
Avsättningar		1 444	-
Uppskjutna skatteskulder	9	32 936	28 413
		277 970	290 529
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut kortfristig del	15	15 477	15 042
Utnyttjad checkräkningskredit		-	-
Leverantörsskulder		231 301	221 001
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder	16	45 811	36 274
Fakturerade men ej upparbetade intäkter		72 685	24 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	34 828	51 758
		400 101	349 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 148 136	1 001 636

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

(Tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående balans per 1 maj 2017	259 733	-	67 310	327 043
Årets resultat			35 053	35 053
Summa totalresultat			35 053	35 053
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017	259 733	-	102 363	362 096

(Tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående balans per 1 januari 2018	259 733	-	102 363	362 096
Periodens resultat			67 969	67 969
Nyemission	18 548	21 452	-	40 000
Summa totalresultat			67 969	107 969
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018	278 281	21 452	170 332	470 065

Koncernens rapport över kassaflöden

(Tkr)	Not	2018-01-01-2018-12-31 (12 mån)	2017-05-01-2017-12-31 (8 mån)
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		111 907	71 946
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		7 103	4 460
Erhållen ränta		205	60
Erlagd ränta		-4 275	-2 048
Betald inkomstskatt		-34 425	-29 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		80 516	45 177
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar på beställare enligt entreprenadavtal		-42 241	-60 708
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-23 787	-37 471
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-1 338	6 665
Minskning(-)/ökning(+)		-9 067	76 821
Minskning(-)/ökning(+)		7 767	-8 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 850	21 692
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag	23	-34 202	-
Minskning (+)/ökning (-) av finansiella anläggningstillgångar		862	255
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 340	255
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	15	-50 304	-7 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-50 304	-7 500
Årets kassaflöde		-71 794	14 447
Likvida medel vid årets början		111 091	96 644
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		39 297	111 091

Moderbolagets resultaträkning

(Tkr)	Not	2018-01-01- 2018-12-31 (12 mån)	2017-05-01- 2017-12-31 (8 mån)
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-53	-61
Rörelseresultat		-53	-61
Resultat efter finansiella poster		-53	-61
Bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		-53	-61
Uppskjuten skatt	9	24	-
ÅRETS RESULTAT		-29	-61

Moderbolagets rapport över totalresultat

(Tkr)	Not	2018-01-01- 2018-12-31 (12 mån)	2017-05-01- 2017-12-31 (8 mån)
Årets resultat		-29	-61
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-29	-61

Moderbolagets balansräkningar

(Tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	155 697	155 697
Fordringar hos koncernföretag	25	144 037	104 036
		299 734	259 733
Uppskjuten skattefordran	9	24	-
Summa anläggningstillgångar		299 757	259 733
Kassa och bank		384	437
Summa omsättningstillgångar		384	437
SUMMA TILLGÅNGAR		300 141	260 170

(Tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	14	278 281	259 733
		278 281	259 733
Fritt eget kapital			
Överkursfond		21 452	-
Balanserat resultat		-63	-2
Årets resultat		-29	-61
		21 360	-63
Summa eget kapital		299 641	259 670
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		500	500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		300 141	260 170

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

(Tkr)	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 maj 2017	259 733	-	-	-2	259 731
Disposition av föregående års resultat			-2	2	
Årets resultat				-61	-61
Summa totalresultat	-	-	-61	-61	-61
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017	259 733	-	-2	-61	259 670

(Tkr)	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2018	259 733	-	-2	-61	259 670
Disposition av föregående års resultat			-61	61	
Årets resultat				-29	-29
Summa totalresultat	-	-	-29	-29	-29
Transaktioner med ägare:					
Nyemission	18 548	21 452			40 000
Summa transaktioner med aktieägare	18 548	21 452	-	-	40 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018	278 281	21 452	-63	-29	299 641

Moderbolagets rapport över kassaflöden

(Tkr)	Not	2018-01-01-2018-12-31 (12 mån)	2017-05-01-2017-12-31 (8 mån)
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-53	-61
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-53	-61
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-53	-61
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån, från koncernföretag		-1	450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1	450
Årets kassaflöde		-54	389
Likvida medel vid årets början		437	48
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		383	437

Noter

ALLMÄN INFORMATION

Zengun Group Holding AB med organisationsnummer 559050-0699 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 med dotterbolag. Koncernens sammansättning framgår i not 24 Andelar i koncernföretag.

Moderbolaget i den största koncernen som Zengun Group Holding AB är koncernföretag till är Segulah, med säte i Stockholm.

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

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

1.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU samt RFR 1 *Kompletterande redovisningsregler för koncernen*.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse 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.

Nya och ändrade standarder 2018

IFRS 9 har ersatt IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och innehåller regler för redovisning, klassificering och värdering, nedskrivningar, bortbokning och allmänna regler för säkringsredovisning.

- Klassificering och värdering: Vid den första redovisningen ska finansiella tillgångar klassificeras som verkligt värde via resultaträkningen, upplupet anskaffningsvärde eller som verkligt värde via övrigt totalresultat.
- Klassificeringsbedömningen för skuldinstrument baseras på två kriterier: (a) företagets affärsmodell för att hantera den finansiella tillgången (b) instrumentets kontraktensliga kassaflöden.
- Klassificeringen av eget kapitalinstrument är verkligt värde via resultaträkningen, förutom då företaget valt att presentera sådana instrument till verkligt värde via övrigt totalresultat.
- Reglerna för klassificering och värdering av finansiella skulder är i stort sett oförändrade jämfört med IAS 39.

Nedskrivningar: Tar bort kraven att identifiera en inträffad förlusthändelse och introducerar en modell för förväntade kreditförluster. Modellen fastställer en trestegsindelning utifrån om det inträffat en betydande ökning i kreditrisken. För finansiella tillgångar där ingen betydande ökning av kreditrisken inträffat reserveras en kreditförlust som avser den förlust som förväntas inträffa inom 12 månader. För finansiella tillgångar där en betydande ökning av kreditrisken inträffat och för dem som är osäkra redovisas en kreditförlust som avser den förlust som förväntas inträffa under hela tillgångens återstående löptid.

Säkringsredovisning: Reglerna tillåter företag att på ett bättre sätt reflektera företagets riskhanteringsaktiviteter i de finansiella rapporterna och introducerar mindre detaljerade regler för hur effektiviteten av säkringarna ska bedömas.

Tillämpningen av IFRS 9 har inte inneburit några kvantitativa effekter, bortsett från en reservering för förväntade kreditförluster har gjorts, vilken för räkenskapsåret 2018 är 279 Tkr högre än om tidigare redovisningsprinciper hade tillämpats.

IFRS 15 har ersatt IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal samt tillhörande tolkningar. Den nya standarden innebär en ny modell för intäktsredovisning (femstegs-modell) som baseras på när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden. Grundprincipen är att ett företag redovisar intäkter för att skilja överföringen av utlovade varor och tjänster till kunder med ett belopp som återspeglar den ersättning som företaget förväntas ha rätt

till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. IFRS 15 introducerar en femstegs-modell:

- Steg 1 Identifiera avtalet
- Steg 2 Identifiera prestationsåtaganden
- Steg 3 Fastställande av transaktionspriset
- Steg 4 Allokering av transaktionspriset till prestationsåtaganden
- Steg 5 Redovisa intäkt när (eller allt eftersom) företaget uppfyller prestationsåtagandet

IFRS 15 innehåller mer vägledning och omfattande upplysningskrav. Övergången till IFRS 15 har inte inneburit någon effekt på öppningsbalanserna.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft

IFRS 16 Leasingavtal ersätter den befintliga IAS 17 Leasingavtal och dess relaterade tolkningar. Standarden gäller för räkenskapsår som startar den 1 januari 2019 eller senare. IFRS 16 kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och avser kontrakt av mindre värde. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Innebörden är att distinktionen mellan ett operationellt leasingavtal respektive ett finansiellt leasingavtal tas bort och ersätts med ett synsätt om nyttjanderätt respektive åtagande att reglera löpande betalningar till leasegivare. Bolaget har genomfört utvärdering av effekterna av IFRS 16, som avser främst avtal om lokalhyra och tjänstebilar. Bolaget har valt förenklad övergångsmetod och detta kommer inte att få någon effekt på bolagets eget kapital. Jämförelsetal för 2018 kommer inte att beräknas.

När IFRS 16 tillämpas för första gången, använder koncernen följande praktiska lösningar och undantag som tillåts i standarden: Operationella leasingavtal med en kvarvarande leasingperiod på mindre än 12 månader per 1 januari 2019 har redovisats som korttidsleasingavtal.

Koncernen förväntar sig att rörelseresultat för 2019 kommer att öka jämfört med om tidigare redovisningsprinciper hade tillämpats, eftersom en del av leasingavgiften kommer att redovisas som räntekostnad. Påverkan på nettoresultat förväntas vara högst begränsad. Kassaflödet från den löpande verksamheten förväntas

tas öka och från finansieringsverksamheten minska, eftersom leasingavgifternas amorteringsdel kommer att redovisas som utbetalning i finansieringsverksamheten.

Effekt på koncernens balansräkning per 2019-01-01 framgår i not 20.

1.2 KONCERNREDOVISNING OCH RÖRELSEFÖRVARV

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Zengun Group Holding AB 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 för förvärvet till och med den tidpunkt då moderbolaget inte längre har ett bestämmande inflytande över koncernföretaget. Redovisningsprinciperna för koncernföretag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

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 köpeskillning. Förändringar i verkligt värde för en villkorad köpeskillning 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 köpeskillning som klassificeras som eget kapital omvärderas inte och efterföljande regleringen redovisas inom eget kapital. Alla andra förändringar i det verkliga värdet för en villkorad tilläggsköpeskillning 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 företags 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 företags aktierelaterade tilldelningar eller till utbytet av det förvärvade företags aktierelaterade tilldelningar mot förvärvarens aktierelaterade värderas vid förvärvstidpunkten i enlighet med IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar.
- Tillgångar (eller avyttringsgrupp) klassificerade som att de innehas för försäljning enligt IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter värderas i enlighet med den standarden.

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

1.3 SEGMENTRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information. 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 verksam (funktionell valuta). I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK) som rapportvaluta, vilket också är moderbolagets funktionella valuta och rapportvaluta.

Transaktioner och balansposter

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

1.5 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Goodwill

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

Varumärke

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

Avskrivningstider

Goodwill och varumärke	Obestämbar livslängd – provas 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 hänförliga 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 framåttriktat.

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 nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från balansräkningen.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

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

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

1.7 NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILGÅNGAR

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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

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 försämrade finansiell ställning för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföl-

jande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IFRS 9.

Vid den initiala redovisningen klassificeras ett finansiellt instrument i en av följande kategorier:

Finansiella tillgångar

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Verkligt värde via övrigt totalresultat
- Låneförändringar och kundfordringar (upplupet anskaffningsvärde)

Finansiella skulder

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder värderade 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 marknadsstransaktioner.

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 förfalldagen 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.

1.9 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar kategoriseras som lånefordringar och kundfordringar vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Reserveringar görs för fordringar som bedömts som osäkra baserat på förväntade 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. Kortfristiga placeringar kategoriseras som "Innehav för handel" och värderas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

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.

1.13 UPPLÅNING

Upplåning (upplåning från kreditinstitut och övrig långfristig upplåning) 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.

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

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

1.14 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

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

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

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

1.15 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

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

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 erättning 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 succesiv vinstavräkning. Det innebär att intäkter och kostnader redovisas i förhållande till projektet färdigställandegrad på balansdagen. Färdigställandegraden fastställs genom en beräkning av förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen och beräknade totala uppdragsutgifter. En befarad förlust på ett entreprenadavtal redovisas omedelbart som en kostnad. När utfallet av ett entreprenadavtal inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt sker intäktsredovisning endast med belopp som motsvarar uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Uppdragsutgifter redovisas som kostnader i den period då de uppkommer. Skillnaden mellan redovisad intäkt och fakturerade delikvider 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 skuld i balansräkningen (skulder till beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal).

Utdelnings- och Ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

1.18 LEASING

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen har endast operationella leasingavtal. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

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 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.

NOT 2 FINANSIELL RISKHANTERING

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

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

MARKNADSRISK

(i) Valutarisk

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

I övrigt hänvisas till not 15 Upplåning för beskrivning av väsentliga villkor för upplåningen.

KREDITRISK

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

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

Historisk sett har koncernen haft få och små kreditförluster.

Se not 11 Kundfordringar, och efterföljande stycke, för närmare beskrivning av koncernens exponering i kundfordringar.

LIKVIDITETSRIK/FINANSIERINGSRIK

Koncernens externa finansiering från kreditinstitut ligger i Zengun Holding AB 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 2018 hade koncernen en tillgänglig likviditet om 39 297 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.

2018-12-31	0-12 månader	1-2 år	3-5 år	Över 5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	17 259	16 884	41 324	47 688	123 155
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	148 842	148 842
Leverantörsskulder	231 301	-	-	-	231 301
Övriga kortfristiga skulder	45 811	-	-	-	45 811
Totalt	294 371	16 884	41 324	196 530	549 109

2017-12-31	0-12 månader	1-2 år	3-5 år	Över 5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	17 561	17 186	50 523	48 990	134 260
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	152 615	152 615
Leverantörsskulder	221 001	-	-	-	221 001
Övriga kortfristiga skulder	36 274	-	-	-	36 274
Totalt	274 836	17 186	50 523	201 605	544 150

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.

De instrument koncernen har som värderats till verkligt värde utgörs av tilläggsköpeskilling avseende rörelseförvärv vilka ingår i Nivå 3.

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

HANTERING AV KAPITALRISK

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

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av skuld-sättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i

koncernens balansräkning, inklusive upplåning från ägare, finansiella leasingavtal samt räntederivat kopplade till upplåningen) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden.

Skuldsättningsgraden per den 31 december var som följer:

	2018-12-31	2017-12-31
Upplåning	259 067	277 158
Minus likvida medel	-39 297	-111 091
Nettoskuld	219 770	166 067
Totalt eget kapital	470 065	362 096
Totalt kapital	689 835	528 163
Skuldsättningsgrad	32%	31%

NOT 3 VIKTIGA UPSKATTNINGAR OCH 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 UPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSSÄNDAMÅL

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 10 Immateriella tillgångar. Redovisade värden per balansdagen för goodwill fördelade på kassagenererande enheter framgår av not 10. Till underlag för prövningen ligger framtagna affärsplan för kommande år i vilket budget och prognoser för kommande fem år ingår.

Successiv vinstavräkning

I koncernföretaget Zengun 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 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 SEGMENTSREDOVISNING

Koncernen bedriver bygg- och renoveringsprojekt enligt entreprenadavtal samt mindre entreprenader och byggservice i Stockholmsregionen.

Uppföljning av projekt sker alltid på projektnivå av VD och koncernledning.

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen	2018 (12 mån)	2017 (8 mån)
Entreprenadverksamhet	1 799 220	1 154 354
Byggservice	364 470	-
Koncerninternt	-11 393	-7 188
	2 152 297	1 154 354

RÖRELSERESULTAT

Koncernen	2018 (12 mån)	2017 (8 mån)
Entreprenadverksamhet	93 705	71 946
Byggservice	27 631	-
Koncerninternt	-9 429	-6 786
	111 907	71 946

NOT 5 KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG

Koncernen	2018-12-31 (12 mån)	2017-12-31 (8 mån)
Material och kostnader till underentreprenörer	-1 836 373	-990 334
Personalkostnader	-160 817	-71 156
Övriga externa kostnader	-37 756	-16 563
Avskrivningar och nedskrivningar	-7 103	-4 460
Totalt	-2 042 049	-1 082 513

NOT 6 REVISIONSARVODEN

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är indelat på skattekonsultationer respektive andra uppdrag.

	2018-12-31 (12 mån)	2017-12-31 (8 mån)
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	1 400	295
Övriga tjänster		165
Totalt	1 400	460

I moderbolaget finns inte några kostnadsförda revisionsarvoden.

NOT 7 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA SAMT UPPLYSNINGAR OM PERSONAL**LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**

	2018-12-31 (12 mån)	2017-12-31 (8 mån)
Kostnader för ersättningar till anställda		
Moderbolaget		
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala avgifter	-	-
Pensionskostnader	-	-
Koncernföretag		
Löner och andra ersättningar	97 445	47 241
(varav tantiem)	5 202	-
Sociala avgifter	30 759	16 220
Pensionskostnader	13 472	3 108
Totalt i koncernen	141 676	66 569

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE (1 JAN 2018-31 DECEMBER 2018)

	Grundlön	Rörlig ersättning	Styrelse- arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelsens ordförande (Lennart Karlsson)	-	-	350	-	-	350
Styrelseledamot & Vice VD (Tobias Örnevik)	-	-	160	-	-	160
Styrelseledamot (Gabriel Urwitz)	-	-	160	-	-	160
Styrelseledamot (Oskar Oxenstierna)	-	-	160	-	-	160
Styrelseledamot (Cecilia Safaee)	-	-	160	-	-	160
Styrelseledamot (Henrik Lif)	-	-	160	-	-	160
VD (Ulf Jonsson)	1 740	653	160	22	756	3 331
Andra ledande befattnings- havare (4 personer)	3 710	658	-	78	1 371	5 817
Totala ersättningar till ledande befattningshavare	5 450	1 311	1 310	100	2 127	10 298

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE (1 MAJ 2017-31 DECEMBER 2017)

	Grundlön	Rörlig ersättning	Styrelse- arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Belopp i kronor						
Styrelsens ordförande (Torbjörn Torell)	-	-	200	-	-	200
Styrelseledamot & Vice VD (Tobias Örnevik)	-	-	107	-	-	107
Styrelseledamot (Gabriel Urwitz)	-	-	107	-	-	107
Styrelseledamot (Oskar Oxenstierna)	-	-	107	-	-	107
Styrelseledamot (Cecilia Safaee)	-	-	107	-	-	107
Styrelseledamot (Henrik Lif)	-	-	107	-	-	107
VD (Ulf Jonsson)*	1 105	761	107	22	346	2 341
Avgående VD (Martin Dahlgren)	1 960	-	-	39	618	2 616
Andra ledande befattningsha- vare (2 personer)	1 177	-	-	58	272	1 507
Totala ersättningar till le- dande befattningshavare	4 241	761	840	119	1 236	7 198

NOT 7 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA SAMT UPPLYSNINGAR OM PERSONAL, FORTS.

Medelantalet anställda 2018 (12 mån)	Kvinnor	Män	Totalt
Moderföretaget			
Sverige	0	0	0
Totalt i moderföretaget	0	0	0
Koncernföretag			
Sverige	47	149	196
Totalt i koncernföretag	47	149	196
Totalt i koncernen	47	149	196
Medelantalet anställda 2017 (8 mån)			
Moderföretaget			
Sverige	0	0	0
Totalt i moderföretaget	0	0	0
Koncernföretag			
Sverige	25	99	124
Totalt i koncernföretag	25	99	124
Totalt i koncernen	25	99	124

Moderbolaget har inte haft några anställda under 2018 eller under 2017.

KÖNSFÖRDELNING STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2018-12-31 (12 mån)	2017-12-31 (8 mån)
Styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare		
Moderbolaget		
Kvinnor:		
Styrelsen	1	1
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	0	0
Män:		
Styrelsen	6	6
Totalt i moderbolaget	7	7
Koncernen		
Kvinnor:		
Styrelsen	1	1
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	1	0
Män:		
Styrelsen	6	6
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	4	3
Totalt i koncernen	12	10

För verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid enligt gängse gällande regler, som längst 12 månader.

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER

Intäkter	2018-12-31 (12 mån)	2017-12-31 (8 mån)
Utdelningar	23	23
Ränteintäkter	15	-
Realisationsvinster av finansiella tillgångar	149	-
Valutakursvinster	211	-
Övrigt	-	37
Totalt	399	60
Kostnader		
Räntekostnader	6 872	7 336
Övriga finansiella kostnader	815	-
Orealiserade förluster av finansiella tillgångar	-	254
Orealiserad värdeförändring av tilläggsköpeskilling	13 800	14 200
Totalt	21 487	21 790

NOT 9 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31 (12 mån)	2017-12-31 (8 mån)	2018-12-31 (12 mån)	2017-12-31 (8 mån)
Aktuell skatt på årets resultat	-24 942	-14 455		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	2 091	-708	24	
Skatt på årets resultat	-22 851	-15 163	24	0

Avstämning årets skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Resultat före skatt	90 820	50 217	-53	-61
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (22%)	-19 980	-11 048	12	
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4 706	-4 125		
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	9		
Skatteeffekt på underskott av ej redovisade underskottsavdrag	12	1	12	
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-9			
Omvärdering uppskjuten skatt på grund av ändrad skattesats	1 831			
Årets redovisade skattekostnad	-22 851	-15 163	24	

Ej avdragsgilla kostnader avser till största delen förändrad skuld avseende tilläggsköpeskilling. Ej skattepliktiga intäkter avser främst realisationsvinster.

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 moderbolag och koncern till 114 Tkr. Avser att utnyttjas inom två år.

	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Outnyttjade underskottsavdrag	24	-
Finansiella instrument	-	54
Kreditavsättning på kundfordringar	56	-
Uppskjuten skattefordran	80	54
Uppskjuten skatteskuld		
Periodiseringsfonder	3 985	-
Kundrelationer	10 906	12 143
Varumärke	18 046	16 324
Uppskjuten skatteskuld	32 936	28 467
Netto redovisad uppskjuten skatteskuld	32 856	28 413

NOT 10 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

	Goodwill	Kundrelationer	Varumärken	Totalt
Ingående anskaffningsvärde per 1 januari 2018	377 788	66 343	74 200	518 331
Förvärv	85 717	4 500	13 400	103 618
Omklassificeringar	-	557	-	557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden per 31 december 2018	463 505	71 400	87 600	622 506
Ingående avskrivningar per 1 januari 2018	-	-11 150	-	-11 150
Omklassificeringar	-	-557	-	-557
Årets avskrivningar	-	-7 103	-	-7 103
Utgående ackumulerade avskrivningar per 31 december 2018	-	-18 810	-	-18 810
Redovisat värde per 31 december 2018	463 505	52 590	87 600	603 696

Samtliga avskrivningar är inkluderade i övriga rörelsekostnader.

Koncernen följs i dagsläget upp som enhet, vilket är grunden för fördelning av goodwill och varumärke per kassagenererande enhet vid prövning för nedskrivningsbehov. Således prövas goodwill och varumärke för koncernen som helhet.

	2018-12-31 (12 mån)	2017-12-31 (8 mån)
Goodwill		
Zengun AB	377 788	377 788
Roland Anderssons Byggaktiebolag	85 717	-
Redovisat värde	463 505	377 788

NOT 11 KUNDFORDRINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar, brutto	282 091	225 153
Reserv för förväntade kundförluster	-3 019	-
Kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	279 072	225 153
Åldersanalys kundfordringar	2018-12-31	2017-12-31
Ej förfallna	266 332	183 216
Förfallna 30 dagar	7 417	28 187
Förfallna 31-60 dagar	2 392	13 750
Förfallna 61-90 dagar	318	-
Förfallna > 90 dagar	5 632	-
Totalt	282 091	225 153

Per den 31 december 2018 uppgick förfallna fordringar, efter beaktande av reserv för förväntade kundförluster, till 12 740 Tkr (41 937). 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. 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 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror	793	404
Förutbetald försäkring	58	-
Förutbetald leasing	219	-
Upplupna ränteintäkter	-	-
Övriga poster	4 666	3 577
Redovisat värde	5 737	3 981

NOT 13 LIKVIDA MEDEL

	2018-12-31	2017-12-31
Kassamedel	37 961	35 243
Kortfristiga, likvida placeringar	1 336	75 848
Totalt	39 297	111 091

NOT 14 AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

Moderbolaget	Antal aktier (stycken) Stam A	Antal aktier (stycken) Pref B	Antal aktier (stycken) Pref C	Aktiekapital	Överkursfond	Summa
Utgående balans per 31 december 2017	25 973 338	233 760 043	-	259 733	-	259 733
Nyemission	1 698 970	-	16 849 284	18 548	21 452	40 000
Utgående balans per 31 december 2018	27 672 308	233 760 043	16 849 284	278 281	21 452	299 733

NOT 15 LÅNGFRISTIGA FINANSIELLA SKULDER

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	97 500	112 993
Förutbetald kostnad finansiering	-2 752	-3 492
Övriga långfristiga finansiella skulder	148 842	152 615
Redovisat värde	243 590	262 116
Kortfristiga finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	15 000	15 000
Upparbetad ränta på skuld till kreditinstitut	477	42
Redovisat värde	15 477	15 042

För ovan skulder är aktier i koncernföretag ställda som säkerhet. För mer upplysningar om ställda säkerheter se not 18 Ställda säkerheter.

Koncernens upplåning förfaller till betalning med 15 000 tkr per år. Se även not 2 för beskrivning av kontraktuella odiskonterade kassaflöden. Samtliga lån löper med rörlig ränta. Någon kassaflödessäkring har inte skett.

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

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

NOT 15 LÅNGFRISTIGA FINANSIELLA SKULDER, FORTS.

	Skulder till kreditinstitut	Övrig långfristig upplåning	Summa
Ingående balans per 1 januari 2018	124 543	152 615	277 158
Kassaflöde från finansieringsverksamheten ¹⁾	-15 000	-35 304	-50 304
Förvärv av dotterföretag ²⁾	-	15 000	15 000
Förändring i verkligt värde ²⁾	-	13 800	13 800
Övriga förändringar ³⁾	682	2 731	3 413
Utgående balans per 31 december 2018	110 225	148 842	259 067

¹⁾ Kassaflöde från finansiering är nettot av årets upptagna lån och utförda amorteringar av lån, se kassaflödesanalysen för bruttoredovisning av posten.

²⁾ Ej kassaflödespåverkande förändringar

³⁾ Övriga förändringar inkluderar upplupen ränta och betalningar.

NOT 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2018-12-31	2017-12-31
Momsskuld	37 657	32 390
Personalrelaterade skulder	7 707	3 795
Övriga skulder*	447	89
Redovisat värde	45 811	36 274

* Reserv för garantiåtagande ingår 2017-04-30.

NOT 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna semesterlöner	11 382	6 145
Upplupna sociala avgifter	3 780	1 909
Upplupna projektkostnader	9 426	35 673
Upplupen löneskatt	2 900	1 366
Övriga poster	7 340	6 666
Redovisat värde	34 828	51 759

NOT 18 STÄLLDA SÄKERHETER

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Andelar i koncernföretag (Zengun AB) för skulder i kreditinstitut	212 673	102 364
Totalt	212 673	102 364

NOT 19 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
Garantiåtaganden för Zengun AB	28 700	28 700
Totalt	28 700	28 700

NOT 20 ÅTAGANDEN**ÅTAGANDEN AVSEENDE OPERATIONELL LEASING**

Koncernens åtaganden för operationell leasing utgörs i allt väsentligt av lokalhyror, bilar, lätta lastbilar och kopiatorer. Avtal om lokalhyra löper i huvudsak till och med 31 december 2021. Möjlighet finns till treåriga förlängningar. Bilar leasas på tre år.

Framtida leasingavgifter för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2018-12-31 (12 mån)	2017-12-31 (8 mån)
Minimileaseavgifter		
Inom ett år	6 752	2 337
Senare än ett år men inom fem år	9 011	6 175
	15 763	8 512

Kostnader för operationell leasing har under räkenskapsåret uppgått till 7 253 tkr (1 722 tkr).

IFRS 16

Framtida operationella leasingåtaganden	15 763
Kortidsleasingavtal (kortare än 12 månader)	-515
Leasingavtal av mindre värde och undantagna kontraktskategorier	0
Justering pga förändring i index	107
Justeringar pga förlängning/upsägning av avtal	607
Förutbetalda operationella leasingkostnader per 2018-12-31	-969
Diskonterings effekt med koncernens diskonteringsränta	-552
IFRS 16 Total leasingkuld per 2019-01-01	14 441
Förutbetalda operationella leasingkostnader per 2018-12-31	969
Nyttjanderättstillgångar per 2019-01-01	15 410

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 mellanhanden mellan moderbolag och koncernföretag i koncernen hänvisas till not 25 Fordringar hos koncernföretag.

NOT 22 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

- 1 februari tillträdde Sture Nilsson som VD och koncernchef. Grundaren och tidigare VD Ulf Jonsson kvarstår i koncernen som Senior projektchef.
- 1 februari tillträdde Mick Salonen Högberg som VD för det helägda koncernföretaget Roland Anderssons Byggaktiebolag.
- I mars tecknades avtal med BRABO och Fabege om att bygga drygt 420 lägenheter ovanpå Biliäs nya anläggning i Haga Norra.
- Zenguns grundare, övriga ägare och ledande befattningshavare köpte i maj 2019 ut Segulah fond V.

NOT 23 RÖRELSEFÖRVARV

Den 31 januari 2018 förvärvade Zengun AB 100 procent av aktierna i Roland Anderssons Bygg Aktiebolag (556284-9090). Bolaget är verksamt inom segmentet byggservice i Stockholmsregionen. Nettoomsättningen från det förvärvade bolaget ingår i koncernen sedan februari 2018 och uppgick till 364,5 Mkr. Rörelseresultatet för samma period uppgick till 27,6 Mkr. Nettoomsättning respektive rörelseresultat för helåret 2018 uppgick till 388,4 Mkr och 41,2 Mkr.

Förvärvsrelaterade kostnader om 2,0 Mkr ingår i försäljnings- och administrationskostnader. Ingen del av de immateriella tillgångarna, goodwill och varumärke förväntas vara avdragsgilla vid inkomstbeskattning.

Nedanstående tabell sammanfattar erlagd köpeskilling för Roland Anderssons Bygg Aktiebolag samt verkligt värde på förvärvade tillgångar och övertagna skulder.

INFORMATION OM FÖRVÄRVADE NETTOTILLGÅNGAR OCH GOODWILL:

Koncernen	2018-12-31	
	Verkligt värde	Förvärvat redovisat värde
Köpeskilling	127 790	
- Kontant betalt	72 790	
- Skuld till säljare	15 000	
- Emission av aktier till säljare	40 000	
Sammanlagd köpeskilling	127 790	
Verkligt värde för förvärvade nettotillgångar	42 073	
Goodwill	85 717	
Tillgångar och skulder till följd av förvärvet är följande		
Likvida medel	38 588	38 588
Immateriella anläggningstillgångar	17 900	-
Finansiella anläggningstillgångar	2 355	1 946
Varulager	11 117	11 117
Kundfordringar och andra fordringar	30 602	30 602
Uppskjutna skatteskulder, netto	-6 534	-2 596
Leverantörsskulder och andra skulder	-51 955	-51 955
Verkligt värde på nettotillgångar	42 073	27 702
Goodwill	85 717	-
Sammanlagd köpeskilling	127 790	27 702
Kontant reglerad köpeskilling	72 790	
Likvida medel i dotterföretag	-38 588	
Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv	34 202	

NOT 24 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	155 697	155 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 697	155 697
Redovisat värde	155 697	155 697

Moderbolaget innehar andelar i följande koncernföretag.

Företagets namn	Kapitalandel ¹⁾	Antal andelar	Redovisat värde		
			2018-12-31	2017-12-31	2017-04-30
Zengun Holding AB	100%	50 000	155 697	155 697	155 697
Totalt			155 697	155 697	155 697

¹⁾ Kapitalandel överensstämmer med röstandel.

Koncernföretaget Zengun Holding AB äger i sin tur 100% i Zengun AB i vilket huvuddelen av verksamheten bedrivs.

Företagets namn	Org.nr	Säte
Zengun Holding AB	559050-0707	Stockholm
Zengun AB	556779-9456	Stockholm
Roland Anderssons Bygg Aktiebolag	556284-9090	Hägersten

NOT 25 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Moderföretaget	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	104 036	104 036
Tillkommande fordringar	40 000	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 036	104 036
Redovisat värde	144 036	104 036

NOT 26 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst, 21 359 534 kronor, balanseras i ny räkning.

Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2019-06-14 för fastställelse.

Stockholm den 14 juni 2019

Ulf Jonsson
Styrelseordförande

Henrik Lif
Styrelseledamot

Tobias Örnevik
Vice verkställande direktör och styrelseledamot

Cecilia Safaee
Styrelseledamot

Sture Nilsson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 juni 2019
PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Zengun Group Holding AB, org.nr 559050-0699

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Zengun Group Holding AB för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 36–61 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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisorssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbola-

get 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.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–35 och 62–69. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen som bland annat består av bolagets hållbarhetsrapport.

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.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och

god revisionsssed 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 Holding AB för år 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalan-

de 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 8–10 samt 17–34, och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min 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 revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 14 juni 2019

PricewaterhouseCoopers AB
Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Styrelse



ULF JONSSON Född 1964
Senior projektchef. Anställd sedan 2009. VD och koncernchef juni 2016–januari 2019, samt 2009–2015. Styrelseordförande sedan 2019, ledamot sedan 2016.
Utbildning/bakgrund: Ulf är utbildad civilingenjör inom väg och vatten vid KTH. Ulf är en av grundarna av Zengun. Fram till 2009 hade han olika ledande befattningar inom Skanska, bland annat som ansvarig för ett distrikt i Stockholm.
Pågående uppdrag: Inga väsentliga.



HENRIK LIF Född 1972
Ledamot sedan 2016.
Utbildning/bakgrund: Henrik är utbildad civilingenjör inom maskinteknik vid KTH i Stockholm och har en civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm. Henrik är Partner i Stirling Square Capital Partners LLP. Under åren 2014–2016 arbetade Henrik som co-managing partner hos Segulah och dessförinnan var han VD på Color Group Oy och Director hos Nordic Capital.
Under 2017 var Henrik under en kortare period tf VD i Zengun.
Pågående uppdrag: Ordförande i Docu Nordic Group.



TOBIAS ÖRNEVIK Född 1972
Ledamot sedan 2016.
Utbildning/bakgrund: Tobias är utbildad civilingenjör inom väg och vatten vid KTH i Stockholm. Han är en av grundarna av Zengun och sedan 2018 vice verkställande direktör. Tobias har tidigare erfarenhet från Structor i Dalarna och Skanska. Tobias drev 2006–2009 egen verksamhet som projekteringsledare.
Pågående uppdrag: Inga väsentliga.



CECILIA SAFAEE Född 1991
Ledamot sedan 2016.
Utbildning/bakgrund: Cecilia har studerat statsvetenskap vid Lunds Universitet och har en International Coaching certification från International Association of Coaching Institutes. Hon är grundare & VD för organisationen Futebol dá força som stärker tjejs rättigheter och möjligheter genom fotboll i Sverige och internationellt. Cecilia driver även FDF:s kommersiella gren FDF for Business.
Pågående uppdrag: Styrelseledamot i UNESCO Lucs, UNESCO:s svenska plattform för samverkan.

Koncernledning



2



1



4



5



3

1. STURE NILSSON Född 1958

Anställd hösten 2018, VD och koncernchef från 1 februari 2019.

Utbildning/bakgrund: Sture är utbildad civilekonom från Uppsala Universitet. Han har verkat i ett antal företag som controller, Ekonomi- och finansdirektör samt affärsrådeschef och VD. Sture var regionchef inom Veidekke Entreprenad åren 2013–2018.

Pågående externa uppdrag: Inga.

2. ANNA-CARIN BJELKEBY Född 1966

Ekonomi- och finansdirektör sedan 2018. Ansvarig för ekonomi, HR och IT.

Utbildning/bakgrund: Anna-Carin är utbildad civilekonom från Handelshögskolan i Umeå. Under 2013–2017 var Anna-Carin Ekonomi- och finansdirektör hos FM Mattsson Mora Group (publ). Anna-Carin har arbetat som auktoriserad revisor på PwC och var delägare i byrån 2003–2013.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Kvinvest AB.

3. ULF JONSSON Född 1964

Senior projektchef. Anställd sedan 2009. VD och koncernchef juni 2016–januari 2019, samt 2009–2015.

Utbildning/bakgrund: Ulf är utbildad civilingenjör inom väg och vatten vid KTH. Ulf är en av grundarna av Zengun. Fram till 2009 hade han olika ledande befattningar inom Skanska, bland annat som ansvarig för ett distrikt i Stockholm.

Pågående uppdrag: Inga väsentliga.

4. NIKLAS SVIDÉN Född 1973

Anställd 2015 som projektstrateg och vice verkställande direktör sedan 2018.

Utbildning/bakgrund: Niklas är utbildad civilingenjör inom samhällsbyggnad vid KTH i Stockholm och civilekonom inom organisation och ledarskap vid Stockholms Universitet. Niklas har många års erfarenhet som projektledningskonsult.

Pågående uppdrag: Inga.

5. TOBIAS ÖRNEVIK Född 1972

Anställd 2009 som projekteringsledare och sedan 2018 vice verkställande direktör.

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

Pågående uppdrag: Inga väsentliga.

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	2018 jan-dec 12 månader	2017* jan-dec 12 månader	2017 maj-dec 8 månader
Organisk tillväxt			
Nettoomsättning	2 152 297	1 651 458	1 154 354
Avgår förvärvad omsättning	-364 470	0	0
Justerad nettoomsättning	1 787 827	1 651 458	1 154 354
Organisk tillväxt i procent	8%		
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar, finansiella poster och skatt (EBITDA)			
Rörelseresultat	111 907	93 188	71 947
Avskrivningar immateriella tillgångar	7 103	6 786	4 460
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar, finansiella poster och skatt (EBITDA)	119 010	99 974	76 407
EBITDA marginal			
Nettoomsättning	2 152 297	1 651 458	1 154 354
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)	119 010	99 974	76 407
EBITDA marginal (procent)	5,5	6,1	6,6
Rörelsemarginal			
Nettoomsättning	2 152 297	1 651 458	1 154 354
Rörelseresultat	111 907	93 188	71 947
Rörelsemarginal (procent)	5,2	5,6	6,2
Vinstmarginal			
Nettoomsättning	2 152 297	1 651 458	1 154 354
Övriga rörelseintäkter	1 659	105	105
Summa rörelsens intäkter	2 153 956	1 651 563	1 154 459
Periodens resultat	67 969	79 780	35 054
Vinstmarginal (procent)	3,2	4,8	3,0

* Under 2017 genomfördes en ändring av räkenskapsår från maj-april till kalenderår, vilket innebär att uppgifter om helåret 2017 är omarbetade för att skapa jämförbarhet.

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.

DEFINITION: Beräknas som rörelseresultat före av- och nedskrivningar, finansiella poster och skatt.

FÖRKLARING: Måttet är relevant för att skapa en förståelse för koncernens operativa verksamhet, oavsett finansiering och avskrivningar på anläggningstillgångar.

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.

DEFINITION: Rörelseresultat i förhållande till intäkter.

FÖRKLARING: Mäter lönsamhet i verksamheten och är en viktig del i att följa värdeskapandet.

DEFINITION: Periodens resultat i förhållande till intäkter.

FÖRKLARING: Ger ett värde som är jämförbart med andra företag/koncerner oavsett volym.

Koncernen	2018 jan-dec 12 månader	2017 jan-dec 12 månader	2017 maj-dec 8 månader
FINANSIELLA MÅTT			
Soliditet			
Eget kapital	470 065	362 097	362 097
Balansomslutning	1 148 136	1 001 636	1 001 636
Soliditet (procent)	40,9	36,2	36,2
Nettoskuld			
Räntebärande skulder	259 067	277 158	277 158
Räntebärande tillgångar	-11 936	-2 454	-2 454
Likvida medel	-39 297	-111 091	-111 091
Nettoskuld	207 834	163 613	163 613
Skuldsättningsgrad			
Långfristiga räntebärande skulder	243 590	262 116	262 116
Eget kapital	470 065	362 096	362 096
Skuldsättningsgrad (procent)	51,8	72,4	72,4
Balansomslutning	1 148 136	1 001 636	1 001 636
AVKASTNINGSMÅTT			
Avkastning på eget kapital			
Periodens resultat	67 969	79 780	35 054
Genomsnittligt eget kapital	416 081	322 206	344 570
Avkastning på eget kapital (procent)	16,3	24,8	10,2
Avkastning på totalt kapital			
Resultat före skatt	90 820	99 656	50 217
Finansiella kostnader	21 487	28 645	21 790
Summa	112 307	128 301	72 007
Genomsnittlig balansomslutning	1 074 886	933 489	949 786
Avkastning på totalt kapital (procent)	10,4	13,7	7,6
ANSTÄLLDA			
Medelantal anställda	196	160	124

DEFINITION: Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

FÖRKLARING: Visar den finansiella risken uttryckt i hur stor andel av balansomslutningen som finansierats av ägarna.

DEFINITION: Räntebärande långfristiga skulder minskat med likvida medel och räntebärande fordringar.

FÖRKLARING: Mäter externa finansiering jämfört med egna likvida medel.

DEFINITION: Långfristiga räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

FÖRKLARING: Mäter finansiell position.

DEFINITION: Summan av tillgångs- eller skuldsidan i balansräkningen.

FÖRKLARING: Används som delkomponent vid beräkning av nyckeltal.

DEFINITION: Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

FÖRKLARING: Visar ur ett aktieägarperspektiv vilken avkastning som ges på ägarens investerade kapital.

DEFINITION: Resultat före skatt plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

FÖRKLARING: Visar verksamhetens effektivitet oberoende av hur kapitalet är finansierat.

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.

Ordlista och begrepp

SAMVERKANSPROJEKT

En samverkansform där byggherre, konsulter och entreprenörer, för att optimera projektet, tidigt i processen etablerar ett öppet och förtroendefullt samarbete, baserat på gemensamma mål, gemensamma aktiviteter och gemensamma ekonomiska intressen. Benämns ibland Partnering.

TOTALENTREPRENAD

Vid en totalentreprenad har entreprenören helhetsansvaret och ansvarar för att såväl utreda och genomföra projektet som utförande av arbetena, ofta med hjälp av underentreprenörer. Beställaren föreskriver hur entreprenaden ska fungera i färdigt skick, vilken miljöstandard som ska uppnås etc, och entreprenören har funktionsansvar, det vill säga ansvar för att objektet uppfyller avtalad funktion.

MILJÖCERTIFIERINGSSYSTEM

BREEAM SE

Miljöcertifieringssystemet BREEAM kommer från Storbritannien. Det är ett av de mest använda systemen i världen och används för kontor och kommersiella byggnader, oavsett storlek. Det omfattar väsentligt fler indikatorer än Miljöbyggnad och EU GreenBuilding, och ger därmed en bredare bild av fastighetens miljöstatus. BREEAM-SE är den version som används på den svenska marknaden.

- Den nylanserade versionen av BREEAM inkluderar även bl.a. hotell, bostäder och skolverksamhet.
- Vid certifiering av andra typer av projekt kan BREEAM-SE Bespoke tillämpas, där kriterierna skräddarsys efter verksamheten.

LEED

The LEED™ Green Building Rating System har sitt ursprung i USA och är det bredaste miljöcertifieringssystemet och ett av de mest spridda i världen. Exempel på krav/fokusområden är energieffektivisering, minskade utsläpp av växthusgaser och hälsosamma vistelseytor. Certifieringen kan tillämpas vid nybyggnad, ombyggnad och vid verifiering av befintliga byggnader, såväl bostäder som olika typer av kommersiella fastigheter inklusive sjukhus. LEED kan även användas för hela stadsdelar.

EU GREEN BUILDING

GreenBuilding riktar sig till företag och organisationer som vill effektivisera energianvändningen i sina lokaler. Kravet är att byggnaden använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler.

MILJÖBYGGNAD

Miljöbyggnad är utvecklat för svenska förhållanden och är det mest spridda certifieringssystemet för byggnader i Sverige. Det är enkelt och kostnadseffektivt. Miljöbyggnad kan användas för både nya och befintliga byggnader, oavsett storlek.

SVANEN

Svanen omfattar ett stort antal produktgrupper och är Nordiska Ministerrådets märkning för att hjälpa konsumenter göra bra val för miljön. Småhus, flerbostadshus och förskolebyggnader kan Svanenmärkas. Svanen ställer krav på byggprocess, material och energibehov. Hänsyn tas till miljön genom hela tillverkningsprocessen, från råvaror till färdig byggnad. Byggnaden ska också erbjuda en god inomhusmiljö.

WELL

WELL Building Standard utgår ifrån människors hälsa och välbefinnande. Den förenar kunskaper om design och konstruktion med medicinsk och vetenskaplig forskning om sambandet mellan inomhusmiljö och hälsa och välbefinnande. Systemet ställer krav inom sju områden; luft, vatten, näring, ljus, kondition, komfort och sinne.

Adresser

Zengun

Torsgatan 21
113 21 Stockholm
info@zengun.se
www.zengun.se

RA BYGG

Västberga Allé 32
126 30 Hägersten
www.ra-bygg.se

Produktion: Zengun i samarbete med Excio kommunikation.

Grafisk form och original: Wilhelmsson Design AB.

Foto: Roman Mitrofanov, Zengun, utom sida 15 Vasakronan/Tomorrow, sida 16 Riksbyggen, sida 31 Shutterstock (dirigent), sida 6 och 64-65 Fotograf Ulf Lundin.

Tryck: Åtta.45 2019.




zengun

www.zengun.se
#zengunbyggerstockholm