



ÅRSREDOVISNING 2018

Innehållsförteckning

sida

4	Om Tapajos
6	Vi på Tapajos
8	Ägarnas ord
10	Pågående projekt
26	Genomförda projekt
40	Fastighetsbestånd
42	Förvaltningsberättelse
44	Förändring av eget kapital, koncern
44	Förändring av eget kapital, moderbolag
45	Resultatdisposition
46	Resultaträkning
47	Balansräkning
49	Kassaflödesanalys
50	Noter
53	Upplysningar till enskilda poster
58	Revisionsberättelse

T A P
f a s t i g

Nyckeltal

	2018	2017
<u>Fastighetsrelaterade Nyckeltal</u>		
Hysesintäkter	16 823 307	
Driftnetto fastigheter	11 073 503	
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	66	
Förvaltningsresultat fastigheter	4 637 823	
Förvaltningsfastigheter värde	244 777 945	
<u>Finansiella Nyckeltal</u>		
Balansomslutning	427 114 102	390 228 370
Soliditet, %	22	35
Justerad Soliditet, %	28	55
Justerad Belåningsgrad, %	66	61
Resultat efter skatt	27 682 404	39 942 503
Kassalikviditet, %	140	115
Avkastning på EK, %	29	33

A J O S
g h e t s a b



Om Tapajos

Tapajos är ett fastighetsbolag i Västra Götaland som förvaltar, förädlar och projekterar egenägda fastigheter. Det grundades 2008 av Emil Simon och Camilo Adrian där grundidén var att konvertera mindre hyreshus till bostadsrätter. I takt med att projekten avkastade väl valde man att ta sig an allt större projekt och även investera i fastigheter med stabila kassaflöden. Idag har Tapajos en portfölj om cirka 200 bostäder och lokaler samt ett antal spännande mark- och byggprojekt på gång. Under produktion har vi 79 st hyresbostäder och 75 st bostadsrättslägenheter. Bolaget har sedan starten vuxit från 0 till ca 430 Mkr i balansomslutning och har idag åtta anställda.

Vision:

"Att vara ett av Västra Götalands ledande bolag inom fastighetsutveckling med fokus på bostäder. Det självklara valet att köpa från, hyra av, samarbeta med och investera i!"

Mål:

En balansomslutning år 2022 på 1 Mdr och soliditet på 35 %.

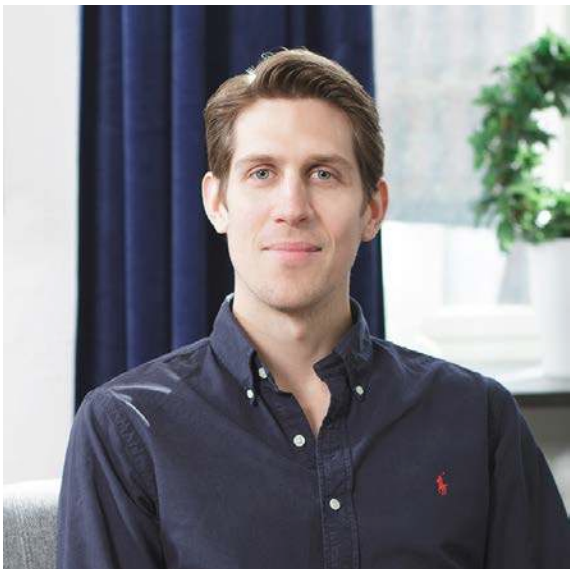
Vi på Tapajos



EMIL SIMON
Ägare



CAMILO ADRIAN
Ägare



RICKARD LJUNGBERG
Förvaltare/Projektledare



BJÖRN CAPRETTI
Förvaltare/Projektledare



PHILIP HALLGREN
Ekonomichef



ALEXANDER NORDIN
Byggnadsingenjör/Arkitekt



CAMILLA DARHOLM
Ekonomi/Förvaltning



PETER NILSSON
Fastighetsskötare

Ägarnas ord

”Genom att fortsätta vara dynamiska, alerta och vända på alla stenar hittar vi affärsmöjligheter i alla marknader”

Vi är mycket stolta över företagets prestation och framfart under det gångna året. Den viktigaste delen i detta är givetvis vår hängivna personal som vi själva handplockat för att skapa rätt dynamik i gruppen. Alla besitter olika kompetens och kompletterar varandra på ett ypperligt sätt. I vår grupp arbetar allt från back-officepersonal till operativa projektledare och alla visar dagligen att de jobbar med stort engagemang mot de mål vi har satt upp. Vi är ett glatt gäng med en stark sammanhållning, vilket leder till ett välmående företag. Vi har många gemensamma fritidsintressen vilket vi försöker ta till vara på. Bland annat ska vi gemensamt genomföra Vasaloppet 2019 där mycket gruppträning föreligger. Att vi tog oss an detta visar på den stora tävlingsinstinkt som genomsyrar hela bolaget.

Under året som har varit har vi förstärkt vår grupp med en CFO och en egen fastighetsskötare. Då vi kontinuerligt genomför transaktioner tyckte vi att det var viktigt att ha kompetensen från en CFO på plats. På detta sätt kan vi alltid vara proaktiva och uppdaterade vad gäller transaktioner och vår finansiella status. Detta gör oss nu ännu mer snabbfotade då vi alltid kan leverera komplett information till finansiella partners som t.ex. banker.

Eftersom vårt hyresbestånd ständigt växer såg vi även fördelar i att ha kompetensen från fastighetsskötsel internt, istället för att ha den externt som tidigare. Genom att ha denna kompetens kan vi alltid vara snabba och ge god service till våra hyresgäster.

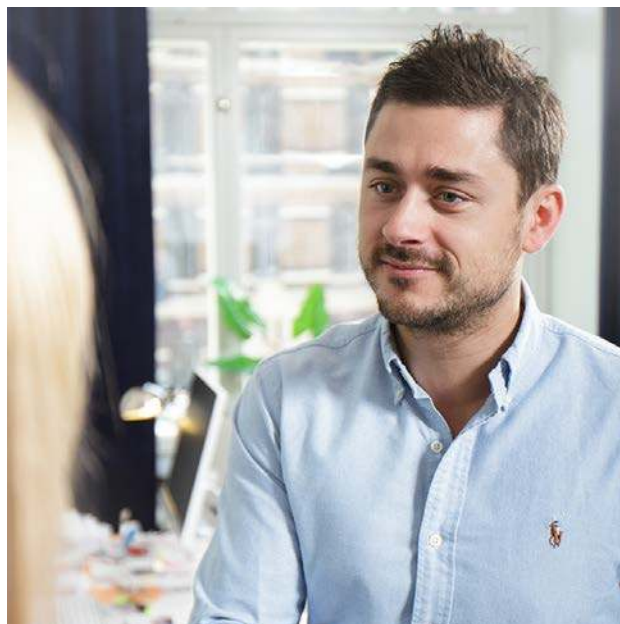
Vi har under året avslutat flera projekt men även påbörjat många. Framför allt vill vi uppmärksamma tre påbörjade projekt som vi är mycket stolta över. Till att börja med har vi ett spektakulärt Brf-projekt som består av en fastighet anno 1881, belägen i Majorna i centrala Göteborg. Denna fastighet är en f.d. möbelbutik där nu 18 lägenheter och två lokaler ska återskapas i gammal stil. Projektet, vid namn Kommendörshuset, blev en försäljningssuccé där 75 % såldes redan första veckan.

De två återstående projekten som vi vill lyfta fram är hyresfastighetsprojekt. Ett utav dem är i ett etablerat område i Uddevalla. Där skapar vi nu 36 nyproducerade lägenheter i tre huskroppar, där samtliga lägenheter är uthyrda. Den andra hyresfastigheten finner vi centralt på Tjörn. Den består av 25 lägenheter fördelat på två huskroppar. Det som gör den speciell är att den är ritad av vår egen arkitekt Alexander. Dessa två projekt har vi för avsikt att behålla och förvalta själva.

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter har varit oviss med framför allt Stockholm i fokus. I Västra Götalandsregionen där vi verkar, har vi inte känt av detta i samma utsträckning, men självklart har vi sett en viss påverkan. Framför allt har vi märkt det vid försäljning av större lägenheter i nyproduktionsmarknaden. Dock är vi övertygade om att man med rätt koncept och proaktivitet kan lyckas i alla marknader, vilket vi också har visat prov på.

Inom den närmsta framtiden tror vi att man allt mer lämnar den traditionella massproduktionen och går mer mot konceptboenden med personlig prägel. Vi kan därför redan nu avslöja att vi har just ett sådant projekt i portföljen med fokus på mindre kvadratsmarta lägenheter. Detta kommer vi att lansera under Q2 2019 och vi tror givetvis på lika stor succé som systerprojektet Kommendörshuset.

Tapajos strategi är att alltid ha ett tryggt kassaflöde i form av hyresbostäder och samtidigt ha en portfölj med spännande projekt som skapar högre avkastning. Ambitionen är att fortsätta i samma anda och alltid ha en bra balans mellan kassaflöde och fastighetsutveckling. Genom att fortsätta vara dynamiska, alerta och vända på alla stenar hittar vi affärsmöjligheter i alla marknader. Detta i sann Tapajosanda! Vi ser fram emot ett spännande och givande 2019!



EMIL SIMON



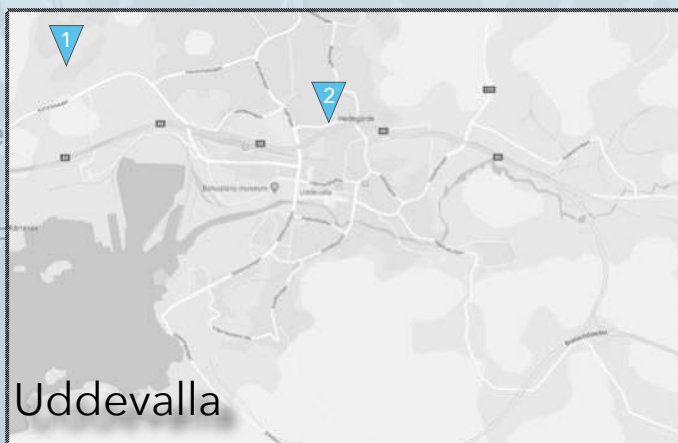
CAMILO ADRIAN

Pågående projekt

På sidorna som följer kan ni se ett axplock av Tapajos nu pågående projekt. Dessa sträcker sig geografiskt från Göteborg till Uddevalla. Karaktären på projekten varierar mellan förädling av befintliga byggnader till prestigefyllt nyproduktion i centrala Göteborg. Bland alla våra pågående projekt finns ett som sticker ut lite mer än de övriga. Projektet vid namn Dock District 4 är ett nyproducerat hus i hjärtat av Majorna. Det består av 20 kvadratsmarta lägenheter med spektakulär utformning och med en "warehouse"-känsla där inspiration har hämtats från Soho i New York.

Vi väljer ut våra projekt med omsorg där vi noga analyserar avkastningsmöjligheterna och genomförandeplan. Vår tanke när vi väljer projekten är att de ska vara mottagliga på marknaden och landa väl oavsett marknadsläge. Det är även viktigt för oss att skapa bra intryck med våra projekt för att lämna bra referenser och samtidigt marknadsföra oss. Geografiskt försöker vi hålla våra projekt nära vårt säte då vi regelbundet vill vara närvarande och följa när allt tar form.

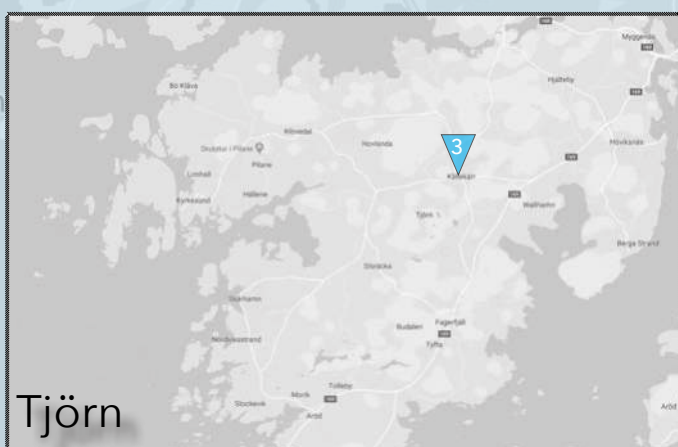
Våra samarbetspartners i form av entreprenörer är noga utvalda som vi vet kan leverera i tid och med kvalitet.



Uddevalla

lgh | inflytt

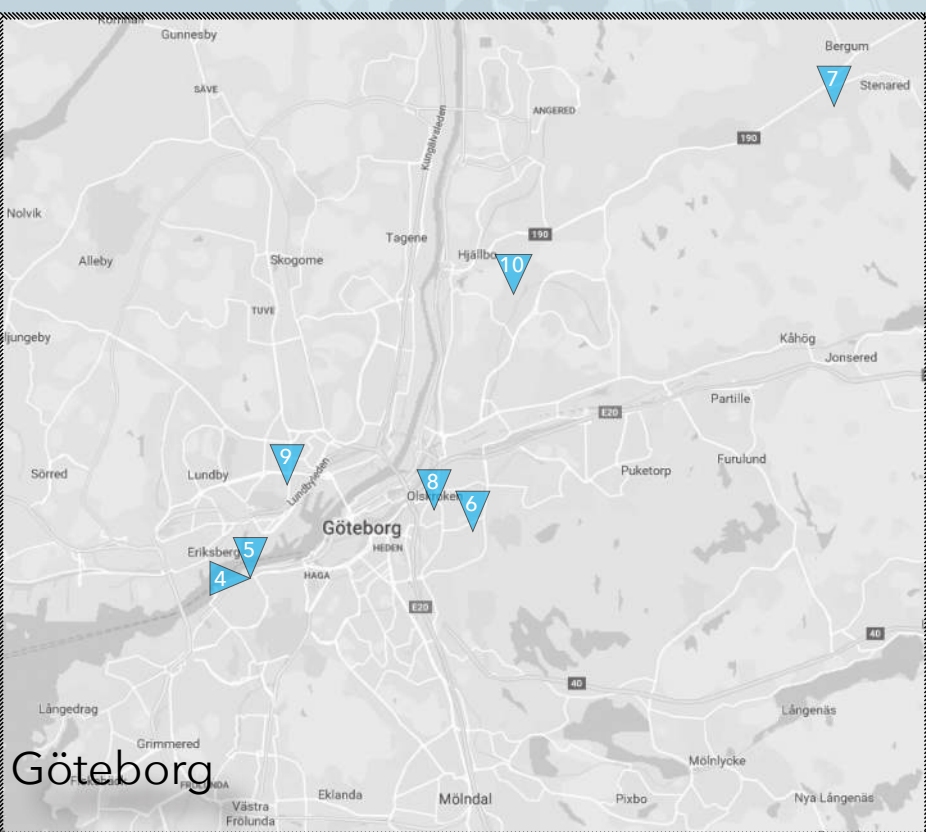
- | | |
|----------------|-------------|
| 1. Banmästaren | 20 Q1, 19 |
| 2. Söndagen | 36 Q1, 19 |



Tjörn

lgh | inflytt

- | | |
|--------------|-------------|
| 3. Källekärr | 25 Q1, 19 |
|--------------|-------------|



Göteborg

lgh | inflytt

- | | |
|------------------------|-------------|
| 4. Brf Kommendörshuset | 18 Q2, 19 |
| 5. Brf Dock District 4 | 20 Q3, 20 |
| 6. Brf Göketorp | 15 Q2, 20 |
| 7. Olofstorp | 7 Q2, 20 |
| 8. Lunden | 8 Q4, 19 |
| 9. Brf Hisingsgatan | 14 Q4, 19 |
| 10. Kortedala | planarbete |

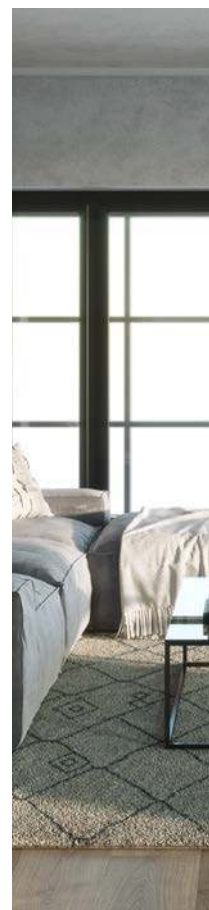
Dock District 4

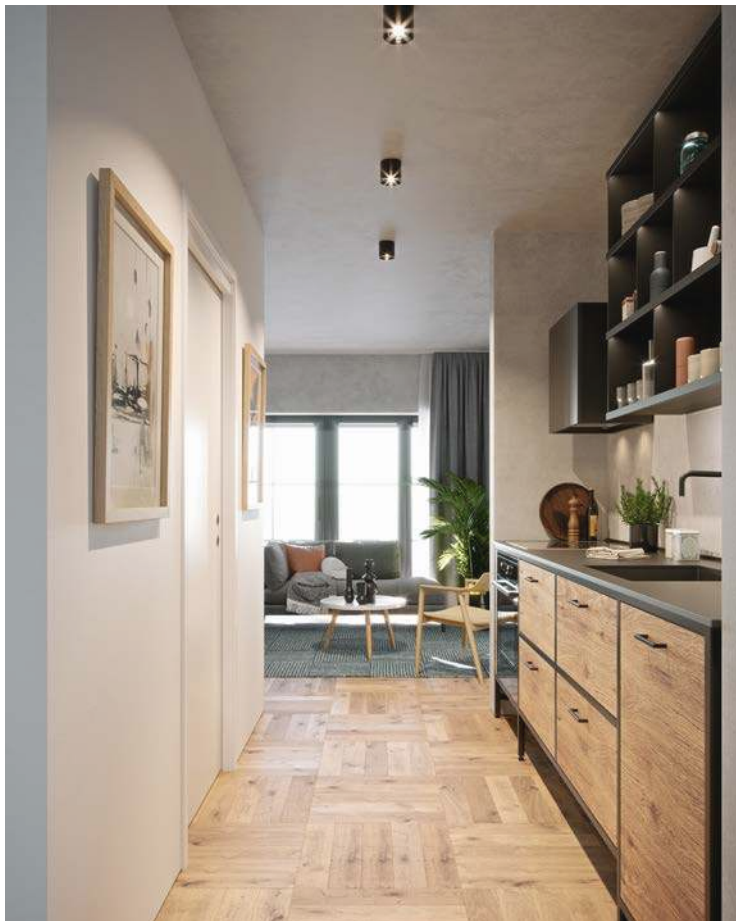
I hjärtat av Majorna kommer det spektakulära Dock District 4 att börja byggas 2019 och beräknas stå klart 2020. Detta spännande brf-projekt består av 20 kvadratsmarta lägenheter med inspiration från Soho i New York. Lägenheterna kommer att andas en urban karaktär där råa betongväggar, synliga installationer, stora fönsterpartier och högt i tak är genomgående i hela projektet. För att sätta ytterligare prägel på det har vi valt en svart fasad med stora spröjsade fönster. Där har inspiration hämtats från seriefigurvärldens Gotham City. Dessutom får lägenheterna i den övre halvan en härlig utsikt över Göteborgs hamninlopp. Detta är definitivt ett projekt som kommer att sticka ut i mängden och bli ett landmärke i staden.

Namnet Dock District 4 har vi valt då fastigheten befinner sig i hamnområdet i Göteborg.













Kommendörshuset

Brf Kommendörshuset Anno 1881 i Majorna är ett sant stycke av Göteborgs historia. Fastigheten är ett kulturminne och en av landets äldsta landshövdingehus. Tapajos har valt att restaurera denna fastighet och skapa 18 lägenheter i autentiskt stil för att bevara det historiska arvet. Lägenheterna kommer att vara i varierande storlek, allt från ett till fyra rum och kök. Idag har två lägenheter balkong ut mot gatan, dessa har vi valt att restaurera för att bevara det kulturhistoriska arvet. Övriga lägenheter kommer att få nyuppförda balkonger i gammal stil, vilka vetter mot den mysiga innergården med bland annat gemensam grillplats. Lägenheterna högst upp i huset kommer att byggas i etage och i delar av bottenplan kommer det att byggas lokaler som möjliggör etablering av verksamheter i passade slag.

För att skapa en autentisk och gammal känsla har vi gjort noggrant utvalda materialval, där bland annat köken kommer från ett lokalt anrikt snickeri vid namn Taras Hallgren och son.

Loggan som representerar Kommendörshuset är gradbeteckningen på en kommendör inom flottan



KOMMENDÖRSHUSET

ANNO 1881



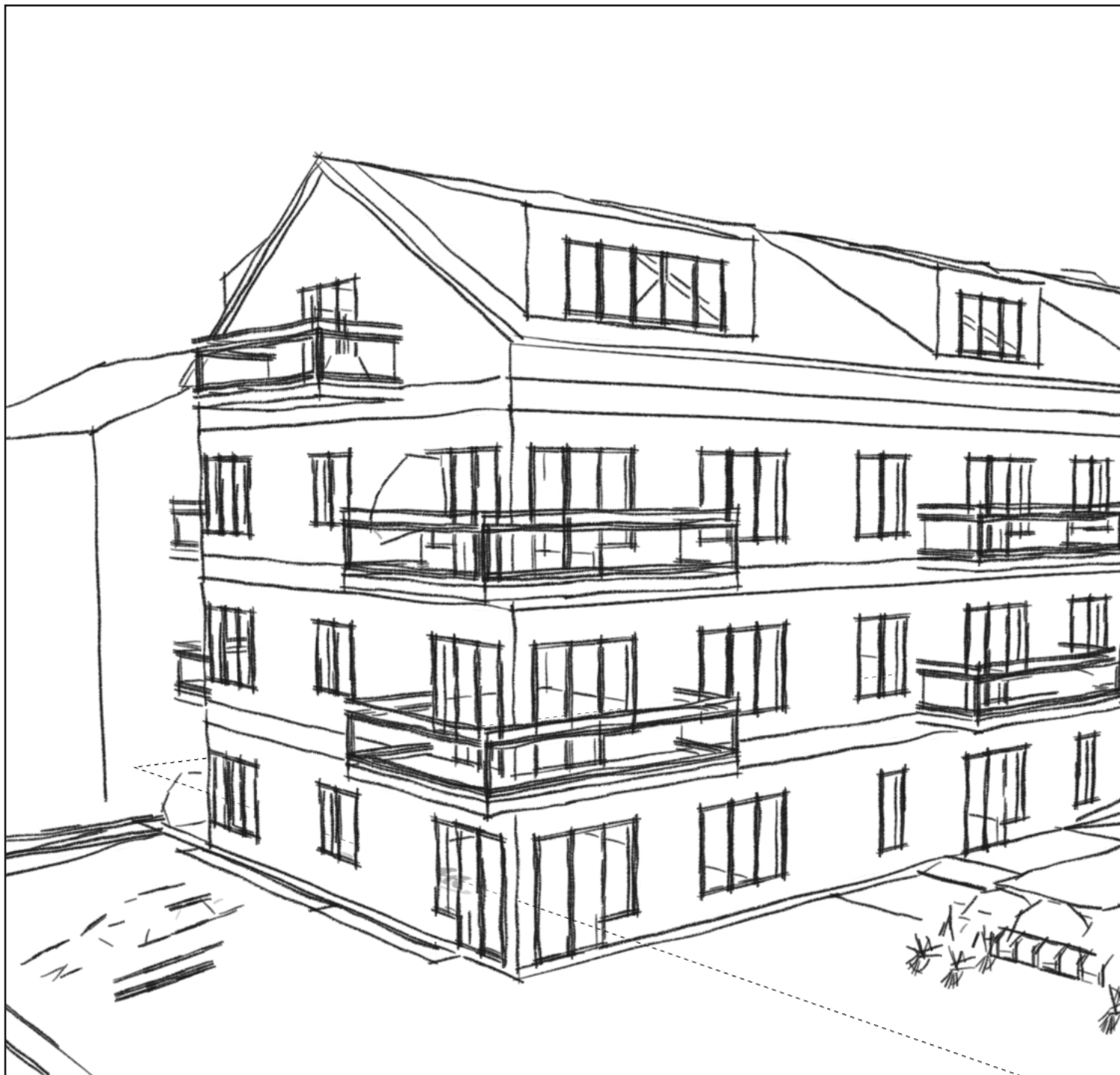


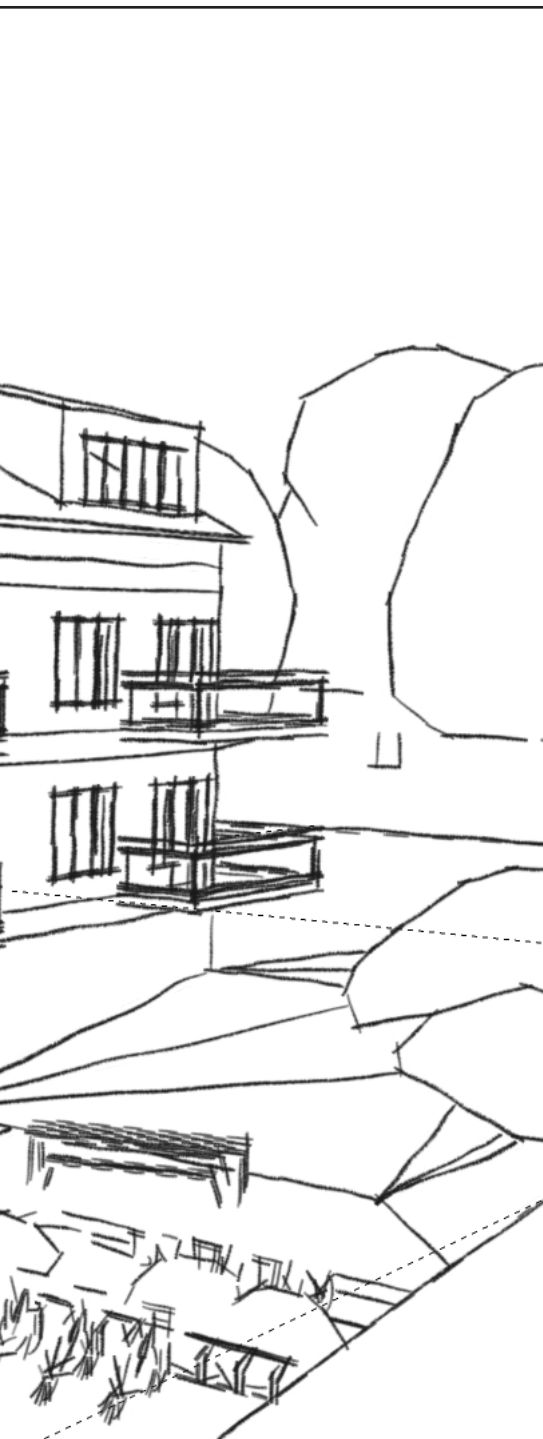
Söndagen

Här har man förvärvat en fastighet av Uddevalla kommun som utlyste en markanvisningstävling. Bidraget som vann blev just det förslag som Tapajos valde att bygga, tre jämnstora huskroppar med 12 lägenheter i vardera huskropp. Total Boa blev 2650 kvm fördelat på 36 lägenheter i varierande storlekar. Standarden i lägenheterna är av mycket hög kvalitet, lägg till det natursköna och lugna läget så förstår man det stora intresset till att flytta hit. Projektet beräknas vara klart och redo att flyttas in våren 2019.









Göketorp

Brf Göken är ett kommande projekt med 15 lägenheter i varierande storlek. Fastigheten är belägen på Göketorpsgatan i Örgryte. På fastigheten finns idag en flerfamiljsvillan som kommer att rivas till förmån för det nya huset. För att kunna genomföra projektet har Tapajos gått igenom en detaljplanprocess tillsammans med Västprojekt AB. Detaljplanearbetet är klart och vi ska nu gå vidare med projektering och ritande. Lägenheterna kommer att vara i Brf-form med fokus på yteffektivitet. Då huset är beläget mitt i Örgryte villastad är det viktigt för oss att det harmoniserar med övrig bebyggelse.

Kållekärr

Mitt på Tjörn ligger öns knypunkt Kållekärr. Här förvärvade Tapajos två intilliggande fastigheter där vi internt ritat och projekterat fram två huskroppar som totalt inhyser 25 hyreslägenheter i varierande storlekar. Husen är utformade i två plan där alla lägenheter har en egen entré utifrån, antingen via den egna uteplatsen om man bor i markplan eller via den generöst tilltagna entrébalkongen på övre plan. Som fasadmateriäl har vi valt att använda oss av en järn-vitrolbehandlad träpanel. Till fönster och dörrar har vi valt en blå färg för att göra ett avbrott i den annars så naturnära fasaden.

Projektet byggs av Trivebo och förväntas vara klart sommaren 2019.





Genomförda projekt

Tapajos har många spännande projekt i bagaget, inte minst i sin hemstad Göteborg. Utöver dessa har vi även skapat bostäder i kommuner strax norr om Göteborg. Ett av dessa är ett intressant Brf-projekt i välkända Fjällbacka på Västkusten. Här revs en gammal järnbutik för att ge plats åt 28 Brf-lägenheter som byggdes tillsammans med Trivebo.

Rör vi oss söderut till Uddevalla finner vi ett annorlunda projekt som nyligen har avslutats. Här har en del av det gamla regementet restaurerats till 18 trevliga och spatiösa Brf-bostäder.

Totalt har Tapajos ca 40 Brf-projekt i bagaget och ytterligare ca 10 hyresbostadsprojekt. Om några av dessa kan ni läsa om på kommande sidor.



Fjällbacka

lgh | färdigt

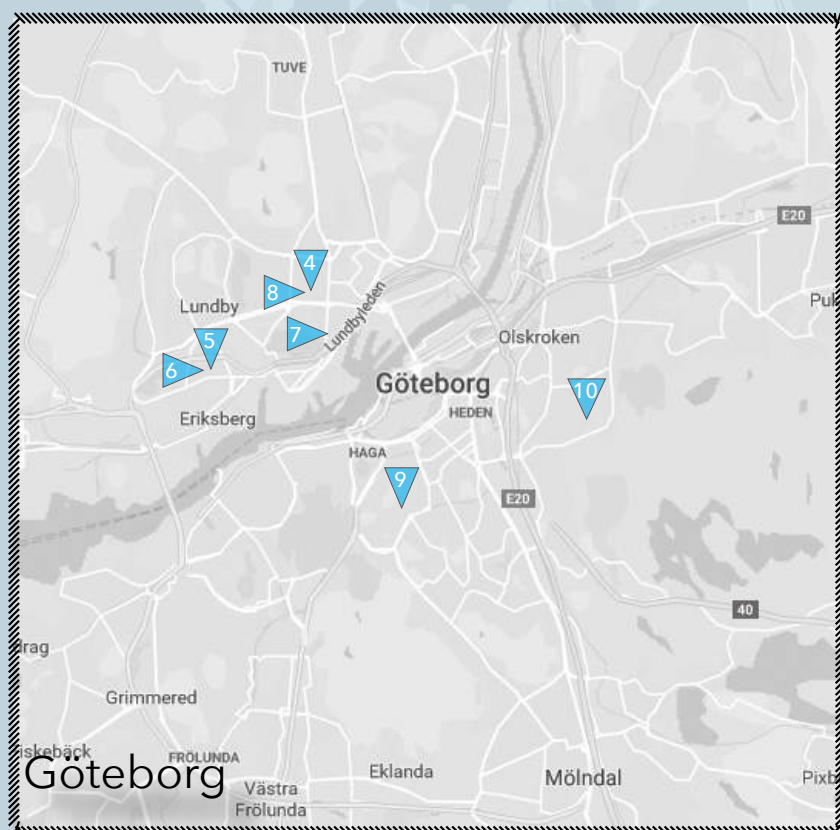
- | | |
|--------------------|-----------|
| 1. Brf-Sommarvågen | 18 2014 |
| 2. Brf-Golfkusten | 18 2016 |



Uddevalla

lgh | färdigt

- | | |
|----------------|-------------------|
| 3. Brf-Honnör | 18 2018 |
| 4. Stjärngatan | renovering 2017 |
| 5. Jarlsgatan | renovering 2017 |



Göteborg

lgh | färdigt

- | | |
|---------------------------|-----------|
| 4. Brf-Knappegatan | 26 2016 |
| 5. Brf-Ullmansgatan | 11 2018 |
| 6. Brf-Ödmangatan | 26 2017 |
| 7. Brf-Myntet | 14 2017 |
| 8. Brf-Skiftesgata | 13 2016 |
| 9. Brf-Vasahöjden | 6 2016 |
| 10. Brf-Göketorpsgatan 34 | 12 2013 |

Sommarvågen

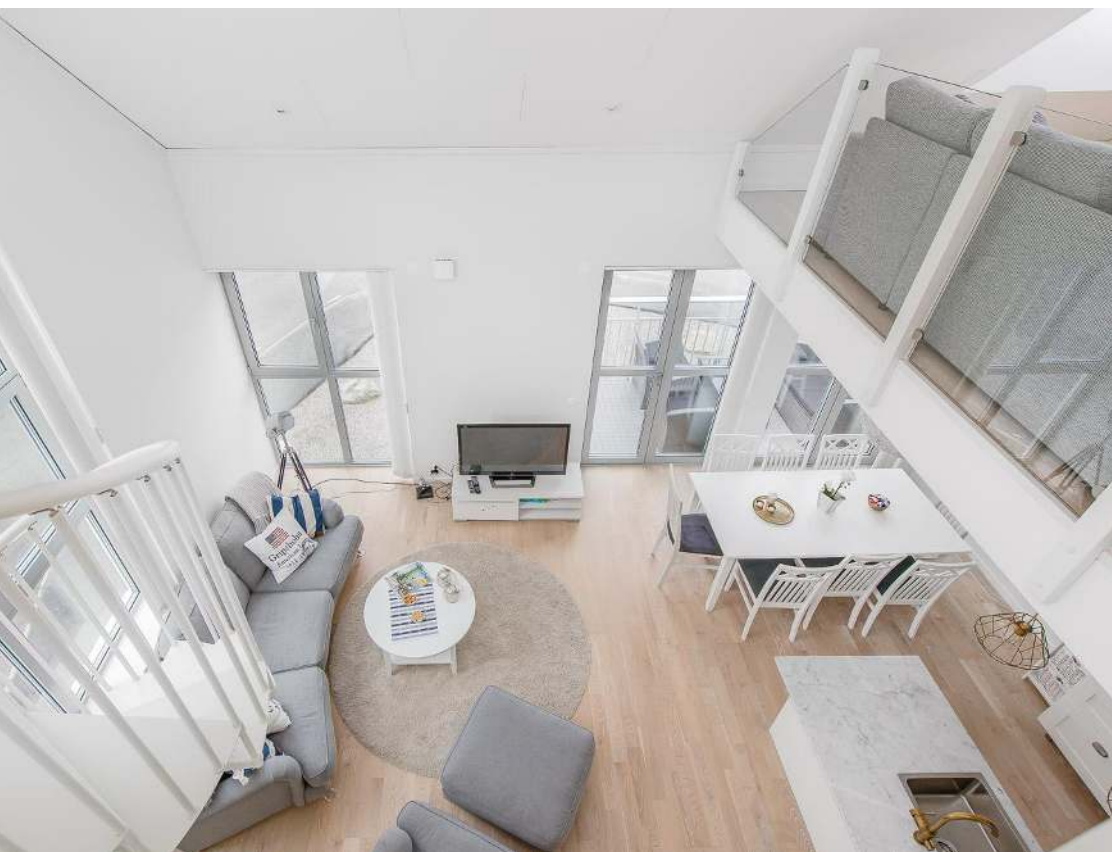
I Västkustens välkända pärla, Fjällbacka, valde Tapajos tillsammans med Trivebo att riva den gamla järnhandeln för att ge plats åt den nya stoltheten som skulle träda fram. Mitt i den lilla orten byggdes 28 Brf-lägenheter i tre huskroppar. Samtliga lägenheter byggdes med generösa balkonger och uteplatser. Arkitekterna i projektet var Ditrix Arkitekter, vars inspiration hämtades från gamla konservfabriker utan taksprång.

Projektet blev en succé där såväl lokalbefolkningen som semesterbostadsköparna stod på kö till att få köpa. Lägenheterna stod klara hösten 2014.













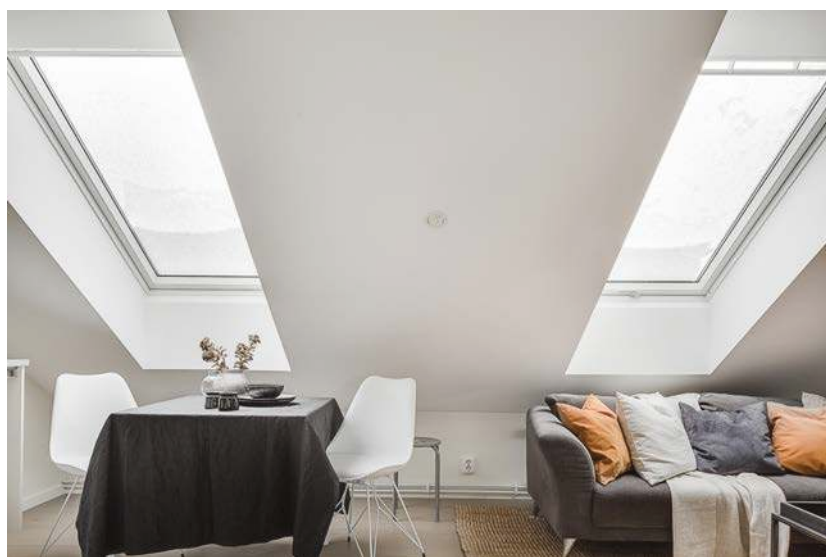
Knappegatan

Landshövdingehuset på Knappegatan ligger i ett av Hisingens nybyggnadsområden, Kvillebäcken. Området är grönskande och expansivt med närhet till centrum.

Projektet bestod av en omfattande ROT-renovering där 22 lägenheter renoverades och sex nya byggdes till på vinden. Lägenheterna som är ett till två rum och kök, hade fokus på bra standard och kvalitet med specialbeställda kök.

Projektet togs väl emot av marknaden då samtliga lägenheter såldes på endast två dagar och köparna kunde gladeligen flytta in våren 2016.









Honnör

Ca 8 mil norr om Göteborg finner vi orten Uddevalla där Tapajos under 2016 förvärvade en del av det gamla nedlagda regementet. I denna fastighet fanns 18 före detta kasernbostäder som Tapajos såg stor potential i att restaurera och skapa fina, spatiösa Brf-bostäder. Under tidig vår 2018 tog vi oss an att restaurera projektet och under hösten samma år såldes samtliga lägenheter.

Fastigheten är gediget byggd med pampig trappuppgång som leder upp till lägenheter med charmiga trägolv, högt i tak och delvis bevarade gamla kakelugnar. Tack vare dess läge på en liten höjd upplevs de två byggnaderna som väldigt ståtliga i dess natursköna omgivning.





Fastighetsbestånd

Fastighet	Bostäder	Lokaler	BOA	LOA
Brämaregården 22:2	13		735	
Olofstorp 13:36	13		542	
Brämaregården 28:10	4	1	280	95
Brämaregården 8:3	17		968	
Brämaregården 8:4	13		751	
Brämaregården 8:2	14		637	
Venus 3	28		1 105	
Venus 6	24	1	1 261	160
Venus 1	16		817	
Kortedala 99:2	0	9	-	765
Kortedala 99:7	3	9	317	1283
Lunden 13:9	24		1 070	
Tolered 125:8	3		230	
Backa 67:5	3		230	



TAPAJOS
fastighets ab

www.tapajos.se

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Tapajos Fastighets AB grundades 2009 och är idag ett fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter främst i Göteborg och Uddevalla. Ägandet fokuseras främst på bostadsfastigheter på båda orter.

Tapajos bygger främst hyresrätter men också bostadsrätter både via nyproduktion samt ombildning. Bostadsfastigheter är strategiskt belägna för långsiktig förvaltning.

Företagets säte är Göteborg.

Flerårsjämförelse*, koncernen

	2018	2017
<u>Fastighetsrelaterade Nyckeltal</u>		
Hysesintäkter	16 823 307	
Driftnetto fastigheter	11 073 503	
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	66	
Förvaltningsresultat fastigheter	4 637 823	
Förvaltningsfastigheter värde	244 777 945	
<u>Finansiella Nyckeltal</u>		
Balansomslutning	427 114 102	390 228 370
Soliditet, %	22	35
Justerad Soliditet, %	28	55
Justerad Belåningsgrad, %	66	61
Resultat efter skatt	27 682 404	39 942 503
Kassalikviditet, %	140	115
Avkastning på EK, %	29	33

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Flerårsjämförelse*, moderbolaget

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	913 223	864 051	1 461 900	2 007 271	2 663 776
Res. efter finansiella poster	7 255 532	24 605 060	27 139 765	21 364 515	9 701 191
Balansomslutning	95 056 009	90 962 490	74 228 077	61 272 939	55 732 194
Soliditet, %	73	77	81	67	53

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Tapajos ägs av Camilo Adrian och Emil Simon med 50 % vardera.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tapajos-koncernen har förvärvat Fastighetsaktiebolaget Oktanten inkl fastigheten Göteborg Majorna 208:4, 50 % av Kissleberg Fastighetsutveckling AB inkl fastigheten Göteborg Söndagen 1, 49 % av Friberg Fastigheter i Uddevalla AB inkl fastigheterna Uddevalla Venus 1 & 6 samt Warta i Uddevalla AB inkl fastigheten Uddevalla Venus 3 samt Lilla Munken AB inkl fastigheten Lunden 13:9.

Tapajos-koncernen har avyttrat KB Kyrklunden inkl fastigheterna Göteborg Kyrkbyn 15:2 & 15:3, Wisla på Blackevägen AB inkl fastigheten Göteborg Rambergsstaden 52:3.

Även restaurangdelen The Irish Pub Down Town AB har avyttrats som ger stort genomslag på samtliga siffror. Under 2017 stod The Irish Pub Down Town för 48,7 mkr av omsättning men även 48,5 mkr i kostnader.

Det har varit ett produktionsintensivt år med stora projekt som kommer slutavräknas först 2019, vilket då ger effekt på resultatet. Detta återspeglas i pågående projekt och byggnadskreditiv i balansräkningen.

Förändringar i eget kapital, koncern

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	18 624 500	77 766 491	39 424 340	135 915 331
Avyttring av intresseföretag				-25 403	-25 403
Avyttring från innehav utan bestämmande inflytande				92 676	92 676
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande			-5 040 589		-5 040 589
Utdelning till aktieägare			-4 000 000		-4 000 000
Återbetalning aktieägartillskott		-18 624 500	-6 211 360	-35 366 817	-60 202 677
Årets vinst			21 354 508	6 327 896	27 682 404
Belopp vid årets utgång	100 000	0	83 869 050	10 452 692	94 421 742

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	0	49 639 675	20 705 704	70 345 379
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			20 705 704	-20 705 704	0
Utdelning till aktieägare			-4 000 000		-4 000 000
Årets vinst				3 040 564	3 040 564
Belopp vid årets utgång	100 000	0	66 345 379	3 040 564	69 385 943

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står
balanserad vinst

69 385 943

69 385 943

Styrelsen föreslår att
till aktieägarna utdelas
i ny räkning överföres

2 000 000

67 385 943

69 385 943

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 2 000 000,00 kr. vilket motsvarar 2 500,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Hänsyn har även tagits till de krav som koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på koncernens egna kapital samt till koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

		Koncernen		Moderbolaget	
		2018-01-01	2017-01-01	2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning		17 588 089	48 475 411	913 223	864 051
Hysesintäkter		16 823 307	20 623 136	0	0
Övriga rörelseintäkter		2 175 496	1 344 337	0	87 579
		36 586 892	70 442 884	913 223	951 630
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader		-5 749 804	-17 793 441	-162 518	0
Handelsvaror		-2 382 701	0	0	0
Övriga externa kostnader		-14 457 784	-25 848 583	-3 640 074	-1 290 664
Personalkostnader	2	-12 540 133	-21 740 820	-2 359 718	-2 397 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4, 5	-2 738 656	-5 368 631	-64 016	-63 838
Resultat vid försäljning av dotterföretag		31 586 617	44 807 920		
		-6 282 461	-25 943 555	-6 226 326	-3 751 782
Rörelseresultat					
		30 304 431	44 499 329	-5 313 103	-2 800 152
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0	13 188 642	27 510 853
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	-471 542	0	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-1 150 000	-180 000	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 487	249 877	0	249 877
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 086 696	-2 985 659	-620 007	-355 518
		-4 207 209	-3 387 324	12 568 635	27 405 212
Resultat efter finansiella poster					
		26 097 222	41 112 005	7 255 532	24 605 060
Bokslutsdispositioner					
Återföring från periodiseringsfond		0	0	0	488 000
Erhållna koncernbidrag		0	0	543 297	41 400
Lämnade koncernbidrag		0	0	-4 758 265	-4 428 756
		0	0	-4 214 968	-3 899 356
Resultat före skatt					
		26 097 222	41 112 005	3 040 564	20 705 704
Skatt på årets resultat		1 585 181	-1 169 502	0	0
Årets resultat					
		27 682 403	39 942 503	3 040 564	20 705 704
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		21 354 508	30 882 133		
Innehav utan bestämmande inflytande		6 327 896	9 060 370		

Balansräkning

		Koncernen		Moderbolaget	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Not				
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	3	0	12 742 118	0	0
		0	12 742 118	0	0
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	4	217 719 500	282 370 962	6 724 525	6 788 541
Inventarier, verktyg och installationer	5	190 901	2 961 373	100 000	100 000
Pågående nyanläggningar och förskott	6				
avseende materiell anläggningstillgångar		167 380 002	12 587 892	0	0
		385 290 403	297 920 227	6 824 525	6 888 541
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	7	0	0	425 501	15 740 438
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	38 403	61 401	4 900	4 900
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 150 000	1 150 000	0	0
Uppskjuten skattefordran		3 078 191	0	0	0
		4 266 594	1 211 401	430 401	15 745 338
Summa anläggningstillgångar		389 556 997	311 873 746	7 254 926	22 633 879
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Färdiga varor och handelsvaror		0	962 577	0	0
		0	962 577	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		91 027	1 513 247	7 117	325 554
Fordringar hos koncernföretag		0	0	78 679 687	60 131 989
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 869 877	2 799 877	2 799 877	0
Aktuell skattefordran		386 073	0	386 073	0
Övriga fordringar		17 693 225	46 500 697	4 895 887	3 785 446
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		0	3 752 008	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 493 449	1 768 762	42 288	45 011
		23 533 651	56 334 591	86 810 929	64 288 000
Kassa och bank					
Kassa och bank		14 023 454	21 057 456	990 154	4 040 611
		14 023 454	21 057 456	990 154	4 040 611
Summa omsättningstillgångar		37 557 105	78 354 624	87 801 083	68 328 611
SUMMA TILLGÅNGAR		427 114 102	390 228 370	95 056 009	90 962 490

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital, koncern

Aktiekapital	100 000	100 000		
Övrigt tillskjutet kapital	0	18 624 500		
Annat eget kapital inklusive årets resultat	83 869 051	77 766 491		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	83 969 051	96 490 991		
Innehav utan bestämmande inflytande	10 452 691	39 424 340		
Summa eget kapital, koncern	94 421 742	135 915 331		

Eget kapital, moderföretag

Bundet eget kapital

Aktiekapital			100 000	100 000
			100 000	100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat			66 345 379	49 639 675
Årets resultat			3 040 564	20 705 704
			69 385 943	70 345 379

Summa eget kapital, moderföretag

69 485 943 70 445 379

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	2 333 700	30 033 118	0	0
Summa avsättningar	2 333 700	30 033 118	0	0

Långfristiga skulder

10

Byggnadskreditiv	35 743 632	0		0
Skulder till kreditinstitut	266 577 649	175 451 209	9 562 918	11 337 171
Övriga skulder	1 352 936	7 275 000	689 125	1 500 000
Summa långfristiga skulder	303 674 217	182 726 209	10 252 043	12 837 171

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	0	1 470 079	0	0
Skulder till kreditinstitut	4 643 349	5 382 396	1 118 000	242 996
Leverantörsskulder	1 911 492	9 438 888	1 272 427	46 244
Skulder till koncernföretag	0	0	1 906 010	578 578
Aktuell skatteskuld	3 016 532	3 943 131	89 768	330 353
Övriga skulder	11 060 491	13 137 987	8 493 840	6 342 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 052 579	8 181 231	2 437 978	139 238
Summa kortfristiga skulder	26 684 443	41 553 712	15 318 023	7 679 940

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

427 114 102 390 228 370 95 056 009 90 962 490

Kassaflödesanalys

Koncernen

2018-12-31 2017-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	30 304 432	44 499 329
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-28 847 961	-39 414 205
Erhållen ränta m.m.	29 487	249 877
Erlagd ränta	-3 086 696	-2 985 659
Betald inkomstskatt	-2 709 461	1 651 764

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-4 310 199 4 001 106

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete	962 577	-194 264
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 422 219	-431 036
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	34 314 793	-1 433 426
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-7 527 395	4 358 670
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-4 565 616	11 896 432

Kassaflöde från den löpande verksamheten

20 296 379 18 197 482

Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnader och mark	-110 435 138	-48 477 649
Försäljning av byggnader och mark	3 757 408	0
Förvärv av koncernföretag	-52 140 532	-56 238 620
Försäljning av andelar i koncernföretag	70 971 680	20 342 075
Förvärv av andelar i intresseföretag	0	4 502
Försäljning av andelar i intresseföretag	22 998	-471 542
Förvärv av långfristiga värdepapper	0	-1 330 000
Försäljning av långfristiga värdepapper	5 957 000	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-81 866 584 -86 171 234

Finansieringsverksamheten

Upptagna långfristiga lån	160 247 142	62 713 599
Amortering långfristiga lån	-41 508 260	
Utbetald utdelning	-4 000 000	-10 200 000
Återbetalt aktieägartillskott	-60 202 679	

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

54 536 203 52 513 599

Förändring av likvida medel

Likvida medel vid årets början	-7 034 002	-15 460 153
	21 057 456	36 517 609

Likvida medel vid årets slut

14 023 454 21 057 456

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Pågående entreprenadavtal

Uppdrag till fast pris

Entreprenadavtal till fastpris redovisas som intäkt när arbetet väsentligen är fullgjort, så kallad färdigställandemetoden. Pågående, ej fakturerade entreprenadavtal, värderas i balansräkningen till direkt nedlagda utgifter med tillägg för andelen för indirekta utgifter samt med avdrag för fakturerade dellikvider.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	
Stomme & grund	120
Fasad & fönster	50
Yttertak	40
Tekniska installationer	30
Inre ytskikt (golv, väggar, innertak)	25
Inventarier, verktyg och maskiner	5

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Pågående projekt skrivs inte av utan nedskrivningsprövas årligen. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Goodwill	10

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Leasing

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

Ersättningar till anställda

Pensioner

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgifter för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Justering av förvärvsanalys

I det fall förutsättningarna för förvärvsanalysen är ofullständiga justeras denna för att bättre återspegla faktiska förhållanden vid förvärvstidpunkten. Justeringarna görs retroaktivt inom tolv månader efter förvärvstidpunkten. Justeringar senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas som en ändrad uppskattning och bedömning.

Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över-respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

Upplysningar till enskilda poster

Not 2 Medelantal anställda

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

	Koncernen 2018	2017	Moderbolaget 2018	2017
Medelantal anställda har varit	25	42	3	3

Not 3 Goodwill

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 048 164	8 500 000	0	0
Inköp	0	6 548 164	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-15 048 164	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	15 048 164	0	0
Ingående avskrivningar	-2 306 046	-801 230	0	0
Försäljningar/utrangeringar	2 827 046	0	0	0
Årets avskrivningar	-521 000	-1 504 816	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-2 306 046	0	0
Utgående redovisat värde	0	12 742 118	0	0

Not 4 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	292 668 513	219 269 442	7 293 508	7 293 508
Inköp	12 695 957	135 144 453	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-53 607 665	-58 109 185	0	0
Omklassificeringar	-25 201 476	-3 636 197	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 555 329	292 668 513	7 293 508	7 293 508
Ingående avskrivningar	-10 297 551	-6 960 963	-504 967	-441 129
Försäljningar/utrangeringar	4 036 413	1 722 829	0	0
Omklassificeringar	-389 202	-2 166 503	0	0
Årets avskrivningar	-2 185 489	-2 892 914	-48 015	-63 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 835 829	-10 297 551	-552 982	-504 967
Utgående redovisat värde	217 719 500	282 370 962	6 740 526	6 788 541
I ovanstående redovisat värde förvaltningsfastigheter med Uppskattat verkligt värde	201 807 947	202 762 951	0	0
förvaltningsfastighet	244 777 945	278 578 117	0	0

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 765 305	5 630 684	100 000	0
Inköp	45 364	2 241 439	0	100 000
Försäljningar/utrangeringar	-7 280 309	-106 818	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530 360	7 765 305	100 000	100 000
Ingående avskrivningar	-4 803 932	-2 471 672	0	0
Försäljningar/utrangeringar	4 496 640	89 965	0	0
Förvärv	0	-1 678 009	0	0
Årets avskrivningar	-32 167	-744 216	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-339 459	-4 803 932	0	0
Utgående redovisat värde	190 901	2 961 373	100 000	100 000

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 587 892	0	0	0
Inköp	158 549 518	12 587 892	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-3 757 408	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 380 002	12 587 892	0	0
Utgående redovisat värde	167 380 002	12 587 892	0	0

Not 7 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

		2018-12-31		2017-12-31
Företag		Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte			
Paru AB		500	50 000	50 000
556905-1369	Göteborg	100%		
Tapajos Förvaltnings AB		500	50 000	50 000
556975-5464	Göteborg	100%		
Orinoco AB		500	50 000	50 000
556945-3128	Göteborg	100%		
Tapenol Restaurang AB		500	0	43 000
556944-4481	Göteborg	100%		
The Irish Pub Downtown AB		901	0	3 315 100
556348-7072	Göteborg	90,10%		
KB Skiftesgatan			0	-17 663
916836-0411	Göteborg	0%		
ESCA Fastighets AB		500	0	50 000

559014-5867	Göteborg	100%		
Kville Holding AB		500	50 000	50 000
559029-4178	Göteborg	100%		
Kville Holding 2 AB		500	50 000	50 000
559087-4227	Göteborg	100%		
Kville Holding 3 AB		500	50 000	0
559154-4969	Göteborg	100%		
Kville Holding 4 AB		500	50 000	0
559175-7439	Göteborg	100%		
Tapajos Garanti AB		500	50 000	0
559175-7280	Göteborg	100%		
Mologa AB		500	0	50 000
556944-4531	Göteborg	100%		
JSC Real Estate Consulting AB		500	1	1
556763-3986	Göteborg	100%		
ESCA Investments AB		500	0	50 000
559116-0170	Göteborg	100%		
Goth Fastigheter i Väst AB		255	25 500	12 000 000
559053-3799	Göteborg	51%		
			425 501	15 740 438

**Not 8 Andelar i intresseföretag och
gemensamt styrda företag
Koncernen**

		2018-12-31		2017-12-31
Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Villa Örgryte Ekonomiska Förening		49	4 900	4 900
769632-9213	Göteborg	49%		
Skillingens Samfällighetsförening			33 503	33 502
716434-8223	Göteborg	0%		
Diakonens Samfällighetsförening			0	22 999
7164-09-0370	Göteborg	0%		
			38 403	61 401

Moderbolaget

		2018-12-31		2017-12-31
Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Villa Örgryte Ekonomiska Förening		49	4 900	4 900
769632-9213	Göteborg	49,00%		
			4 900	4 900

**Not 9 Andra långfristiga
värdepappersinnehav
Koncernen**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 150 000	0
Inköp	0	1 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 150 000	1 150 000
Utgående redovisat värde	1 150 000	1 150 000

Not 10 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	18 573 396	22 629 584	4 472 000	2 471 984
Amortering efter 5 år	285 100 821	160 096 625	5 780 043	10 365 187
	303 674 217	182 726 209	10 252 043	12 837 171

Not 11 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	240 020 320	145 812 320	7 160 000	7 160 000
Företagsinteckningar	250 000	27 450 000	0	0
Förmån för koncernföretag	0	11 647 855	0	0
Summa ställda säkerheter	240 270 320	184 910 175	7 160 000	7 160 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	0	0	0	30 180
	0	0	13 804 559	40 081 699
	0	0	13 804 559	40 111 879

**Not 13 Väsentliga händelser efter
räkenskapsårets slut**

Tapajos-koncernen har förvärvat bolaget Udvala Banmästaren 12 AB inkl fastigheten Uddevalla Banmästaren 12.

Not 14 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Justerad Soliditet

Redovisat eget kapital med tillägg av kapitalandel av obeskattade reserver och bedömt övervärde i fastigheter samt avdrag med uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning justerad för övervärde.

Justerad Belåningsgrad

Redovisade räntebärande skulder med tillägg av kapitalandel av obeskattade reserver och bedömt övervärde i fastigheter samt avdrag med uppskjuten skatt i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Göteborg 2019-03-27

Emil Simon

Camilo Adrian

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2019

Carl-Magnus Kollberg

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tapajos Fastighets AB

Org.nr. 556791-1929

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tapajos Fastighets AB för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tapajos Fastighets AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens 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 bolagets 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 2019-03-27

Carl Magnus Kollberg

Tapajos Fastighets AB
Vasaplatsen 1
41126 Göteborg

www.tapajos.se