

2020



**WE CREATE  
AWESOME PROJECTS**

# INNEHÅLL

ÖVERSIKT

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

VERKSAMHET

- 12 Transaktioner
- 13 Förvaltning
- 14 Pågående projekt
- 28 Genomförda projekt

EKONOMISK REDOVISNING

- 42 Förvaltningsberättelse
- 46 Koncernens resultaträkning
- 47 Koncernens balansräkning
- 49 Koncernens kassaflödesanalys
- 50 Moderbolagets resultaträkning
- 51 Moderbolagets balansräkning
- 53 Noter
- 56 Upplysningar till enskilda poster
- 63 Revisionsberättelse

# FLERÅRSÖVERSIKT

|                                                | 2020        | 2019        | 2018        | 2017 |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------|
| Fastighetsrelaterade Nyckeltal                 |             |             |             |      |
| Hyresintäkter, kr                              | 31 047 815  | 24 056 112  | 16 823 307  |      |
| Driftsnetto, kr                                | 23 966 317  | 17 928 640  | 11 073 503  |      |
| Överskottsgrad, %                              | 77,2        | 75          | 66          |      |
| Förvaltningsresultat, kr                       | 11 931 962  | 11 241 161  | 4 637 823   |      |
| Förvaltningsfastigheter till marknadsvärde, kr | 614 904 412 | 511 055 041 | 244 777 945 |      |
| Förvaltningsfastigheter, kr                    | 495 611 185 | 398 736 703 | 217 719 500 |      |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, kr    | 41 578 164  | 31 628 118  | 27 753 411  |      |

|                                             |             |             |             |             |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Finansiella Nyckeltal                       |             |             |             |             |
| Balansomslutning till marknadsvärde , kr    | 778 709 691 | 633 432 807 | 427 114 102 | 390 228 370 |
| Justerat resultat, kr                       | 90 019 297  | 47 440 824  | 27 682 404  | 39 942 503  |
| Soliditet, %                                | 22,9        | 19          | 22          | 35          |
| Justerad soliditet, %                       | 34,7        | 29          | 28          | 55          |
| Belåningsgrad, %                            | 64,3        | 66          | 66          | 61          |
| Belåningsgrad - Förvaltningsfastigheter, %  | 63,9        | 65          | 66          | -           |
| Belåningsgrad - Exploateringsfastigheter, % | 68,1        | 53          | 78          | -           |
| Kassalikviditet, %                          | 147,4       | 143         | 140         | 115         |
| Räntetålighet, %                            | 6,6         | 6           | 5           | -           |
| Räntetäckningsgrad, ggr                     | 7           | 3,8         | -           | -           |
| Totalavkastning på EK, %                    | 39,8        | 29          | 29          | 33          |

Ovanstående presenterade siffror avser Tapajos-koncernen inkl intresseföretag och definitioner av nyckeltal beskrivs i avsnitt - 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 utav bostäder och lokaler samt ett antal spännande mark- och byggprojekt på gång. Tapajos-koncernen har sedan starten vuxit från 0 till ca 779 Mkr i balansomslutning och har idag 9 anställda. Vår 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



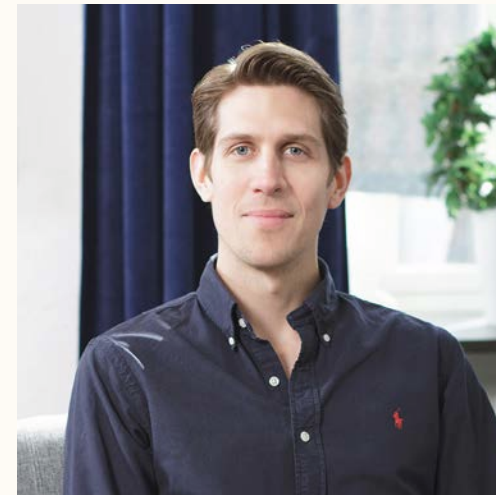
CAMILO ADRIAN  
Ägare



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

Oj, vilket år! Det är det första som kommer ur en. Vilket annorlunda år. Pandemi är inte ett ord som bara florerar i historieböckerna längre, år 2020 pryder det alla löpsedlar världen över. Ja, pandemin Covid-19 som den heter medicinskt och i folkmun vanligare som Corona, den har inte gått någon obemärkt förbi. När den kom i början på året och man hörde att det hade brutit ut i Kina, så trodde man att ja, sjukdomar och diverse hör man ju om hela tiden runt om, men det kommer väl inte hit? Det var den tanken som slog en och att den sjukdomen skulle komma hit kändes avlägset. Oj, vad fel man hade.

Tidigt på våren började man höra att allt fler och fler här hemma hade blivit drabbade och att pandemin hade spridit sig till oss var numera ett faktum. Hur illa kunde det bli? Man hörde endast om att det var några få inlagda på sjukhus för detta. Det blev illa, allt fler och fler lades in och det började nu påverka samhället i stort.

Begränsningar i folksamlingar, restriktioner i hur man umgås, reser, arbetar, går på restaurang m.m., allt för att hålla pandemin i schack. Allt blev hårdare och hårdare och näringslivet började ta stryk inom många branscher. Det såg inte ljust ut.

Hur påverkade detta oss på Tapajos? Trots denna elakartade pandemi så får vi säga att vi klarat oss väldigt bra. Att säga att vi klarat oss är egentligen ett ganska blygsamt svar, men vi får ändå säga det när vi får frågan i respekt mot andra branscher som

har haft det väldigt tufft. Kriser och "pandemier" som i detta fall, slår ofta olika hårt på olika branscher. På -90 talet var det fastighetskris, -08 finanskris och nu Corona. Med den stora vågen av pandemin förhoppningsvis bakom oss (nu när vaccin är framtaget), så får vi säga att fastighetsbranschen klarat sig ganska bra stort sett, självklart lite beroende på segment. Bostadssegmentet som vi framförallt är representerade i, har egentligen inte påverkats alls om du frågar oss. Det var en kort period med vakuum då ingen i branschen riktigt rörde på sig då man avvaktade på hur pandemin skulle slå på marknaden. Men det känns som att det vakuumet var ganska kort, efteråt återgick man lite till "business as usual". Vi på Tapajos har trots omständigheterna gjort vårt bästa år historiskt. Med det sagt så är det inte så att vi haft någon fördel av att det varit pandemi, däremot så har vi undantaget ett kort vakuum arbetat på som vanligt och följt den plan som vi hade planerat innan Corona presenterat sig.

Det vi däremot gjorde var lite större affärer, en affär som är värd att nämna är försäljning av en portfölj innehållande ca 130 lägenheter framförallt i Uddevalla och på Tjörn. Den försäljningen var en god affär och självklart en bidragande del i det goda resultatet för -20. Att vi sålde var mer en tajmingfråga mer än att vi absolut ville sälja. Förfrågan om försäljning kom mitt i pandemins storm och vårt "bett" var att bli likvida i tron om att marknaden skulle ge oss goda affärer i en "coronamarknad".

Vi tänkte helt enkelt att nu är det läge att ha likvider för bra kommande affärer. Svaret på om vi hade rätt i den frågan är ja. Men kanske inte på

det sättet att marknaden gav oss en mängd goda affärer p.g.a. pandemin som man kanske hade trott. Däremot så kom det en hel del goda affärer ändå som ledde till att vi kunde förvärva dessa utan problem då vi nu hade en rejäl likviditet att expandera med. Vi gjorde bl a ett stort förvärv på centrala Hisingen innehållandes över 100 lägenheter med god utvecklingspotential. Detta köp var helt klart bra och efterlängtat och rätt strategi för oss då vi är etablerade i området sedan länge. Kort därefter följde vi upp med ett köp på ytterligare 45 lägenheter i samma närområde.

Året har varit mycket intensivt med många transaktioner, både förvärv och avyttringar. Även våra Brf-projekt har landat väl. Förra året belyste vi att nyproduktions Brf hade fått ett litet tapp på intresse, men det känns som att det tappet har återhämtat sig igen.

Våra samarbeten med våra partners har på många sätt förkovrats och blivit tätare med fler gemensamma affärer. En strategi som vi tycker är bra då man har fler ögon och öron öppna ut mot marknaden och omvärlden.

Vi tycker att bankerna som vi har jobbat med under året har varit riktigt bra och proffsiga. Vårt samarbete med banken har generellt sett alltid varit bra men det känns ändå som att samarbetet blir bättre för varje år som går. Det är en samarbetspartner vi vill belysa då det är en långsiktig och viktig partner vi behöver ha i vårt team. Vår ekonomichef Philip är alltid redo att leverera korrekta uppgifter snabbt till våra samarbetsbanker.

Organisationen i stort har fungerat väldigt bra tycker vi. SAMTLIGA på Tapajos gör ett MYCKET bra jobb genom hela kedjan, från ute på fältet till oss på kontoret.

Belastningen har stundtals varit väldigt hög vilket gjort att vi tagit beslutet att vi måste bli fler.

I skrivande stund så har vi två nyrekryteringar som skall börja inom några veckor. Vi förstärker på både arkitekt/projektledarsidan samt förvaltningsidan. Våra ny tillskott är Adam och Vincent. Två herrar som vi tror på och kommer att vara ett bra tillskott i vår sammansvetsade Tapajosfamilj!



CAMILO ADRIAN



EMIL SIMON



# HÅLLBARHET

Förra året var första året som vi valde att belysa just hållbarhet. I tidigare år har vi självklart tagit det i beaktande i våra nyproducerade projekt, men den punkten blir allt viktigare för varje år som går. Detta har såklart att göra med det stora klimathot som råder i omvärlden och där ett stort ansvar vilar hos samtliga, inte minst på oss företag. Vi som byggande aktör av bostäder har ett allt mer starkt fokus på klimatomåttlig hållbarhet som ska resultera i så litet klimatavtryck som möjligt. Vi talar då om val av material, lokalt material, långsiktigt byggande med litet underhållsbehov och inte minst färdiga byggnader med liten energiförbrukning. Att bygga fastigheter med litet energikrav är något vi strävar efter hela tiden. Det som är i ropet just nu mer än någonsin är att våra byggnader numera även ska producera så mycket el som möjligt. Självklart en mycket spännande utveckling där vi framförallt tänker på effektivare solceller på både tak och nu även fasad. På sikt blir vi förhoppningsvis självförsörjande på den elen vi själva producerar i våra fastigheter.

# FASTIGHETSBESTÅND

## Intresseföretag

| Fastighet               | Bostäder  | Lokaler   | BOA        | LOA           |
|-------------------------|-----------|-----------|------------|---------------|
| 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         |
| Sannegården 21:43       | 10        | 1         | 532        | 40            |
| Kortedala 99:2          | -         | 9         | -          | 765           |
| Kortedala 99:7          | 3         | 13        | 317        | 1 356         |
| <b>Intresseföretag</b>  | <b>13</b> | <b>51</b> | <b>849</b> | <b>13 973</b> |

## Dotterföretag

| Fastighet            | Bostäder   | Lokaler   | BOA           | LOA          |
|----------------------|------------|-----------|---------------|--------------|
| Brämaregården 19:1   | 15         | 2         | 998           | 230          |
| Gamlestaden 53:2     | 20         | 2         | 1 065         | 117          |
| Brämaregården 46:8   | 24         | 1         | 1 018         | 20           |
| Brämaregården 47:6   | 18         | -         | 979           | -            |
| Brämaregården 47:9   | 32         | 3         | 1 478         | 60           |
| Brämaregården 47:10  | 27         | 4         | 1 609         | 197          |
| Torp 11:5            | 3          | -         | 257           | -            |
| Rörbäcksnäs 20:442   | 1          | -         | 143           | -            |
| Rambergssnäs 24:3    | 18         | 5         | 1 061         | 175          |
| Fisketången 3        | 32         | -         | 2 171         | -            |
| Silenz 1             | -          | 1         | -             | 556          |
| Olofstorp 13:36      | 26         | -         | 920           | -            |
| Herrestads-Torp 1:48 | -          | 14        | -             | 5 072        |
| Brämaregården 8:3    | 17         | -         | 968           | 62           |
| Brämaregården 8:4    | 13         | -         | 751           | -            |
| Brämaregården 8:2    | 14         | -         | 637           | 24           |
| Tolered 125:8        | 3          | -         | 230           | -            |
| Backa 67:5           | 3          | -         | 230           | -            |
| <b>Dotterföretag</b> | <b>266</b> | <b>32</b> | <b>14 515</b> | <b>6 513</b> |

|               |            |           |               |               |
|---------------|------------|-----------|---------------|---------------|
| <b>Totalt</b> | <b>279</b> | <b>83</b> | <b>15 364</b> | <b>20 486</b> |
|---------------|------------|-----------|---------------|---------------|



# TRANSAKTIONER

Vi på Tapajos är kända för att vara transaktionsintensiva och det gångna året har inte varit något undantag. I år har vi gjort drygt 20 transaktioner med en volym på motsvarande ca 689 498 tkr. Året har varit intensivt med stor aktivitet på både köp- och säljsidan. En utav de större transaktionerna omfattades av ett bostadsbestånd på ca 130 lägenheter som var belägna främst i Uddevalla och som vi avyttrade till ett börsbolag som ville expandera i området. Större delen av det som avyttrades bestod av nyproducerade bostäder som byggts av oss. Utöver detta så har vi bl a. även förtätat vårt ägande på Hisingen i Göteborg med förvärv av tre bostadsfastigheter och en byggrätt. Det har även varit fokus på byggrätter då vi har en gedigen plan på att bygga många och trevliga bostäder i de områden vi verkar i. Det är några nämnda utav årets samtliga transaktioner. Året har varit intensivt, intressant och annorlunda.

# FÖRVALTNING

Våra bostäder förvaltas väl av våra förvaltare och fastighetsskötare. Bostäderna som sträcker sig från Göteborg i söder till Trestad i norr sköts av vår egna personal. Generellt under året så har det tillkommit en del förvaltningsbostäder som genast fått sig en genomsyn som ligger till grund för kommande underhållsplan. Utveckling utgör en stor del av vår organisation och nästan samtliga våra förvaltningsfastigheter har någon form av utvecklingspotential som vi ofta riktar blicken åt. Allt från att göra standardhöjningar till att exploatera outnyttjade delar i fastigheten så som tex. vindar. I kombinationen med ovan strävar vi också alltid efter att ha en väl fungerande traditionell förvaltning med nöjda hyresgäster.



Vi väljer ut våra projekt med omsorg där vi noggrant 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.







## BRF COUCOU

BRF COUCOU är ett kommande projekt med 14 lägenheter i varierande storlek. Fastigheten är belägen på Gökatorpsgratan i Örgryte. På fastigheten finns i dag en flerfamiljsvilla som kommer att rivas till förmån för det nya huset. För att kunna genomföra projektet har Tapajos gått igenom en detaljplansprocess. 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.

I mitten på 20-talet startade en rörelse som kom att kallas funktionalismen. En av förgrundsfigurerna, Le Corbusier, betraktade bostäder som maskiner att leva i och detta synsätt kom också att prägla hela den rörelse som vi idag kallar "funkis". Sol och luft var ledorden för den funktionalistiska filosofin. Funkishusens slätputsade fasader, geometriska volymer och stora glasytor speglade en önskan om stilrena bostäder för en rationell och sund framtid. I Örgryte skapade Le Corbusier-eleven Ingrid Wallberg, en nästan bortglömd banbrytare för den kvinnliga arkitektkåren, födelseplatsen för den svenska funktionalismen. I funktionalismens anda bygger vi nu detta hus, anpassat för dagens förväntningar och krav.



# 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 bygger vi en huskropp med fem våningar innehållande 38 lägenheter i varierande storlekar. Samtliga lägenheter kommer att vara genomgångslägenheter med tillhörande balkong.

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







## UDDEVALLASKRAPAN

I centrala Uddevalla har vi fått positivt planbesked på att uppföra ett av stadens nya landmärke, Uddevallaskrapan

Som namnet skvallrar om kommer detta bli en av stadens högsta byggnader och därmed förgylla stadens skyline.

Detaljplansarbetet omfattar ca 110 lägenheter med tillhörande underjordiskt parkeringsgarage. Detta kommer bli en fastighet med stort miljöfokus där vi kommer att använda oss av den senaste teknologin och nytänkande lösningar inom både byggnation och boendemiljö.



# 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 Semrén & Månsons arkitektbyrå i ett tidig skede. Resultat har blivit fantastiskt och vi ser fram emot att gå vidare med detaljplansarbetet.





# 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. Vi välkomnar hyresgästerna i juni 2021.





# LSS ENEBACKEN

I Ytterby är ett projekt igång som kommer bli ett LSS boende samt tio mindre hyresrätter. Inflytt beräknas till början av 2021.





# GENOMFÖRDA PROJEKT

Tapajos har många spännande projekt i bagaget, inte minst i sin hemstad Göteborg. Två av de mest spektakulära som vi är väldigt stolta över är Kommendörshuset och Dock District 4.

Kommendörshuset växte fram ur lokalerna från en tidigare möbelbutik. Den varsamt renoverade fastigheten smälter in i Majornas omgivning med dess charm. Som kontrast till detta uppfördes sedan Dock District 4, en fastighet med tydlig urban karaktär.

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 | INFLYTT |
|-----------------|-----|---------|
| BRF Sommarvågen | 18  | 2014    |
| BRF Golfkusten  | 18  | 2016    |

## UDDEVALLA

|                    | LGH        | INFLYTT |
|--------------------|------------|---------|
| BRF Honnör         | 18         | 2018    |
| Stjärngatan        | renovering | 2017    |
| Jarlsgatan         | renovering | 2017    |
| Kurveröd           | 36         | 2019    |
| Västra Skogslyckan | 32         | 2020    |

## TJÖRN

|           | LGH | INFLYTT |
|-----------|-----|---------|
| Källekärr | 25  | 2019    |

## GÖTEBORG

|                        | LGH | INFLYTT |
|------------------------|-----|---------|
| BRF Knappegatan        | 26  | 2016    |
| BRF Ullmansgatan       | 11  | 2018    |
| BRF Ödmangatan         | 26  | 2017    |
| BRF Myntet i kville    | 14  | 2017    |
| BRF Skiftesgatan       | 13  | 2016    |
| BRF Vasahöjden         | 6   | 2016    |
| BRF Göketorpsgratan 34 | 12  | 2013    |
| BRF Kommendörshuset    | 18  | 2019    |
| BRF Dock District 4    | 20  | 2020    |
| BRF Wrangelsgratan     | 28  | 2020    |



## 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 möter ny, tidlös arkitektur gammal i en skön och smakfull kontrast som är lätt att älska. Hamnen, med sitt sjöfartsliv, ser du från första parkett, samtidigt som du har Karl Johansgatan, Majornas egen paradgata inpå knuten. Dock District 4 är en unik möjlighet att bo som du vill, precis där du vill. Och vi kan lova dig: det som växt upp i hörnet Kommendörsgatan - Skeppsgossegatan är något helt exceptionellt.





# 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 valde att restaurera denna fastighet och skapade 18 lägenheter i autentisk stil för att bevara det historiska arvet. Lägenheterna är i varierande storlek, allt från ett till fyra rum och kök.

Två av lägenheterna hade balkong ut mot gatan, vilka vi valde att restaurera för att bevara det kulturhistoriska arvet. Övriga lägenheter fick nyuppförda balkonger i gammal stil, vilka vetter mot den mysiga innergården där man bland annat finner ett gemensamt orangeri med tillhörande grillplats. Lägenheterna högst upp i huset är byggda i etage och på bottenplan finner man de två lokalerna.

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 för en Kommendör inom flottan



KOMMENDÖRSHUSET

ANNO 1881





# VÄSTRA SKOGLYCKAN

Nyproduktion av ett niovåningshus med 32 hyresrätter i Uddevalla. Alla lägenheter har generellt hög standard och inglasade balkonger med utsikt. Detta är en energisnål fastighet utrustad med solceller. Inflytt för hyresgästerna skedde i slutet av 2020.





# KÅLLEKÄRR

Mitt på Tjörn ligger öns knypunkt Kållekärr. Här förvärvade Tapajos två intilliggande fastigheter där vi internt ritade och projekterade 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 och för att pryda fasaden ytterligare byggde vi 10 spaljeer där vi lät vildvinsrankor klättra. På taket använde vi oss av Elastolit NOXOUT, ett takpapp som är kväveoxidbindande vilket neutraliserar kväveoxidpartiklar motsvarande ca 17.500 mils bilkörning per år.

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.







## 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. 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 och 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 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 som stod klara hösten 2014.





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget har sitt säte i Göteborg. Tapajos Fastighets AB är moderbolag till Tapajos-koncernen. Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Information om verksamheten

Tapajos är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar, förädlar och projekterar egenägda fastigheter belägna i Västra Götalands län. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till drygt 35 850 kvm fördelade på 26 fastigheter som ägs via dotterföretag samt delägs genom andel i intresseföretag. Förteckning för samtliga fastigheter framgår under avsnitt - Fastighetsbestånd.

### 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 1 000 mkr  
Soliditet på 35 %

### Marknad och uthyrning

#### Bostäder

Tapajos bostadsbestånd inkl intresseföretag omfattar 279 lägenheter och är fullt uthyrda. Lägenheterna är belägna i mycket attraktiva och väletablerade områden i centrala Göteborg med omnejd. Det råder stor efterfrågan på bostäder i dessa områden varför det finns fortsatt goda förutsättningar för en positiv utveckling av bostadsmarknaden.

Vår kärnverksamhet är att långsiktigt projektera främst bostadsfastigheter såsom hyresrätter i strategiskt belägna området för långsiktig förvaltning, men även bostadsrätter både via nyproduktion samt ombildning. Samtidigt vill vi att Göteborg ska växa och vara staden för alla som både vill hyra och äga sin bostad. En mångfald är bra för staden varför Tapajos satsar på utveckling av både hyres- och bostadsrätter under de kommande åren.

### Kommersiella lokaler

Tapajos kommersiella fastigheter är väl belägna i centrala Göteborg med omnejd och omfattar drygt 20 486 kvm. En fortsatt kraftig befolkningstillväxt samt satsning av Göteborgs kommun på infrastruktur skapar underlag för fler arbetstillfällen och en ökad köpkraft, vilket ger goda framtidsutsikter för våra kommersiella fastigheter. Vakanser har historiskt sett varit låga, vilket enbart påverkats på grund av ombyggnationer.

### Intäkter, kostnader och resultat

Tapajos-koncernen, inklusive intäkter, kostnader och resultat relaterade till intresseföretag, har under året redovisat nedanstående siffror:

Hyresintäkterna för 2020 uppgick till 31 047 tkr (24 056 tkr), en nettoökning med ca 22,5 %. Hyresintäkterna har ökat genom nyförvärv, utveckling samt en effekt av genomförda hyresförhandlingar för både bostäder och lokaler.

Fastighetskostnaderna uppgick till -7 081 tkr (-6 127 tkr), en ökning med ca 13,5 %.

Driftsnettot uppgick till 23 966 tkr (17 928 tkr).

Årets avskrivningar uppgick till 7 692 tkr (5 002 tkr).

Projektrörelsen uppgick till 54 781 tkr (17 687 tkr). Fler projekt har resultatavräknats under året.

Koncernens finansnetto uppgick till -9 370 tkr (-6 505 tkr). Finansnettot har påverkats av nyupplåning under året som korrelerar med investeringarna utav fastigheter som genomförts. Tapajos har påverkats positivt till följd av fortsatt låga marknadsräntor och snitträntorna har sänkts.

Koncernens resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar uppgick till 55 696 tkr (19 481 tkr).

### Likviditet, kassaflöde och finansiering

Tapajos-koncernens, med intresseföretag, likviditet uppgick på balansdagen till 15 524 tkr (19 027 tkr). Årets förbättrade kassaflöde påverkas främst av investeringar i pågående projekt samt nyupplåning. Länstrukturen med kapitalbindning understigande ett år kommer refinansieras i takt med förfall.

## Koncernens flerårsjämförelse

|                                                | 2020        | 2019        | 2018        | 2017 |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------|
| <b>Fastighetsrelaterade Nyckeltal</b>          |             |             |             |      |
| Hyresintäkter, kr                              | 31 047 815  | 24 056 112  | 16 823 307  |      |
| Driftsnetto, kr                                | 23 966 317  | 17 928 640  | 11 073 503  |      |
| Överskottsgrad, %                              | 77,2        | 75          | 66          |      |
| Förvaltningsresultat, kr                       | 11 931 962  | 11 241 161  | 4 637 823   |      |
| Förvaltningsfastigheter till marknadsvärde, kr | 614 904 412 | 511 055 041 | 244 777 945 |      |
| Förvaltningsfastigheter, kr                    | 495 611 185 | 398 736 703 | 217 719 500 |      |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, kr    | 41 578 164  | 31 628 118  | 27 753 411  |      |

### Finansiella Nyckeltal

|                                             |             |             |             |             |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Balansomslutning till marknadsvärde, kr     | 778 709 691 | 633 432 807 | 427 114 102 | 390 228 370 |
| Justerat resultat, kr                       | 90 019 297  | 47 440 824  | 27 682 404  | 39 942 503  |
| Soliditet, %                                | 22,9        | 19          | 22          | 35          |
| Justerad soliditet, %                       | 34,7        | 29          | 28          | 55          |
| Belåningsgrad, %                            | 64,3        | 66          | 66          | 61          |
| Belåningsgrad - Förvaltningsfastigheter, %  | 63,9        | 65          | 66          | -           |
| Belåningsgrad - Exploateringsfastigheter, % | 68,1        | 53          | 78          | -           |
| Kassalikviditet, %                          | 147,4       | 143         | 140         | 115         |
| Räntetålighet, %                            | 6,6         | 6           | 5           | -           |
| Räntetäckningsgrad, ggr                     | 7           | 3,8         | -           | -           |
| Totalavkastning på EK, %                    | 39,8        | 29          | 29          | 33          |

Ovanstående presenterade siffror avser Tapajos-koncernen inkl intresseföretag och definitioner av nyckeltal beskrivs i avsnitt - Noter

### Investeringar

Under 2020 har Tapajos investerat totalt 333 436 tkr (173 406 tkr) i fastigheter, bostadsrätter och inventarier. Se beskrivning av investeringarna i avsnitt - Transaktioner.

### Marknadsvärde fastigheter

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar. Fastigheternas internt beräknade marknadsvärde uppgår till 614 904 tkr (511 055 tkr). Ökningen om 103 849 tkr avser investeringar och skapade värdeförändringar under 2020. Det beräknade marknadsvärdet överstiger väsentligt det redovisade värdet i balansräkningen. Marknadsvärdet har beräknats enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje fastighets driftsnetto divideras med avkastningskravet för respektive fastighet. Olika avkastningskrav har använts för olika typer av fastigheter (2,50 % - 7,75 %). Skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och det bokförda värdet, övertärdet, före uppskjuten skatt, uppgår till 119 293 tkr (77 715 tkr).

För att kvalitetssäkra värderingen har 23 fastigheter externvärderats under 2019-2020, värdemässigt motsvarande 88 % av bostads- och kommersiella fastigheter. Den externa värderingen ligger väl i nivå med Tapajos interna värdering.

Belåningsgrad i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgår per 2020-12-31 till 64,3 % (65,3 %). Justerad soliditet uppgår vid årsskiftet till 34,7 % (29 %).

### Möjlighet och risker

Tapajos har ett fastighetsbestånd med attraktiva lägen i det växande Göteborg. Detta i kombination med en bra fördelning av hyresintäkterna på bostäder respektive kommersiella lokaler, samt en hög uthyrningsgrad gör att Tapajos riskprofil är låg.

En procentenhets förändring av bostadsbeståndets hyresintäkter motsvarar vid årsskiftet cirka 183 tkr (193 tkr). En procentenhets förändring av hyresintäkterna i det kommersiella beståndet motsvarar en intäktsförändring om cirka 127 tkr (48 tkr) på helårsbasis.



Tapajos arbetar aktivt med kostnadsuppföljning och optimering av fastigheternas driftskostnader. Fastigheterna har god standard och underhålls väl. En procentenhets förändring av drifts- och underhållskostnaderna motsvarar cirka 71 tkr (61 tkr).

Samtliga Tapajos fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Projektrörelsen är enbart inriktad mot utveckling av Tapajos befintliga fastigheter och egen mark. Marknadsundersökningar genomförs i ett tidigt skede innan projektstart vilket minskar risken för osålda respektive outhyrda bostäder.

Tapajos finanspolicy fastställs och provas årligen av styrelsen. Finanspolicyn syftar till att begränsa bolagets finansiella risker, såsom ränte-, likviditets- och refinansieringsrisk. För att minimera refinansieringsrisken tillämpas fördelning mellan antalet långivare samt förfallostrukturen i låneportföljen. Lån i utländsk valuta förekommer inte.

Hållbarhetsredovisning

Tapajos hållbarhetsarbete utgår från vårt personliga engagemang att utveckla fastigheter med låg; Energianvändning, Vattenanvändning, Materialanvändning, Återvinning/Avfall, som tillsammans bidrar till en minimerad miljöpåverkan.

Koncernens förändringar i eget kapital

|                                                          | Aktiekapital   | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital inkl årets resultat | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                                  | 100 000        | 0                          | 98 337 417                             | 3 856 696                           | 102 294 113        |
| Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande |                |                            | 3 942 519                              | -3 223 976                          | 718 543            |
| Omstrukturering                                          |                |                            | 250                                    |                                     | 250                |
| Utdelning till aktieägare                                |                |                            | -3 000 000                             | -65 000                             | -3 065 000         |
| Årets vinst                                              |                |                            | 48 620 917                             | -45 390                             | 48 575 528         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                           | <b>100 000</b> | <b>0</b>                   | <b>147 901 104</b>                     | <b>522 330</b>                      | <b>148 523 434</b> |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2020 har viruset Covid-19 haft en stor negativ påverkan på såväl människor som marknaden i övrigt. Styrelsen övervakar noggrant utvecklingen och följer myndigheternas rekommendationer. Effekterna av Covid-19 är i dagsläget svåra att bedömma. För närvarande har ingen större påverkan på bolaget noterats och styrelsen följer resultat- och kassaflödesutvecklingen noggrant.

Finanspolicy

Det övergripande målet för Tapajos finansverksamhet är att säkerställa en långsiktig stabil kapitalstruktur samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Den finansiella verksamheten i Tapajos bedrivs därför i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion.

| Finansieringsrisk       |                | Utfall 31 dec 2020 |
|-------------------------|----------------|--------------------|
| Balåningsgrad:          | Maximalt 70 %  | 64,3%              |
| Kapitalbindning:        | Minst 3 år     | 9 år               |
| Kapitalbindning förfall |                |                    |
| 12 mån:                 | Maximalt 70 %  | 54%                |
| Ränterisk               |                |                    |
| Räntetäckningsgrad:     | Minst 2,0 ggr  | 5,8 ggr            |
| Räntetålighet:          | Minst 5 %      | 6,6%               |
| Räntebindning:          | Mellan 1- 5 år | 1 år               |
| Räntebindning förfall   |                |                    |
| 12 mån:                 | Maximalt 80 %  | 69%                |
| Valutarisk              |                |                    |
| Valutaexponering:       | 0 % av EK      | 0,0%               |

Förväntningar avseende framtida verksamheten

Tapajos räknar med att bibehålla en hög uthyrningsgrad både i bostads- och i det kommersiella beståndet. Omfattande investeringar i befintliga och nya bestånd under de närmaste åren gör att Tapajos driftsnetto beräknas fortsätta att öka. Räntekostnaderna förväntas vara fortsatt låga.

Moderbolagets flerårsjämförelse

|                                   | 2020        | 2019        | 2018       | 2017       | 2016       |
|-----------------------------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, kr               | 959 446     | 944 230     | 913 223    | 864 051    | 1 461 900  |
| Res. efter finansiella poster, kr | 11 390 406  | 2 173 237   | 7 255 532  | 24 605 060 | 27 139 765 |
| Balansomslutning, kr              | 154 287 791 | 123 196 377 | 95 056 009 | 90 962 490 | 74 228 077 |
| Soliditet, %                      | 62          | 71          | 73         | 77         | 81         |

Definitioner av nyckeltal beskrivs i avsnitt - Noter

Moderbolaget förändringar i eget kapital

|                                         | Aktiekapital   | Övrigt bundet eget kapital | Övrigt fritt eget kapital | Årets resultat    | Summa fritt eget kapital |
|-----------------------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 100 000        | 0                          | 67 385 943                | 20 311 552        | 87 697 495               |
| Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma: |                |                            | 20 311 552                | -20 311 552       | 0                        |
| Utdelning till aktieägare               |                |                            | -3 000 000                |                   | -3 000 000               |
| Årets vinst                             |                |                            |                           | 10 294 629        | 10 294 629               |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>100 000</b> | <b>0</b>                   | <b>84 697 495</b>         | <b>10 294 629</b> | <b>94 992 124</b>        |

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Till årsstämmans förfogande står |                  |
| balanserad vinst                 | 84 697 495       |
| årets vinst                      | 10 294 629       |
|                                  | <hr/> 94 992 124 |
| Styrelsen föreslår att           |                  |
| till aktieägare utdelas          | 3 000 000        |
| i ny räkning överföres           | 91 992 124       |
|                                  | <hr/> 94 992 124 |

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 3 000 000 kr, vilket motsvarar 3 750 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.



# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

|                                                                              | Not        | 2020-01-01<br>- 2020-12-31 | 2019-01-01<br>- 2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                                               |            |                            |                            |
| Hysesintäkter                                                                | 3          | 26 125 956                 | 22 469 095                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                       |            | 2 274 710                  | 3 866 307                  |
|                                                                              |            | <b>28 400 666</b>          | <b>26 335 402</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                   |            |                            |                            |
| Driftskostnader                                                              |            | -4 510 038                 | -5 759 475                 |
| Reperation och Underhåll                                                     |            | -875 129                   | -352 044                   |
| Övriga externa kostnader                                                     |            | -9 006 786                 | -7 009 622                 |
| Personalkostnader                                                            | 5          | -5 959 455                 | -5 713 650                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                            | 11, 12, 13 | -6 115 087                 | -4 709 397                 |
| Resultat försäljning koncernföretag/förvaltningsfastigheter                  |            | 54 781 040                 | 18 612 229                 |
|                                                                              |            | <b>28 314 545</b>          | <b>-4 931 959</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |            | <b>56 715 211</b>          | <b>21 403 443</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                      |            |                            |                            |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag         | 4          | -460 411                   | -159 942                   |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar |            | 129 960                    | 0                          |
| Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i                |            | 22 637                     | 0                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             | 6          | 343 612                    | 420 597                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   | 7          | -8 730 361                 | -6 548 607                 |
|                                                                              |            | <b>-8 694 563</b>          | <b>-6 287 952</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |            | <b>48 020 648</b>          | <b>15 115 491</b>          |
| Skatt på årets resultat                                                      | 9, 10      | 554 880                    | 697 215                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |            | <b>48 575 528</b>          | <b>15 812 706</b>          |
| Hänförligt till                                                              |            |                            |                            |
| Moderföretagets ägare                                                        |            | 48 620 917                 | 16 461 063                 |
| Minoritetsintresse                                                           |            | -45 390                    | -648 357                   |

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                                  | Not   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                |       |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                     |       |                    |                    |
|                                                             | 14    |                    |                    |
| Förvaltningsfastigheter                                     | 11    | 444 885 291        | 398 736 703        |
| Exploateringsfastigheter                                    | 12    | 17 139 760         | 53 305 237         |
| Inventarier, verktyg och installationer                     | 13    | 1 510 322          | 1 716 932          |
|                                                             |       | <b>463 535 373</b> | <b>453 758 872</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                    |       |                    |                    |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag      | 4, 16 | 15 925 742         | 7 867 458          |
| Ägarintressen i övriga företag                              | 17    | 1 206 140          | 1 183 503          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                      | 18    | 3 895 000          | 10 785 000         |
| Uppskjuten skattefordran                                    | 10    | 5 822 330          | 5 025 031          |
|                                                             |       | <b>26 849 212</b>  | <b>24 860 993</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                          |       | <b>490 384 585</b> | <b>478 619 865</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                |       |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                              |       |                    |                    |
| Kundfordringar                                              |       | 1 644 011          | 482 468            |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag |       | 21 292 883         | 10 538 301         |
| Aktuell skattefordran                                       |       | 116 673            | 393 669            |
| Övriga fordringar                                           |       | 34 399 564         | 12 770 790         |
| Förbetalda kostnader och upplupna intäkter                  |       | 1 297 976          | 510 069            |
|                                                             |       | <b>58 751 107</b>  | <b>24 695 297</b>  |
| <b>Kassa och Bank</b>                                       |       |                    |                    |
| Kassa och bank                                              |       | 14 361 194         | 17 859 349         |
|                                                             |       | <b>14 361 194</b>  | <b>17 859 349</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                          |       | <b>73 112 301</b>  | <b>42 554 646</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                     |       | <b>563 496 886</b> | <b>521 174 511</b> |



EGET KAPITAL OCH SKULDER

|                                                                | Not | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|----------------------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital</b>                                            |     |                    |                    |
| Aktiekapital                                                   |     | 100 000            | 100 000            |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat                    |     | 147 901 104        | 98 337 417         |
| <i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</i> |     | <b>148 001 104</b> | <b>98 437 417</b>  |
| Innehav utan bestämmande inflytande                            |     | 522 330            | 3 856 696          |
| <b>Summa eget kapital</b>                                      |     | <b>148 523 434</b> | <b>102 294 113</b> |
| <b>Avsättningar</b>                                            |     |                    |                    |
| Uppskjuten skatt                                               | 10  | 3 750 902          | 3 574 648          |
| Övriga avsättningar                                            | 19  | 3 200 000          | 0                  |
| <b>Summa avsättningar</b>                                      |     | <b>6 950 902</b>   | <b>3 574 648</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                    |     |                    |                    |
|                                                                | 20  |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut – Förvaltningsfastigheter          |     | 75 712 283         | 320 107 725        |
| Skulder till kreditinstitut – Exploateringsfastigheter         |     | 0                  | 30 779 736         |
| Övriga skulder                                                 |     | 45 362 285         | 15 850 346         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                              |     | <b>121 074 568</b> | <b>366 737 807</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                    |     |                    |                    |
|                                                                | 20  |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut – Förvaltningsfastigheter          |     | 255 268 842        | 7 147 448          |
| Förskott från kunder                                           |     | 1 896 455          | 6 246 354          |
| Leverantörsskulder                                             |     | 6 263 476          | 4 133 734          |
| Skuld till intresseföretag och gemensamt styrda företag        |     | 6 137 379          | 115 000            |
| Aktuell skatteskuld                                            |     | 595 661            | 1 427 406          |
| Övriga skulder                                                 |     | 15 007 586         | 1 097 153          |
| Upplupna kostnader & förbetutbetalda intäkter                  |     | 1 778 584          | 28 400 847         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                              |     | <b>286 947 983</b> | <b>48 567 942</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                          |     | <b>563 496 887</b> | <b>521 174 510</b> |

KONCERNEN KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten

|                                                     | Not | 2020-12-31  | 2019-12-31  |
|-----------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| Rörelseresultat                                     |     | 56 715 211  | 20 478 625  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 23  | -45 465 953 | -12 978 014 |
| Erhållen ränta m.m.                                 |     | 343 612     | 420 597     |
| Erlagd ränta                                        |     | -8 730 361  | -6 548 607  |
| Betald inkomstskatt                                 |     | 927 302     | 1 588 045   |

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>3 789 811</b> | <b>2 960 646</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

|                                                |             |             |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar       | -1161 543   | -391 440    |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar           | -33 171 263 | -777 801    |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder   | 2 129 741   | 2 222 242   |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | -12 587 566 | -11 208 582 |

|                                                 |                    |                   |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>-41 000 820</b> | <b>-7 194 935</b> |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------|

Investeringsverksamheten

|                                                 |              |             |
|-------------------------------------------------|--------------|-------------|
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar     | -95 897 875  | -67 473 694 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | 0            | 0           |
| Förvärv av andelar i koncernföretag             | -225 120 000 | -87 125 165 |
| Försäljning av andelar i koncernföretag         | 361 106 120  | 126 830 000 |
| Förvärv av andelar i intresseföretag            | -8 523 594   | -8 022 500  |
| Försäljning av andelar i intresseföretag        | 4 900        | 0           |
| Förvärv av långfristiga värdepapper             | -3 895 000   | -10 785 000 |
| Försäljning av långfristiga värdepapper         | 10 434 960   | 0           |

|                                                 |                   |                    |
|-------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>38 109 511</b> | <b>-46 576 359</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|--------------------|

Finansieringsverksamheten

|                             |              |             |
|-----------------------------|--------------|-------------|
| Upptagna långfristiga lån   | 230 449 555  | 140 924 480 |
| Amortering långfristiga lån | -227 991 400 | -75 356 791 |
| Utbetald utdelning          | -3 065 000   | -7 960 500  |

|                                                  |                 |                   |
|--------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-606 845</b> | <b>57 607 189</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------|-------------------|

Årets kassaflöde

|                                |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| Likvida medel vid årets början | 17 859 349 | 14 023 454 |
|--------------------------------|------------|------------|

|                                     |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>14 361 195</b> | <b>17 859 349</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|



# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

|                                                   | Not        | 2020-01-01<br>- 2020-12-31 | 2019-01-01<br>- 2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |            |                            |                            |
| Hysesintäkter                                     | 3          | 959 446                    | 944 230                    |
|                                                   |            | <b>959 446</b>             | <b>944 230</b>             |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                            |                            |
| Driftskostnader                                   |            | -114 906                   | 0                          |
| Reperation och Underhåll                          |            | -269 038                   | 0                          |
| Övriga externa kostnader                          |            | -972 252                   | -1183 447                  |
| Personalkostnader                                 | 5          | -3 612 650                 | -3 267 710                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 11, 12, 13 | -64 016                    | -64 016                    |
|                                                   |            | <b>-5 032 862</b>          | <b>-4 515 173</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-4 073 416</b>          | <b>-3 570 943</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                            |                            |
| Resultat från andelar i koncernföretag            | 8          | 10 281 759                 | 6 110 646                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | 6          | 191 034                    | 256 076                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 7          | -2 581 038                 | -622 542                   |
|                                                   |            | <b>7 891 755</b>           | <b>5 744 180</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>3 818 339</b>           | <b>2 173 237</b>           |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                      |            |                            |                            |
| Förändring av övriga obeskattade reserver         |            | 7 572 067                  | 18 138 315                 |
|                                                   |            | <b>7 572 067</b>           | <b>18 138 315</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>11 390 406</b>          | <b>20 311 552</b>          |
| Skatt på årets resultat                           | 9, 10      | -1 095 777                 | 0                          |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>10 294 629</b>          | <b>20 311 552</b>          |

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                                  | Not | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                     |     |                    |                    |
| Förvaltningsfastigheter                                     | 11  | 6 596 493          | 6 660 509          |
| Exploateringsfastigheter                                    | 12  | 0                  | 0                  |
| Inventarier, verktyg och installationer                     | 13  | 100 000            | 100 000            |
|                                                             |     | <b>6 696 493</b>   | <b>6 760 509</b>   |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                    |     |                    |                    |
| Andelar i koncernföretag                                    | 15  | 400 001            | 30 375 501         |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag      | 16  | 8 022 500          | 8 027 400          |
|                                                             |     | <b>8 422 501</b>   | <b>38 402 901</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                          |     | <b>15 118 994</b>  | <b>45 163 410</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                              |     |                    |                    |
| Kundfordringar                                              |     | 0                  | 165 107            |
| Fordringar hos koncernföretag                               |     | 132 740 101        | 67 096 478         |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag |     | 5 842 058          | 9 523 301          |
| Aktuell skattefordran                                       |     | 0                  | 318 336            |
| Övriga fordringar                                           |     | 0                  | 513 325            |
| Förbetalda kostnader och upplupna intäkter                  |     | 205 075            | 17 038             |
|                                                             |     | <b>138 787 234</b> | <b>77 633 585</b>  |
| <b>Kassa och Bank</b>                                       |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                              |     | 381 563            | 399 382            |
|                                                             |     | <b>381 563</b>     | <b>399 382</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                          |     | <b>139 168 797</b> | <b>78 032 967</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                     |     | <b>154 287 791</b> | <b>123 196 377</b> |



EGET KAPITAL OCH SKULDER

|                                                         |    | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---------------------------------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital</b>                                     |    |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                              |    |                    |                    |
| Aktiekapital                                            |    | 100 000            | 100 000            |
|                                                         |    | <b>100 000</b>     | <b>100 000</b>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                               |    |                    |                    |
| Balanserat resultat                                     |    | 84 697 495         | 67 385 943         |
| Årets resultat                                          |    | 10 294 629         | 20 311 552         |
|                                                         |    | <b>94 992 124</b>  | <b>87 697 495</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                               |    |                    |                    |
|                                                         |    | <b>95 092 124</b>  | <b>87 797 495</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                                     |    |                    |                    |
| Uppskjuten skatt                                        | 10 | 1 084 064          | 3 574 648          |
| <b>Summa avsättningar</b>                               |    | <b>1 084 064</b>   | <b>3 574 648</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                             |    |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut – Förvaltningsfastigheter   | 20 | 1 297 918          | 8 444 918          |
| Övriga skulder                                          |    | 34 271 339         | 14 739 027         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                       |    | <b>35 569 257</b>  | <b>23 183 945</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                             |    |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut – Förvaltningsfastigheter   | 20 | 11 724 000         | 1 118 000          |
| Skulder till koncernföretag                             |    | 10 295 178         | 10 446 201         |
| Skuld till intresseföretag och gemensamt styrda företag |    | 0                  | 115 000            |
| Aktuella skatteskulder                                  |    | 57 475             | 0                  |
| Övriga skulder                                          |    | 155 860            | 126 180            |
| Upplupna kostnader & förbetutbetalda intäkter           |    | 309 833            | 409 556            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                       |    | <b>22 542 346</b>  | <b>12 214 937</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                   |    | <b>154 287 791</b> | <b>123 196 377</b> |

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Internvinster inom koncernen elimineras.

Vid olika värdering av tillgångar och skulder på koncern- och bolagsnivå beaktas skatteeffekten, vilken redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld.

Intäkter

Hyresintäkter från uthyrning redovisas linjärt över leasingperioden. Hyresrabatter i samband med Covid-19 pandemin har tagits direkt i resultaträkningen, BFAR 2020:1.

Intäkt vid försäljning av fastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker i samband med tillträdesdagen. Intäkterna redovisas netto exklusive mervärdesskatt.

Intäkter vid försäljning av bostadsrätter redovisas i samband med att bostaden överlämnats till köparen.

Övriga rörelseintäkter redovisas i den period tjänsterna utförts.

Finansiella kostnader

Räntekostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig. Vid större ny- och ombyggnationer aktiveras räntekostnader i koncernen under projektperioden.

Skatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt

de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjutna skattefordringar på grund av underskottsavdrag värderas i balansräkningen om de bedöms kunna utnyttjas inom de närmaste åren.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Materiella anläggningstillgångar Fastigheter

Fastigheter redovisas till anskaffningskostnad. Vid ny-, till- och ombyggnad aktiveras direkta kostnader samt indirekta kostnader för projektledning m.m. Räntekostnader under byggtiden aktiveras i koncernredovisningen för större projekt. Specifika hyresgäst Anpassningar, som hyresgästen betalar via ett hyrestillägg, aktiveras och skrivs av under hyreskontraktens löptid.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningar utöver plan redovisas som bokslutsdispositioner. Fastigheter redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, enligt komponentansats.

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| <b>Tillämpade avskrivningsplaner:</b> | <b>Nyttjandeperiod:</b> |
| Mark                                  | -                       |
| Markanläggning                        | 20 år                   |
| Byggnads och markinventarier          | 10-20 år                |
| Stomme                                | 120 år                  |
| Tak                                   | 40 år                   |
| Fasad                                 | 50 år                   |
| Inre ytskikt                          | 25 år                   |
| Installationer                        | 30 år                   |
| Inventarier                           | 5 år                    |



### Nedskrivningar

Om en materiell anläggningstillgång varaktigt har minskat i värde sker en beräkning av tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Om det beräknade återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning till tillgångens återvinningsvärde.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andra långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när något företag i koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar, med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och redovisas som ränteintäkt i

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

### Pågående arbeten

Pågående arbeten belastas med direkta kostnader samt indirekta kostnader för projektledning m m. Bostadsprojekt för försäljning redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde och redovisas som en kostnad i resultaträkningen när kunden har tillträtt lägenheten.

### Avsättningar

Avsättning redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Som avsättning redovisas det belopp som kan krävas för att reglera förpliktelsen. Redovisade avsättningar utgörs av avsättning för uppskjuten skatt, pensioner samt garantiåtaganden i samband med projekt.

### Ersättningar till anställda

#### Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro 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 koncernen förekommer endast 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. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

### Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt kortfristiga finansiella placeringar.

### Redovisningsprinciper – Moderföretaget

Moderbolagets redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper med nedan skillnader.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

### Definition av nyckeltal

#### Hyresintäkter

Redovisade hyresintäkter inklusive intresseföretag.

#### Driftsnetto

Redovisade hyresintäkter inklusive intresseföretag efter avdrag för driftskostnader inklusive intresseföretag.

#### Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

#### Förvaltningsresultat

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

#### Förvaltningsfastigheter till marknadsvärde

Marknadsmässigt värde på totala fastighetsbeståndet inklusive andel av intresseföretag.

#### Balansomslutning till marknadsvärde

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

#### Justerat resultat

Resultat efter finansiella poster inklusive intresseföretag 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 intresseföretag, marknadsvärden i förvaltningsfastigheter, pågående bostadsrättsproduktioner och exploateringsfastigheter.

#### Belåningsgrad – Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheters redovisade räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens, inklusive intresseföretag, marknadsvärden i förvaltningsfastigheter.

#### Belåningsgrad – Exploateringsfastigheter

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

#### Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder exklusive investeringsstöd.

#### Räntetålighet

Redovisat driftnetto inklusive intresseföretag 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 intresseföretag, efter tillägg för orealiserade övervärde i förvaltningsfastigheter av genomsnittligt justerat eget kapital.

### Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Tapajos gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kan komma att variera mot det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

### Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen och avskrivningar i resultaträkningen. Företagets bedömning per 2020–12–31 är att inga fastigheter har nedskrivningsbehov.

### Värdering av fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde har beräknats enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje fastighets driftsnetto divideras med avkastningskravet för respektive fastighet. Olika avkastningskrav har använts för olika typer av fastigheter (2,5% – 7,75 %).

### Värdering av pågående arbeten

Pågående nyproduktion och ombyggnationer värderas till nedlagda kostnader. Bedömningen är att det inte föreligger något nedskrivningsbehov.

### Twister

Pågående tvister som Tapajos-koncernen är involverad i är utgången av naturliga skäl oviss. Företagsledningens bedömning är att motparter inte bör vinna framgång med någon väsentlig del av sitt yrkande. Bedömningen delas av bolagets anlitade advokater.



# UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 3 Hyresintäkter                                         | Koncernen         |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                             | 2020              | 2019              |
| Bostadsfastigheter                                          | 18 188 668        | 18 990 609        |
| Kontors- och affärsfastigheter                              | 7 937 288         | 433 928           |
| Industri- lager- och logistikfastigheter                    | 0                 | 3 044 558         |
| <b>Totala hyresintäkter</b>                                 | <b>26 125 956</b> | <b>22 469 095</b> |
| Bostadsfastigheter inkl intressebolag                       | 18 303 904        | 19 266 460        |
| Kontors- och affärsfastigheter inkl intressebolag           | 8 151 174         | 486 790           |
| Industri- lager- och logistikfastigheter inkl intressebolag | 4 592 738         | 4 302 862         |
| <b>Totala hyresintäkter inkl intresseföretag</b>            | <b>31 047 815</b> | <b>24 056 112</b> |

| Not 4 Resultat från andelar i intresseföretag | Koncernen       |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                               | 2020            | 2019            |
| Förvaltningsresultat                          | 1 062 649       | 421 824         |
| Avskrivningar                                 | -1 360 866      | -293 256        |
| Skatt                                         | -162 194        | -288 510        |
| <b>Resultat från intresseföretag</b>          | <b>-460 411</b> | <b>-159 942</b> |

| Not 5 Medelantal anställda     | Koncernen |      | Moderbolaget |      |
|--------------------------------|-----------|------|--------------|------|
|                                | 2020      | 2019 | 2020         | 2019 |
| <b>Medelantal anställda</b>    |           |      |              |      |
| Medelantal anställda har varit | 9         | 9    | 5            | 5    |

| Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Koncernen      |                | Moderbolaget   |                |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                        | 2020           | 2019           | 2020           | 2019           |
| Ränteintäkter                                          | 343 612        | 420 597        | 17 184         | 256 076        |
| Ränteintäkter, dotterbolag                             | 0              | 0              | 173 850        | 0              |
| <b>Summa</b>                                           | <b>343 612</b> | <b>420 597</b> | <b>191 034</b> | <b>256 076</b> |

| Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter | Koncernen         |                   | Moderbolaget      |                 |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
|                                                  | 2020              | 2019              | 2020              | 2019            |
| Räntekostnader                                   | -8 730 361        | -6 548 607        | -2 581 038        | -622 542        |
| Räntekostnader, dotterbolag                      | 0                 | 0                 | 0                 | 0               |
| <b>Summa</b>                                     | <b>-8 730 361</b> | <b>-6 548 607</b> | <b>-2 581 038</b> | <b>-622 542</b> |

| Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag | Moderbolaget      |          |
|----------------------------------------------|-------------------|----------|
|                                              | 2020              | 2019     |
| Anteciperad utdelning                        | 59 550 000        | 0        |
| Nedskrivning andelar i koncernföretag        | -49 268 241       | 0        |
| <b>Summa</b>                                 | <b>10 281 759</b> | <b>0</b> |

| Not 9 Skatt på årets resultat  | Koncernen      |                | Moderbolaget      |          |
|--------------------------------|----------------|----------------|-------------------|----------|
|                                | 2020           | 2019           | 2020              | 2019     |
| Aktuell skatt                  | -66 164        | -253 572       | -11 713           | 0        |
| Uppskjuten skatt               | 621 044        | 950 787        | -1 084 064        | 0        |
| <b>Skatt på årets resultat</b> | <b>554 880</b> | <b>697 215</b> | <b>-1 095 777</b> | <b>0</b> |

| Not 10 Uppskjuten skatt                                                             | Koncernen        |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                                     | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
| Obeskattade reserver                                                                | 0                | 411 813          |
| Hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheterna | 2 666 838        | 3 162 835        |
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b>                                                       | <b>2 666 838</b> | <b>3 574 648</b> |
| Underskottsavdrag                                                                   | 5 822 330        | 5 025 031        |
| <b>Uppskjuten skattefordran</b>                                                     | <b>5 822 330</b> | <b>5 025 031</b> |

| Not 11 Förvaltningsfastigheter                  | Koncernen          |                    | Moderbolaget     |                  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
|                                                 | 2020-12-31         | 2019-12-31         | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 419 192 707        | 226 555 329        | 7 293 508        | 7 293 508        |
| Inköp                                           | 279 688 056        | 107 776 405        | 0                | 0                |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -238 674 244       | -41 530 091        | 0                | 0                |
| Om klassificeringar                             | 15 758 138         | 126 391 064        | 0                | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>475 964 657</b> | <b>419 192 707</b> | <b>7 293 508</b> | <b>7 293 508</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -20 456 004        | -8 835 829         | -632 999         | -568 983         |
| Inköp                                           | -11 483 083        | -7 589 749         | 0                | 0                |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 5 397 857          | 1 470 868          | 0                | 0                |
| Årets avskrivningar                             | -4 538 136         | -5 501 294         | -64 016          | -64 016          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-31 079 366</b> | <b>-20 456 004</b> | <b>-697 015</b>  | <b>-632 999</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>444 885 291</b> | <b>398 736 703</b> | <b>6 596 493</b> | <b>6 660 509</b> |



Not 12 Exploateringsfastigheter

|                                          | Koncernen         |                   | Moderbolaget |            |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|------------|
|                                          | 2020-12-31        | 2019-12-31        | 2020-12-31   | 2019-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde               | 53 305 237        | 167 380 002       | 0            | 0          |
| Inköp                                    | 17 139 760        | 23 953 494        | 0            | 0          |
| Försäljningar/utrangeringar              | -37 547 099       | -47 129 149       | 0            | 0          |
| Omklassificeringar                       | -15 758 138       | -90 899 110       | 0            | 0          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 17 139 760        | 53 305 237        | 0            | 0          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>17 139 760</b> | <b>53 305 237</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>   |

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | Koncernen         |                   | Moderbolaget   |                |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|
|                                                 | 2020-12-31        | 2019-12-31        | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 4 816 214         | 530 360           | 100 000        | 100 000        |
| Inköp                                           | 256 434           | 4 947 942         | 0              | 0              |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0                 | -662 088          | 0              | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 072 648</b>  | <b>4 816 214</b>  | <b>100 000</b> | <b>100 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 099 282        | -339 459          | 0              | 0              |
| Inköp                                           | 0                 | 339 459           | 0              | 0              |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0                 | -2 867 518        | 0              | 0              |
| Årets avskrivningar                             | -463 044          | -231 764          | 0              | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 562 326</b> | <b>-3 099 282</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 510 322</b>  | <b>1 716 932</b>  | <b>100 000</b> | <b>100 000</b> |

Not 14 Totala beståndet

|                                                            | Koncernen          |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                            | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
| Förvaltningsfastigheter                                    | 444 885 291        | 398 733 168        |
| Exploateringsfastigheter                                   | 17 139 760         | 53 305 237         |
| Inventarier, verktyg och installationer                    | 1 510 322          | 1 716 932          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                            | <b>463 535 373</b> | <b>453 775 337</b> |
| Förvaltningsfastigheter inkl intressebolag                 | 495 611 185        | 433 336 442        |
| Exploateringsfastigheter inkl intressebolag                | 85 484 822         | 69 849 889         |
| Inventarier, verktyg och installationer inkl intressebolag | 1 570 838          | 1 796 555          |
| <b>Utgående redovisat värde inkl intressebolag</b>         | <b>582 666 844</b> | <b>504 982 886</b> |

Not 15 Andelar i koncernföretag

| Moderbolaget                  |          |            | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------|----------|------------|------------|------------|
| Företag                       |          | Antal/Kap. | Redovisat  | Redovisat  |
| Organisationsnummer           | Säte     | andel %    | värde      | värde      |
| Tapajos Förvaltnings AB       |          | 500        | 50 000     | 30 050 000 |
| 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%    |            |            |
| Kville Holding 5 AB           |          | 250        | 25 000     | 0          |
| 559250-6272                   | Göteborg | 100,00%    |            |            |
| Kville Holding 6 AB           |          | 250        | 25 000     | 0          |
| 559277-1595                   | Göteborg | 100,00%    |            |            |
| Paru AB                       |          | 500        | 0          | 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     | 50 000     |
| 559227-0705                   | Göteborg | 100,00%    |            |            |
| Tapajos Garanti AB            |          | 500        | 0          | 0          |
| 559175-7280                   | Göteborg | 100,00%    |            |            |
| Goth Fastigheter i Väst AB    |          | 500        | 50 000     | 25 500     |
| 559053-3799                   | Göteborg | 100,00%    |            |            |
| Utgående redovisat värde      |          |            | 400 001    | 30 375 501 |

Not 16 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| Koncernen                         |          |            | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------|----------|------------|------------|------------|
| Företag                           |          | Antal/Kap. | Redovisat  | Redovisat  |
| Organisationsnummer               | Säte     | andel %    | värde      | värde      |
| Villa Örgryte Ekonomiska Förening |          | 49         | 0          | -25 815    |
| 769632-9213                       | Göteborg | 49%        |            |            |
| Rigo 90 AB                        |          | 250        | 6 874 228  | 7 945 679  |
| 559200-1369                       | Kungälv  | 50%        |            |            |
| Västprojekt Ringön AB             |          | 225        | 485 498    | -52 406    |
| 559202-6339                       | Göteborg | 45%        |            |            |
| Planitia Förvaltnings AB          |          | 25 000     | 7 509 144  | 0          |
| 559076-0962                       | Göteborg | 50%        |            |            |
| TAVA Fastigheter AB               |          | 500        | 1 056 872  | 0          |
| 559249-5294                       | Göteborg | 50%        |            |            |
| Utgående redovisat värde          |          |            | 15 925 742 | 7 867 458  |



| Moderbolaget                      |          |            | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------|----------|------------|------------|------------|
| Företag                           |          | Antal/Kap. | Redovisat  | Redovisat  |
| Organisationsnummer               | Säte     | andel %    | värde      | värde      |
| Villa Örgryte Ekonomiska Förening |          | 49         | 0          | 4 900      |
| 769632-9213                       | Göteborg | 49,00%     |            |            |
| Rigo 90 AB                        |          | 250        | 8 000 000  | 8 000 000  |
| 559200-1369                       | Kungälv  | 50,00%     |            |            |
| Västprojekt Ringön AB             |          | 225        | 22 500     | 22 500     |
| 559202-6339                       | Göteborg | 45,00%     |            |            |
| Utgående redovisat värde          |          |            | 8 022 500  | 8 027 400  |

### Not 17 Ägarintressen i övriga företag

| Koncernen                |          |           | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------|----------|-----------|------------|------------|
| Företag                  |          | Koncernen | Redovisat  | Redovisat  |
| Organisationsnummer      | Säte     | andel %   | värde      | värde      |
| Skillingens Samfällighet |          |           | 36 500     | 33 503     |
| 716434-8223              | Göteborg | 36,5%     |            |            |
| Brf Bäckebo Företagspark |          |           | 1150 000   | 1150 000   |
| 769630-2350              | Göteborg | 2,78%     |            |            |
| Battingen Samfällighet   |          |           | 19 640     | 0          |
| 716444-4445              | Göteborg | 19,64%    |            |            |
| Utgående redovisat värde |          |           | 1 206 140  | 1 183 503  |

### Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                                          | Koncernen   |            |
|------------------------------------------|-------------|------------|
|                                          | 2020-12-31  | 2019-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde               | 10 785 000  | 1150 000   |
| Inköp                                    | 3 895 000   | 10 785 000 |
| Försäljningar/utrangeringar              | -10 785 000 | -1150 000  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 895 000   | 10 785 000 |
| Utgående redovisat värde                 |             |            |
|                                          | 3 895 000   | 10 785 000 |

### Not 19 Avsättning för garantiåtagande

|                             | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|-----------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                             | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2020-12-31   | 2019-12-31 |
| Garantiåtagande             | 3 200 000  | 0          | 0            | 0          |
| Utgående redovisat resultat | 3 200 000  | 0          | 0            | 0          |

Tapajos ger två års garanti efter slutförda byggentreprenader. Avsättningen avser förväntade framtida garnatianspråk baserat på tidigare års erfarenhet av nivån för garanatiåtaganden.

### Not 20 Långfristiga skulder

|                             | Koncernen   |             | Moderbolaget |            |
|-----------------------------|-------------|-------------|--------------|------------|
|                             | 2020-12-31  | 2019-12-31  | 2020-12-31   | 2019-12-31 |
| Amortering inom 2 till 5 år | 45 483 737  | 43 982 792  | 22 662 749   | 4 472 000  |
| Amortering efter 5 år       | 75 590 801  | 322 755 015 | 12 906 508   | 3 972 918  |
| Utgående redovisat resultat | 121 074 538 | 366 737 807 | 35 569 257   | 8 444 918  |

#### Del av skulder till kreditinsitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen

Lån med formell kapitalbindning understigande ett år redovisas som kortfristig skuld och uppgår till 255 268 872 kr.

Planerad amortering uppgår till 0 kr då refinansiering planeras i takt med förfall.

### Not 21 Ställda säkerheter

|                          | Koncernen   |             | Moderbolaget |            |
|--------------------------|-------------|-------------|--------------|------------|
|                          | 2020-12-31  | 2019-12-31  | 2020-12-31   | 2019-12-31 |
| Fastighetsinteckningar   | 333 351 320 | 327 409 717 | 10 990 000   | 7 160 000  |
| Företagsinteckningar     | 0           | 53 010 587  | 0            | 0          |
| Summa ställda säkerheter | 333 351 320 | 380 420 304 | 10 990 000   | 7 160 000  |

### Not 22 Eventualförpliktelser

|                             | Koncernen   |            | Moderbolaget |             |
|-----------------------------|-------------|------------|--------------|-------------|
|                             | 2020-12-31  | 2019-12-31 | 2020-12-31   | 2019-12-31  |
| Borgensförbindelser         | 185 492 425 | 6 000 000  | 477 874 754  | 267 790 334 |
| Summa eventualförpliktelser | 185 492 425 | 6 000 000  | 477 874 754  | 267 790 334 |

### Not 23 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

|                                            | Koncernen   |             |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                            | 2020-12-31  | 2019-12-31  |
| Avskrivningar                              | 6 115 087   | 4 709 397   |
| Vinst vid försäljning av fastigheter/bolag | -54 781 040 | -17 687 411 |
| Avsättningar                               | 3 200 000   | 0           |
| Utgående redovisat värde                   | -45 465 953 | -12 978 014 |



## Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen har efter året förvärvat fastigheterna Göteborg Kyrkbyn 732:1005, Göteborg Backa 766:9 & Vänersborg Katten 3 och avyttrat fastigheterna Hisingen Brämaregården 8:2, Uddevalla Fisketången 3 & Göteborg Gamlestaden 53:2.

Under inledningen av 2021 har viruset Covid-19 haft en stor negativ påverkan på såväl människor som marknaden i övrigt. Styrelsen övervakar noggrant utvecklingen och följer myndigheternas rekommendationer. Effekterna av Covid-19 är i dagsläget svåra att bedömma. För närvarande har ingen större påverkan på bolaget noterats och styrelsen följer resultat- och kassaflödesutvecklingen noggrant.

Göteborg 2021-04-15

Emil Simon

Camilo Adrian

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# 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 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3 samt 42-62 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 2020 och av dessas finansiella resultat och koncernens 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.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2 samt 4-41. 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](http://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 2020 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 15 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor





**TAPAJOS FASTIGHETS AB**

**VASAPLATSEN 1  
41126 GÖTEBORG**

**[WWW.TAPAJOS.SE](http://WWW.TAPAJOS.SE)**