

WE CREATE AWESOME PROJECTS



2019

INNEHÅLL

ÖVERSIKT

- 4 Om Tapajos
- 6 Vi på Tapajos
- 8 Ägarnas ord
- 10 Hållbarhet
- 11 Fastighetsbestånd

VERKSAMHET

- 12 Pågående projekt
- 28 Genomförda projekt

EKONOMISK REDOVISNING

- 50 Förvaltningsberättelse
- 52 Förändring av eget kapital, koncern
- 52 Förändring av eget kapital, moderbolag
- 53 Resultatdisposition
- 54 Resultaträkning
- 55 Balansräkning
- 57 Kassaflödesanalys
- 58 Noter
 - 61 Upplysningar till enskilda poster
 - 68 Revisionsberättelse

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017
<u>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</u>			
Hyresintäkter, kr	24 056 112	16 823 307	
Driftnetto, kr	17 928 640	11 073 503	
Överskottsgrad, %	75	66	
Förvaltningsresultat, kr	11 241 161	4 637 823	
Förvaltningsfastigheter till marknadsvärde, kr	511 055 041	244 777 945	
Förvaltningsfastigheter, kr	398 736 703	217 719 500	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, kr	31 628 118	27 753 411	
<u>FINANSIELLA NYCKELTAL</u>			
Balansomslutning till marknadsvärde , kr	633 432 807	427 114 102	390 228 370
Justerat resultat, kr	47 440 824	27 682 404	39 942 503
Soliditet, %	19	22	35
Justerad soliditet, %	29	28	55
Belåningsgrad, %	66	66	61
Belåningsgrad - Förvaltningsfastigheter, %	65	66	-
Belåningsgrad - Exploateringsfastigheter, %	53	78	-
Kassalikviditet, %	143	140	115
Räntetålighet, %	6	5	-
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	-	-
Totalavkastning på EK, %	29	29	33

Definitioner av nyckeltal, se noter

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!

AFFÄRSIDÉ

Med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter i områden som växer och utvecklas.

MÅL 2022

Balansomslutning på 1 Mdr
Soliditet på 35 %.

OM TAPAJOS

Tapajos är ett fastighetsbolag i Västra Götalandsregionen som förvaltar, förädlar och projekterar egenägda fastigheter. Tapajos 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 ca 300 (200) bostäder och lokaler samt ett antal spännande mark- och byggprojekt på gång. Under produktion har vi 150 (79) hyresbostäder och 27 (75) bostadsrättslägenheter. Bolaget har sedan starten vuxit från 0 till ca 635 (430) Mkr i balansomslutning och har idag 9 anställda. Bolagets strategi är att ha en väl avvägd balans mellan två ben som består av ena sidan en traditionell förvaltning av egenägda fastigheter och andra sidan med projekt. Med en kalkylerad fördelning känner vi oss trygga i alla marknadslägen då vi har två stabila ben att stå på.

VI PÅ TAPAJOS

Detta är vår glada Tapajosfamilj som ni kommer träffa på i olika sammanhang. Vi finns här och är behjälpliga för våra kunder, hyresgäster och samarbetspartners i alla ärenden. Ni är varmt välkomna att ringa eller boka besökstid hos oss. Väl mött!



EMIL SIMON
Ägare



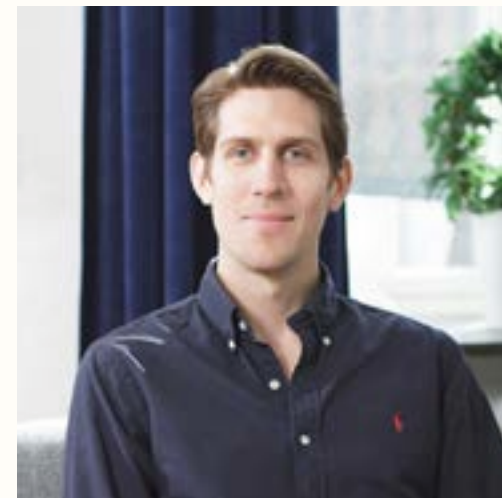
CAMILO ADRIAN
Ägare



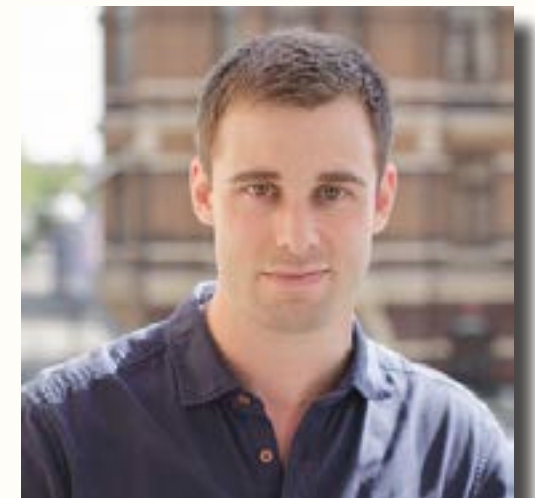
PHILIP HALLGREN
Ekonomichef



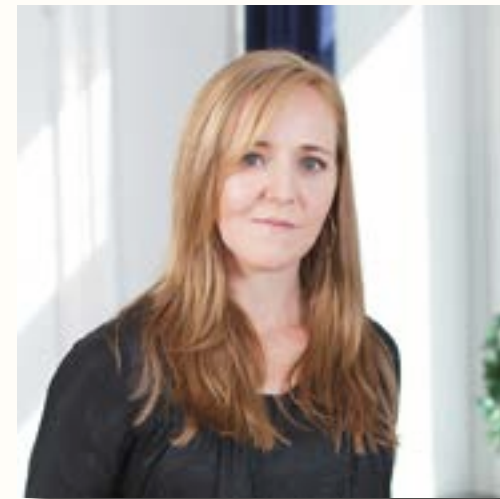
ALEXANDER NORDIN
Byggnadsingenjör/Arkitekt



RICKARD LJUNGBERG
Förvaltare/Projektledare



BJÖRN CAPRETTI
Förvaltare/Projektledare



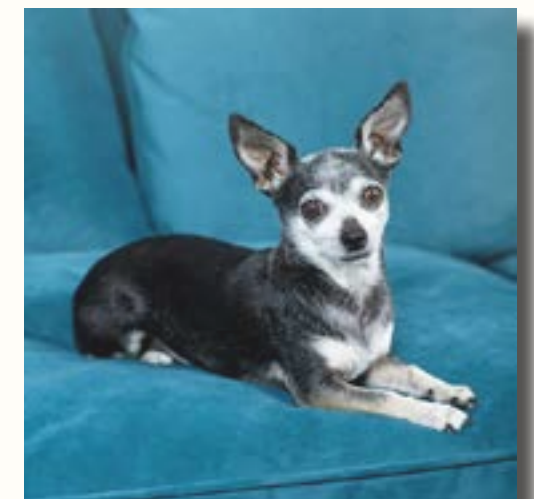
CAMILLA DARHOLM
Förvaltning



PETER NILSSON
Fastighetsskötare



LINDA PETERSON
Redovisningsekonom



Missy
Office Queen

ÄGARNAS ORD

Vi avslutade 2018 med att säga "Genom att fortsätta vara dynamiska, alerta och vända på alla stenar hittar vi affärsmöjligheter i alla marknader" När vi tittar i backspegeln nu kan vi säga att det är precis vad vi har gjort under 2019.

Nyproduktionsmarknaden av BRF:er som låg till grund för tidigare års starka resultat har sett lite annorlunda ut under 2019. Det fina och ståndsmässiga BRF-projektet Kommendörshuset kom väl i hamn och samtliga lägenheter har tillträtts av nöjda köpare. Systerprojektet Dock District 4, som ligger precis intill Kommendörshuset, har med sin unika karaktär även det landat mycket väl hos marknaden trots det lugna marknadsläget. Vi är väldigt nöjda med det vi åstadkommit inom nyproduktionssegmentet av BRF:er trots 2019 års dämpade efterfrågan. Genom en välredigerad film, producerad av oss, och unik design har Dock District 4 fått en hel del massmedial uppmärksamhet i bland annat sociala medier samt tidskrifter såsom GP m.fl där de valt att ta upp detta som ett mycket spännande projekt i Göteborg.

Parallellt med de två ovan nämnda BRF-projekten har vi styrt om vårt fokus en aning genom att ta sikte på att även bygga nyproducerade hyresrätter. Vår ekonomiska och personalmässiga kapacitet till att bygga prisvärda lägenheter tillsammans med samarbetspartners är stor, och med en ökad efterfrågan på just hyreslägenheter istället för enbart BRF:er kan vi nu producera trevliga lägenheter

till en rimlig hyreskostnad. Vi har under året byggt klart 32 lägenheter i Uddevalla, 25 lägenheter på Tjörn samt ett flertal nya hyresrättsprojekt påbörjade i både Uddevalla och Kungälv.

Vi ser att efterfrågan på hyreslägenheter till en skälig hyreskostnad är fortsatt stor i många områden. Nyproducerade hyresrätter betraktas som en säker affär med väldigt liten risk och en vakansgrad som är nästintill obefintlig. Skillnaden mot BRF-projekt är att man binder mer kapital för stunden, men vi ser ett stort värdeskapande på lite längre sikt. Därför känner vi oss trygga med att fortsätta på detta spår och vi är ivriga att påbörja fler byggnationer av detta slag. I nuläget har vi ett stort spännande projekt i Kortedala där vi i början på 2020 fått planbesked på ca 400 bostäder, vilket är en milstolpe för oss på Tapajos.

Under året som passerat har vi projektmässigt haft ett högt tempo med väl avvägda beslut om vilka projekt som skall förvärfvas, påbörjas och eventuellt tackas nej till. Vi har idag förmånen att få många projekt/fastigheter presenterade för oss som vi sedermera i lugn och ro kan ta beslut på om huruvida vi är intresserade att gå vidare med eller inte. Det är något vi är tacksamma och ödmjukt glada över då många mäklare/säljare ser oss som driftiga och problemfria köpare. Mycket av detta är tack vare att vi är så transaktionsintensiva som vi är, vilket leder till mer eller mindre daglig kontakt med mäklare/säljare/köpare.

Projekten som nämnts ovan tar mycket resurser av oss på Tapajos avseende tid och planering. Men vi vill poängtera att vi har under året även gjort många fina kassaflödesförvärv

som är värda att nämna i form av befintliga kommersiella- och bostadsfastigheter. Dessa förvärv är ett stabilt tillskott i Tapajos ryggrad och ett led i den strategi vi tillämpar med tryggt kassaflöde i grunden och en projektportfölj med spännande utvecklingsprojekt som adderar en högre avkastning.

Om vi riktar blickarna mot vår egen organisation har vi ambition att vara snabbfotade, där vägen till beslut ska vara snabb. Ett steg i detta är att vi under året tagit tillbaka vår bokföring "in-house" genom att anställa Linda som är ekonom och numera redovisningsansvarig för vår koncern. Denna strukturförändring innebär att de ekonomiska leden till vår CFO går ännu snabbare och ger oss aktuella siffror på daglig basis. Linda har snabbt välkomnats in i vårt team och hon känns redan som en sann medlem i vår sammansvetsade Tapajos-familj.

Generellt i vår Tapajosfamilj så vill vi hylla alla våra medarbetares insatser under året då alla i vanlig ordning har gjort sitt yttersta för att vi gemensamt skall nå ett så bra resultat som möjligt, vilket även har åstadkommit. Vi tackar självklart samtliga och hoppas även vi ägare har varit med och bidragit lite på ett hörn.

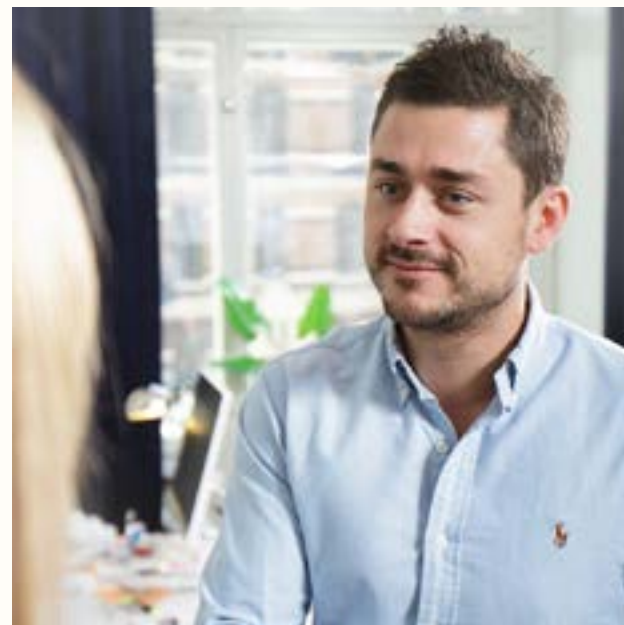
Vi kan inte avsluta året utan att nämna våra idrottsliga framgångar som skett under 2019. Vi började året med att besluta oss för att genomföra Vasaloppet tillsammans, de som inte kunde vara med i spåren ställde upp utanför på ett eller annat sätt.

Vi klarade loppet tillsammans, alla kom i mål och dessutom med relativt bra tider. Det var en utav de tuffaste utmaningarna vi har gjort, både fysiskt och mentalt. Det som beskriver

våra karaktärer och mentala inställning inom Tapajos är att när träningsvärken hade lagt sig efter Vasaloppet, beslutade vi oss gemensamt att fortsätta utmaningarna för att fullborda en svensk klassiker.



CAMILO ADRIAN



EMIL SIMON

HÅLLBARHET

I år vill vi nämna en aspekt som vi har tagit i beaktande och belyser lite extra, något som inte berörts i samma utsträckning tidigare år, nämligen hållbarhet. Hur tänker vi på Tapajos när det gäller hållbarhet? I takt med att klimatet har kommit i fokus runt om i världen, med all rätt, känner vi att som fastighetsbolag kan vi bidra på vårt sätt. Det vi framförallt har gjort under året är att tillämpa ett så hållbart byggande som möjligt. Att bygga nytt är oundvikligt då vi blir fler och behöver fler bostäder, samtidigt ger det ett klimatavtryck som även det är oundvikligt. Det ansvaret vi som fastighetsbolag kan ta är att bygga så klimatsmart som möjligt, och detta i sin tur leder till fastigheter som förbrukar så lite energi som möjligt. Det är just det som vi fokuserat på när det gäller våra senaste byggnationer, allt från det bästa materialvalet, tekniska lösningar, separat avläsning för diverse förbrukning samt solceller för egen produktion. Inte nog med att investeringarna blir klimatvänliga så är det även en ekonomisk god investering på sikt med lägre förbrukning och en hög goodwill. På sikt tror vi även att hyresgäster/bostadsköpare kommer att ställa högre krav på just en sådan aspekt då de hellre kommer vilja hyra/köpa av en fastighetsägare/utvecklare som tar hänsyn till miljön och klimatet än om man inte gjorde de, trots en lite högre premie.

FASTIGHETSBESTÅND INKL INTRESSEBOLAG

FASTIGHET	BOSTÄDER	LOKALER	BOA	LOA
Torp 11:5	3	-	257	-
Tingsstadsvassen 25:6	-	11	-	2 421
Tingsstadsvassen 739:30	-	1	-	300
Tingsstadsvassen 25:2	-	6	-	4 153
Tingsstadsvassen 25:4	-	3	-	850
Tingsstadsvassen 24:8	-	7	-	4 088
Iduna 2	-	1	-	546
Kortedala 99:2	-	9	-	765
Kortedala 99:7	3	13	317	1 341
Olofstorp 13:36	13	-	542	-
Söndagen 1	36	-	2 650	-
Herrestads-Torp 1:48	-	14	-	5 072
Skår 1:11	11	-	775	-
Skår 1:82	14	-	859	-
Brämaregården 8:3	17	-	968	62
Brämaregården 8:4	13	-	751	-
Brämaregården 8:2	14	-	637	24
Venus 6	24	-	1 261	-
Venus 1	16	-	817	-
Lunden 13:9	24	-	1 068	-
Banmästaren 12	19	-	976	20
Gamlestaden 53:2	20	5	1 065	121
Tolered 125:8	3	-	230	-
Backa 67:5	3	-	230	-
	233	70	13 403	19 763

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.



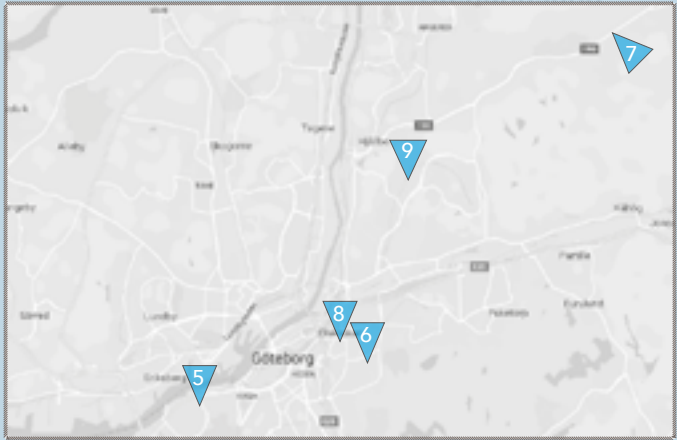
UDDEVALLA

	LGH	INFLYTT
1. Västra skogslyckan	32	Q4, 20
2. Uddevalla Höjden	39	Q3, 21



KUNGÄLV

	LGH	INFLYTT
3. Enebacken	16	Q4, 20
4. Diseröd	60	Q3, 21



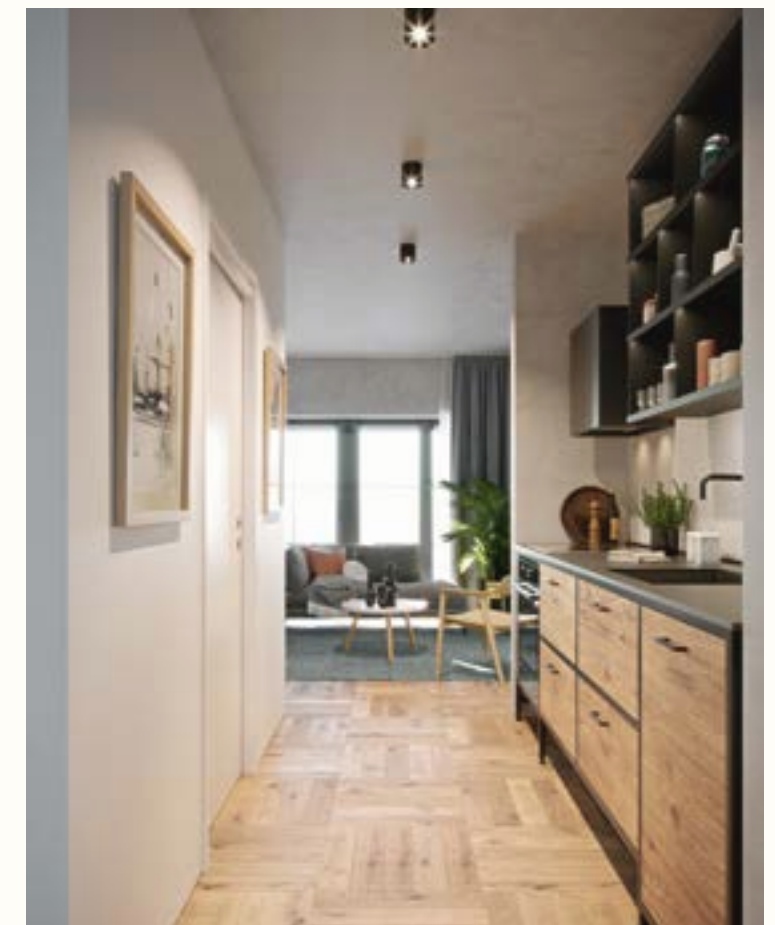
GÖTEBORG

	LGH	INFLYTT
5. BRF Dock District 4	20	Q4, 20
6. BRF Göken	15	Q3, 21
7. Olofstorp	7	Q1, 20
8. BRF Wrangelsgatan 4	7	Q4, 20
9. Nya Kortedala		Detaljplan

BRF DOCK DISTRICT 4

I hjärtat av Majorna finner vi Dock District 4 – ett urbant boende i ett klassiskt kvarter med stark karaktär och utblick över älven. Här kommer ny, tidlös arkitektur att möta gammal i en skön och smakfull kontrast som blir lätt att älska. Hamnen, med sitt sjöfartsliv, ser du från första parkett, samtidigt som du får Karl Johansgatan – Majornas egen paradgata inpå knuten. Dock District 4 blir helt enkelt en unik möjlighet att bo som du vill, precis där du vill. Och vi kan lova dig: Det som växer upp i hörnet Kommendörsgatan – Skeppsgossegatan blir något helt exceptionellt.







VÄSTRA SKOGLYCKAN

Nyproduktion av ett nio våningshus med 32 hyresrätter i Uddevalla. Alla lägenheter kommer ha generellt hög standard och inglasade balkonger med utsikt. Inflytt beräknas ske december 2020.

UDDEVALLA HÖJDEN

Mitt i centrala Uddevalla har vi ett spännande projekt på gång som vi kommit att kalla Uddevalla Höjden. Høgt upp på en höjd kommer vi att bygga en huskropp med fem våningar innehållande 39 lägenheter i varierande storlekar. Samtliga lägenheter kommer att vara genomgångslägenheter med tillhörande balkong.

Fokus på detta bygge kommer att vara hållbarhet med låg energiförbrukning samt en mycket trevlig boendemiljö med en härlig utsikt över staden från i princip alla lägenheter. Ett projekt som kommer sätta ett positivt avtryck i staden samt ett landmärke med tanke på dess placering.





BRF GÖKEN

BRF Göken är ett kommande projekt med 15 lägenheter i varierande storlek. Fastigheten är belägen på Gökatorpsgratan i Örgryte. På fastigheten finns i dag en flerfamiljshus som kommer att rivas till förmån för det nya huset. För att kunna genomföra projektet har Tapajos gått igenom en detaljplansprocess tillsammans med Västprojekt AB. Detaljplansarbetet är klart och vi går nu vidare med projektering och ritande. Lägenheterna kommer vara bostadsrätter med fokus på yteffektivitet. Då huset är beläget mitt i Örgryte Villastad är det viktigt att det harmoniserar med övrig bebyggelse.

NYA KORTEDALA

Efter ett gediget förarbete under en längre tid gavs positivt planbesked för ca 30 000 BTA bostäder i Kortedala. Vi har under processen jobbat nära Framtiden samt Stena Fastigheter som även de är med i planen. För att få fram ett område som både passar in och är så kvadratsmart som möjligt anlätades Semren & Månsons arkitektbyrå i ett tidig skede. Resultat har blivit fantastiskt och vi ser fram emot att gå vidare i planprocessen och sedan detaljplansarbetet.



ENEBACKEN

I Ytterby är ett projekt igång som kommer bli dels ett LSS boende och dels tio mindre hyresrätter. Det beräknas vara klart i slutet av 2020.



DISERÖD

Med lantligt läge i Diseröd bygger vi 60 hyresrätter fördelat på fyra huskroppar. Lägenheterna kommer vara i blandade storlekar med balkong och hög standard. Projektet beräknas vara klart i mitten av 2021.

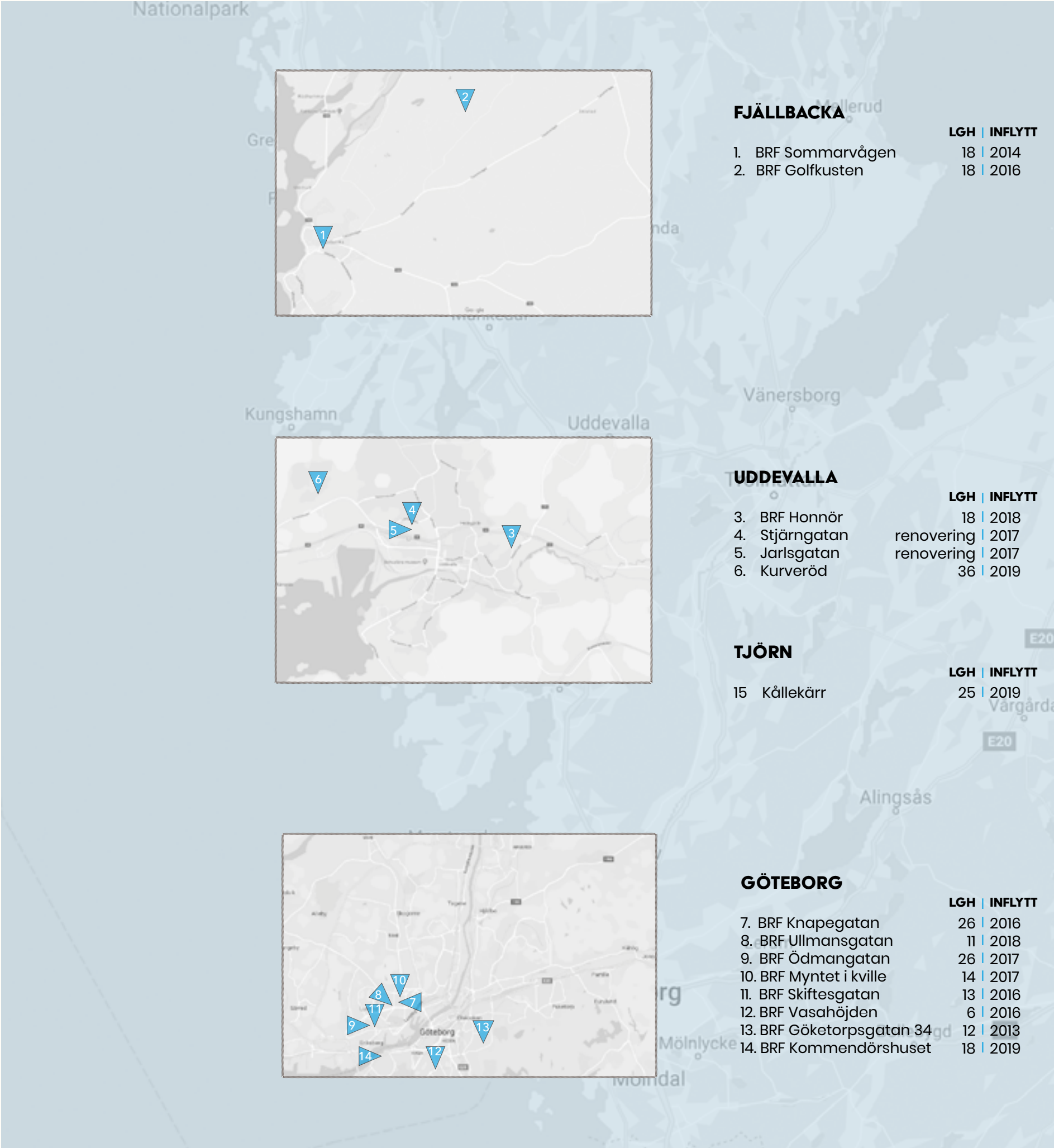


GENOMFÖRDA PROJEKT

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 bostadsrätter 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 spatioösa bostadsrättsföreningar.

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.



KÅLLEKÄRR

Mitt på Tjörn ligger öns knypunkt Kållekärr. Här förvärvade Tapajos två intilliggande fastigheter där vi internt ritade och projekterade 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 i markplan eller via den generöst tilltagna entrébalkongen på övre plan. Som fasadmateriäl valde vi att använda oss av en järnvitrolbehandlad träpanel.

Till fönster och dörrar valde vi en blå färg för att göra ett avbrott i den annars så naturnära fasaden. Projektet byggdes av Trivebo och var klart för inflytt sommaren 2019.





BRF KOMMENDÖRSHUSET

BRF Kommendörshuset, anno 1881, i Majorna är ett sant stycke av Göteborgs historia. Fastigheten är ett kulturminne och ett av landets äldsta landshövdingehus. Tapajos har valt att restaurera denna fastighet och skapa 18 lägenheter i autentisk stil för att bevara det historiska arvet. Lägenheterna är i varierande storlek, allt från ett till fyra rum och kök.

Idag har två lägenheter balkong ut mot gatan, vilka vi har valt att restaurera för att bevara det kulturhistoriska arvet. Övriga lägenheter har nyuppförda balkonger i gammal stil, vilka vetter mot den mysiga innergården där man bland annat finner gemensam grillplats. Lägenheterna högst upp i huset är byggda i etage och nere på bottenplan finner man de två lokalerna där exempelvis butiksverksamhet passar bra.

För att skapa en autentisk och gammal känsla har vi varit mycket noggranna med materialvalen, 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



KURVERÖD

Uddevalla kommun utlyste en markanvisnings-tävling. Bidraget som vann blev just det förslag som Tapajos valde att bygga, tre jämnstora hus med tolv lägenheter i vardera huskropp. Total boyta blev 2650 kvm fördelat på 36 lägenheter i varierande storlekar.

Standarden i lägenheterna är mycket hög, lägg till det natursköna och lugna läget så förstår man det stora intresset till att flytta hit. Projektet var klart i februari 2019 kort därpå flyttade hyresgästerna in.



BRF 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 bostadsrättslägenheter i tre huskroppar. Samtliga lägenheter byggdes med generösa balkonger och uteplatser. Arkitekterna i projektet var Ditrux 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.







BRF KNAPEGATAN

Landshövdingehuset på Knappegatan ligger i ett av Hisingens nybyggnadsområden.

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

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





BRF HONNÖR

Under 2016 förvärvade Tapajos en del av det gamla nedlagda regementet i Uddevalla. I denna fastighet fanns 18 före detta kasernbostäder som Tapajos såg en stor potential i att restaurera och skapa fina, spaciösa bostäder.

Under tidig vår 2018 tog vi oss an att renovera projektet och under hösten samma år såldes samtliga lägenheter. Fastigheten är gediget byggd med pampig trappuppgång som leder upp till lägenheter med charmiga trägol, 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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Tapajos Fastighets AB, org. nr. 556791-1929.

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Tapajos Fastighets AB är ett fastighetsbolag i Västra Götalands län som förvaltar, förädlar och projekterar egenägda fastigheter.

Tapajos projekterar främst bostadsfastigheter såsom hyresrätter i strategiskt belägna området för långsiktig förvaltning, men även bostadsrätter både via nyproduktion samt ombildning.

Bolaget är moderbolag till Tapajos-koncernen.

Företagets säte är Göteborg.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE*, KONCERNEN

	2019	2018	2017
<u>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</u>			
Hyresintäkter, kr	24 056 112	16 823 307	
Driftnetto, kr	17 928 640	11 073 503	
Överskottsgrad, %	75	66	
Förvaltningsresultat, kr	11 241 161	4 637 823	
Förvaltningsfastigheter till marknadsvärde, kr	511 055 041	244 777 945	
Förvaltningsfastigheter, kr	398 736 703	217 719 500	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, kr	31 628 118	27 753 411	
<u>FINANSIELLA NYCKELTAL</u>			
Balansomslutning till marknadsvärde , kr	633 432 807	427 114 102	390 228 370
Justerat resultat, kr	47 440 824	27 682 404	39 942 503
Soliditet, %	19	22	35
Justerad soliditet, %	29	28	55
Belåningsgrad, %	66	66	61
Belåningsgrad – Förvaltningsfastigheter, %	65	66	–
Belåningsgrad – Exploateringsfastigheter, %	53	78	–
Kassalikviditet, %	143	140	115
Räntetålighet, %	6	5	–
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	–	–
Totalavkastning på EK, %	29	29	33

*Definitioner av nyckeltal, se noter

FLERÅRSJÄMFÖRELSE*, MODERBOLAGET

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, kr	944 230	913 223	864 051	1 461 900	2 007 271
Res. efter finansiella poster, kr	2 173 237	7 255 532	24 605 060	27 139 765	21 364 515
Balansomslutning, kr	123 196 377	95 056 009	90 962 490	74 228 077	61 272 939
Soliditet, %	71	73	77	81	67

*Definitioner av nyckeltal, se noter

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENS KAPSÅRET

Koncernen har under året förvärvat fastigheterna Uddevalla Banmästaren 12, Göteborg Gamlestaden 53:2, UddevallaFisketången 3 och Uddevalla Herrestads-Torp 1:48. Koncernen har förvärvat 50% av koncernen Rigo 90 AB, org.nr 559200-1365, inkl fastigheterna Kungälv Diseröd 1:124, Kungälv Enebacken 1 och Uddevalla Iduna 2 samt 45% av koncernen Västprojekt Ringön AB, org.nr 559202-6339, inkl fastigheterna Göteborg Tingstadsvassen 25:6, 739:30, 25:2, 25:4 och 24:8.

Koncernen har under året sålt KB Jägaregatan 14, org.nr 916561-8977, inkl fastigheten Göteborg Brämaregården 22:2, Avengers Brämaregården AB, org.nr 559044-0599, inkl fastigheten Göteborg Brämaregården 28:10 samt Warta i Uddevalla AB, org.nr 559055-4043, inkl fastigheten Uddevalla Venus 3.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERN

	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	ANNAT EGET INNEHAV UTAN KAPITAL INKL. BESTÄMMANDE ÅRETS INFLYTANDE RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
Belopp vid årets ingång	100 000	0	83 869 051	94 421 742
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande			7 971	20 833
Omstrukturering			-668	-668
Utdelning till aktieägare			-2 000 000	-7 960 500
Årets vinst			16 461 063	15 812 706
Belopp vid årets utgång	100 000	0	98 337 417	102 294 113

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	66 345 379	3 040 564	69 385 943
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			3 040 564	-3 040 564	0
Utdelning till aktieägare			-2 000 000		-2 000 000
Årets vinst				20 311 552	20 311 552
Belopp vid årets utgång	100 000	0	67 385 943	20 311 552	87 697 495

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	67 385 943
balanserad vinst	20 311 552
årets vinst	87 697 495
Styrelsen föreslår att	87 697 495
i ny räkning överföres	87 697 495

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

RESULTATRÄKNING

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	NOT	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER M.M.					
Nettoomsättning		0	17 588 089	944 230	913 223
Hysesintäkter		22 469 095	16 823 307	0	0
Övriga rörelseintäkter		3 866 307	2 175 496	0	0
		26 335 402	36 586 892	944 230	913 223
RÖRELSENS KOSTNADER					
Driftskostnader		-5 759 475	-5 749 804	0	-162 518
Reparation och Underhåll		-352 044	-2 382 701	0	0
Övriga externa kostnader		-7 009 622	-14 457 784	-1 183 447	-3 640 074
Personalkostnader	2	-5 713 650	-12 540 133	-3 267 710	-2 359 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6	-4 709 397	-2 738 656	-64 016	-64 016
Resultat försäljning koncernföretag/förvaltningsfastigheter		17 687 411	31 586 617		
		-5 856 777	-6 282 461	-4 515 173	-6 226 326
RÖRELSERESULTAT		20 478 625	30 304 431	-3 570 943	-5 313 103
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0	6 110 646	13 188 642
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-159 942	0	0	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-1 150 000	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		420 597	29 487	256 076	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 548 607	-3 086 696	-622 542	-620 007
		-6 287 952	-4 207 209	5 744 180	12 568 635
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		14 190 673	26 097 222	2 173 237	7 255 532
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Förändring av avskrivningar utöver plan		924 818	0	0	0
Förändring av övriga obeskattade reserver		0	0	18 138 315	0
Erhållna koncernbidrag		0	0	0	543 297
Lämnade koncernbidrag		0	0	0	-4 758 265
		924 818	0	18 138 315	-4 214 968
RESULTAT FÖRE SKATT		15 115 491	26 097 222	20 311 552	3 040 564
Skatt på årets resultat		697 215	1 585 181	0	0
ÅRETS RESULTAT		15 812 706	27 682 403	20 311 552	3 040 564
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		16 461 063	21 354 508		
Innehav utan bestämmande inflytande		-648 357	6 327 896		

BALANSRÄKNING

BALANSRAKNING

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	NOT	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	4	398 736 703	217 719 500	6 660 509	6 724 525
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 716 932	190 901	100 000	100 000
Exploateringsfastigheter	6	53 305 237	167 380 002	0	0
		453 758 872	385 290 403	6 760 509	6 824 525
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Andelar i koncernföretag	8	0	0	30 375 501	425 501
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	7 867 458	4 900	8 027 400	4 900
Ägarintressen i övriga företag	10	1 183 503	1 183 503	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	10 785 000	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	12	5 025 031	3 078 191	0	0
		24 860 992	4 266 594	38 402 901	430 401
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		478 619 864	389 556 997	45 163 410	7 254 926
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Kundfordringar		482 468	91 027	165 107	7 117
Fordringar hos koncernföretag		0	0	67 096 478	78 679 687
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		10 538 301	2 869 877	9 523 301	2 799 877
Aktuell skattefordran		393 669	386 073	318 336	386 073
Övriga fordringar		12 770 790	17 693 225	513 325	4 895 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		510 069	2 493 449	17 038	42 288
		24 695 297	23 533 651	77 633 585	86 810 929
KASSA OCH BANK					
Kassa och bank		17 859 349	14 023 454	399 382	990 154
		17 859 349	14 023 454	399 382	990 154
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		42 554 646	37 557 105	78 032 967	87 801 083
SUMMA TILLGÅNGAR		521 174 510	427 114 102	123 196 377	95 056 009

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
EGET KAPITAL, KONCERN				
Aktiekapital	100 000	100 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat	98 337 417	83 869 051		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	98 437 417	83 969 051		
Innehav utan bestämmande inflytande	3 856 696	10 452 691		
SUMMA EGET KAPITAL, KONCERN	102 294 113	94 421 742		
EGET KAPITAL, MODERFÖRETAG				
BUNDET EGET KAPITAL				
Aktiekapital			100 000	100 000
			100 000	100 000
FRITT EGET KAPITAL				
Balanserat resultat			67 385 943	66 345 379
Årets resultat			20 311 552	3 040 564
			87 697 495	69 385 943
SUMMA EGET KAPITAL, MODERFÖRETAG			87 797 495	69 485 943
AVSÄTTNINGAR				
Uppskjuten skatteskuld	12	3 574 648	2 333 700	0
SUMMA AVSÄTTNINGAR		3 574 648	0	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Skulder till kreditinstitut – Exploateringsfastigheter	13	30 779 736	35 743 632	0
Skulder till kreditinstitut – Förvaltningsfastigheter		320 107 725	266 577 649	8 444 918
Övriga skulder		15 850 346	1 352 936	14 739 027
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		366 737 807	303 674 217	23 183 945
KORTFRISTIGA SKULDER				
Skulder till kreditinstitut		7 147 448	4 643 349	1 118 000
Förskott från kunder		6 246 354	0	0
Leverantörsskulder		4 133 734	1 911 492	0
Skulder till koncernföretag		0	0	10 446 201
Skulder till intresseföretag och gemensamt yrda företag		115 000	0	115 000
Aktuell skatteskuld		1 427 406	3 016 532	0
Övriga skulder		1 097 153	11 060 491	126 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		28 400 847	6 052 579	409 556
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		48 567 942	26 684 443	12 214 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		521 174 510	427 114 102	123 196 377
				95 056 009

KASSAFLÖDESANALYS

	KONCERNEN	
	2019-12-31	2018-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	20 478 625	30 304 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-12 978 014	-28 847 961
Erhållen ränta m.m.	420 597	29 487
Erlagd ränta	-6 548 607	-3 086 696
Betald inkomstskatt	1 588 045	-2 709 461
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL	2 960 646	-4 310 200
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete	0	962 577
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-391 440	1 422 219
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-777 801	34 314 793
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	2 222 242	-7 527 395
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-11 208 582	-4 565 616
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	-7 194 935	20 296 378
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-67 473 694	-110 435 138
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	3 757 408
Förvärv av andelar i koncernföretag	-87 125 165	-52 140 532
Försäljning av andelar i koncernföretag	126 830 000	70 971 680
Förvärv av andelar i intresseföretag	-8 022 500	0
Försäljning av andelar i intresseföretag	0	22 998
Förvärv av långfristiga värdepapper	-10 785 000	0
Försäljning av långfristiga värdepapper	0	5 957 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-46 576 359	-81 866 584
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna långfristiga låna	140 924 480	160 247 142
Amortering långfristiga lån	-75 356 791	-41 508 260
Utbetald utdelning	-7 960 500	-4 000 000
Återbetalt aktieägartillskott	0	-60 202 679
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	57 607 189	54 536 203
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL		
Likvida medel vid årets början	3 835 895	-7 034 003
	14 023 454	21 057 456
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	17 859 349	14 023 454

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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.

Hyror
Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränta, royalty och utdelning
Ränta redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas när aktieägarens rätt att få utdelning bedöms som säker.

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

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Leasing
Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

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
Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning
I koncernföretagen omfattas anställda endast av avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande.

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 tilläggsköpeskillning. 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 företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill. Tilläggsköpeskillning
Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillningen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt, ska beloppet ingå i det beräknade slutliga anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten.

Justering av värdet på tilläggsköpeskillning inom tolv månader från förvärvstidpunkten påverkar goodwill/ negativ

goodwill. Justering senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas i koncernresultaträkningen.

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.

Förändringar i ägarandel

Vid förvärv av ytterligare andelar i företag som redan är dotterföretag upprättas inte någon ny förvärvsanalys eftersom moderföretaget redan har bestämmande inflytande. Eftersom förändringar i innehavet i företag som är dotterföretag enbart är en transaktion mellan ägarna redovisas inte någon vinst eller förlust i resultaträkningen utan effekten av transaktionen redovisas enbart i eget kapital.

Vid förvärv av ytterligare andelar i ett företag så att företaget blir dotterföretag upprättas en förvärvsanalys. De sedan tidigare ägda andelarna anses avyttrade. Andelar i ett dotterföretag har förvärvats. Vinst eller förlust, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, ska redovisas i koncernresultaträkningen.

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

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	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
MEDELANTAL ANSTÄLLDA				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit	9	25	5	3

NOT 3 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	KONCERNEN	
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsresultat	421 824	
Avskrivningar	-293 256	
Skatt	-288 510	
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	-159 942	0

NOT 4 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	226 555 329	292 668 513	7 293 508	7 293 508
Inköp	107 776 405	12 695 957	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-41 530 091	-53 607 665	0	0
Omklassificeringar	126 391 064	-25 201 476	0	0
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	419 192 707	226 555 329	7 293 508	7 293 508
Ingående avskrivningar	-8 835 829	-10 297 551	-568 983	-504 967
Försäljningar/utrangeringar	1 470 868	4 036 413	0	0
Inköp	-7 589 749	-389 202	0	0
Årets avskrivningar	-5 501 294	-2 185 489	-64 016	-48 015
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-20 456 004	-8 835 829	-632 999	-552 982
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	398 736 703	217 719 500	6 660 509	6 740 526
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	511 055 041	244 777 945		
Värderingar har främst beräknats utav Newsec för upplysningsändamål				

NOT 5 INVENTARIER, VERKTYG OCH
INSTALLATIONER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	530 360	7 765 305	100 000	100 000
Inköp	4 947 942	45 364	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-662 088	-7 280 309	0	0
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	4 816 214	530 360	100 000	100 000
Ingående avskrivningar	-339 459	-4 803 932	0	0
Försäljningar/utrangeringar	339 459	4 496 640	0	0
Förvärv	-2 867 518	0	0	0
Årets avskrivningar	-231 764	-32 167	0	0
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-3 099 282	-339 459	0	0
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	1 716 932	190 901	100 000	100 000

NOT 6 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	167 380 002	12 587 892	0	0
Inköp	23 953 494	158 549 518	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-47 129 149	-3 757 408	0	0
Omklassificeringar	-90 899 110	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 305 237	167 380 002	0	0
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	53 305 237	167 380 002	0	0

NOT 7 TOTALA BESTÅNDET

	KONCERNEN	
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsfastigheter	398 733 168	217 719 700
Exploateringsfastigheter	53 305 237	167 380 002
Inventarier, verktyg och installationer	1 716 932	190 901
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	453 775 337	385 290 603
Förvaltningsfastigheter inkl intressebolag	433 336 442	217 719 700
Exploateringsfastigheter inkl intressebolag	69 849 889	167 380 002
Inventarier, verktyg och installationer inkl intressebolag	1 796 555	190 901
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE INKL INTRESSEBOLAG	504 982 886	385 290 603

NOT 8 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG
MODERBOLAGET

FÖRETAG ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	ANTAL/KAP. ANDEL %	2019-12-31	2018-12-31
			REDOVISAT VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE
Tapajos Förvaltnings AB		500	30 050 000	50 000
556975-5464	Göteborg	100,00%		
Kville Holding AB		500	50 000	50 000
559029-4178	Göteborg	100,00%		
Kville Holding 2 AB		500	50 000	50 000
559087-4227	Göteborg	100,00%		
Kville Holding 3 AB		500	50 000	50 000
559154-4969	Göteborg	100,00%		
Kville Holding 4 AB		500	50 000	50 000
559175-7439	Göteborg	100,00%		
Paru AB		500	50 000	50 000
556905-1369	Göteborg	100,00%		
JSC Real Estate Consulting AB		500	1	1
556763-3986	Göteborg	100,00%		
Tapajos Holding AB		500	50 000	0
559227-0705	Göteborg	100,00%		
Tapajos Garanti AB		500	0	50 000
559175-7280	Göteborg	100,00%		
Goth Fastigheter i Väst AB		255	25 500	25 500
559053-3799	Göteborg	51,00%		
Orinoco AB		500	0	50 000
556945-3128	Göteborg	100,00%		
			30 375 501	425 501

NOT 9 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH
GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG
KONCERNEN

FÖRETAG ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	ANTAL/KAP. ANDEL %	2019-12-31	2018-12-31
			REDOVISAT VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE
Villa Örgryte Ekonomiska Förening		49	-25 815	4 900
769632-9213	Göteborg	49%		
Rigo 90 AB		250	7 945 679	0
559200-1369	Kungälv	50%		
Västprojekt Ringön AB		225	-52 406	0
559202-6339	Göteborg	45%		
			7 867 458	4 900

MODERBOLAGET			2019-12-31	2018-12-31
FÖRETAG ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	ANTAL/KAP. ANDEL %	REDOVISAT VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE
Villa Örgryte Ekonomiska Förening		49	4 900	4 900
769632-9213	Göteborg	49,00%		
Rigo 90 AB		250	8 000 000	0
559200-1369	Kungälv	50,00%		
Västprojekt Ringön AB		225	22 500	0
559202-6339	Göteborg	45,00%		
			8 027 400	4 900

NOT 10 ÄGARINTRESSEN I ÖVRIGA FÖRETAG
KONCERNEN

		2019-12-31	2018-12-31
FÖRETAG ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	ANTAL/KAP. ANDEL %	REDOVISAT VÄRDE
Skillingens Samfällighet 716434-8223	Göteborg	0,00%	33 503
Brf Bäckebol Företagspark 769630-2350	Göteborg	2,78%	1 150 000
			1 183 503
			33 503

NOT 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV
KONCERNEN

		2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde		1 150 000	1 150 000
Inköp		10 785 000	0
Omklassificeringar		-1 150 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		10 785 000	1 150 000
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE		10 785 000	1 150 000

NOT 12 UPPSKJUTEN SKATT
KONCERNEN

		2019-12-31	
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
Byggnader och mark		3 162 835	0
Underskottsavdrag		0	5 025 031
		5 025 031	3 574 648
		2 333 700	0
Byggnader och mark		2 333 700	0
Underskottsavdrag		0	3 078 191
		3 078 191	2 333 700

NOT 13 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	43 982 792	18 573 396	4 472 000	4 472 000
Amortering efter 5 år	322 755 015	285 100 821	3 972 918	5 780 043
UTGÅENDE REDOVISAT RESULTAT	373 885 255	303 674 217	9 562 918	10 252 043

NOT 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	327 409 717	240 020 320	7 160 000	7 160 000
Företagsinteckningar	53 010 587	250 000	0	0
SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER	380 420 304	240 270 320	7 160 000	7 160 000

NOT 15 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Borgensförbindelser	6 000 000	0	267 790 334	13 804 559
SUMMA EVENTUALFÖRPLIKTELSE	6 000 000	0	267 790 334	13 804 559

NOT 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER
RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Koncernen har efter året förvärvat fastigheterna Göteborg Brämaregården 47:6, 47:9, 47:10, 46:8. Covid-19 har tagits i beaktning där effektiva åtgärder har applicerats. Efter genomförda analyser är Tapajos-koncernen solid och stark.

NOT 17 DEFINITION AV NYCKELTAL

Hyresintäkter
Redovisade hyresintäkter inklusive intressebolag.

Driftsnetto
Redovisade hyresintäkter inklusive intressebolag efter avdrag för driftskostnader inklusive intressebolag.

Överskottsgrad
Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Förvaltningsresultat
Redovisat driftnetto inklusive intressebolag med tillägg för 30 % av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

Förvaltningsfastigheter till marknadsvärde
Marknadsmässigt värde på totala fastighetsbeståndet inklusive andel av intressebolag.

Balansomslutning till marknadsvärde
Redovisade totala tillgångar inklusive intressebolag med tillägg för övervärde i förvaltningsfastigheter.

Justerat resultat
Resultat efter finansiella poster inklusive intressebolag med tillägg för orealiserade övervärden i förvaltningsfastigheter.

Soliditet
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Justerad Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Belåningsgrad
Redovisade räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens, inklusive intressebolag, marknadsvärden i förvaltningsfastigheter, pågående bostadsrättsproduktioner och exploateringsfastigheter.

Belåningsgrad - Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheters redovisade räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens, inklusive intressebolag, marknadsvärden i förvaltningsfastigheter.

Belåningsgrad - Exploateringsfastigheter

Pågående bostadsrättsproduktioner och exploateringsfastigheters redovisade räntebärande skulder i relation till koncernens, inklusive intressebolag, pågående bostadsrättsproduktioner och exploateringsfastigheter.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder exklusive investeringsstöd.

Räntetålighet

Redovisat driftnetto inklusive intressebolag i förhållande till förvaltningsfastigheters räntebärande skulder.

Räntetäckningsgrad

Årets vinst plus värdeförändringar förvaltningsfastigheter i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Totalavkastning på EK

Resultat efter finansiella poster inklusive intressebolag efter tillägg för orealiserade övervärde i förvaltningsfastigheter av genomsnittligt justerat eget kapital.

Göteborg 2020-03-31

Emil Simon

Camilo Adrian

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

TAPAJOS

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Tapajos Fastighets AB, org.nr 556791-1929

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tapajos Fastighets AB för år 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50–66 i detta dokument. Enligt vår 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 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 mars 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–49. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tapajos Fastighets AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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.

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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Göteborg den 31 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

**TAPAJOS FASTIGHETS AB
VASAPLATSEN 1
41126 GÖTEBORG**

WWW.TAPAJOS.SE