

KONCERN REDOVISNING 2021





**WE CREATE
AWESOME
PROJECTS**

INNEHÅLL

Översikt

Sammanfattning av året i siffror	5
Om Tapajos	6
Ägarnas ord	10
Hållbarhet	12

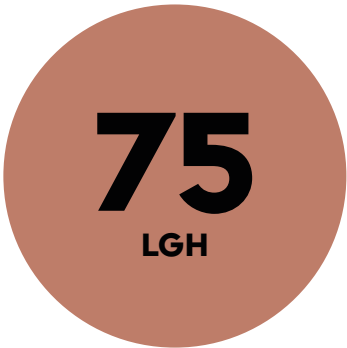
Verksamhet

Transaktioner	14
Förvaltning	16
Projekt	18

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse	38
Koncernens resultaträkning	42
Koncernens balansräkning	43
Koncernens kassaflödesanalys	45
Moderbolagets resultaträkning	46
Moderbolagets balansräkning	47
Noter	49
Upplysningar till enskilda poster	52
Revisionsberättelse	59

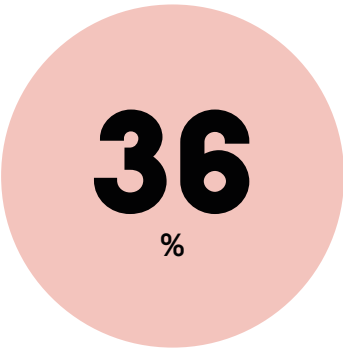
SAMMANFATTNING AV ÅRET I SIFFOR



Byggstartade lägenheter



Inflyttade lägenheter



Justerad soliditet



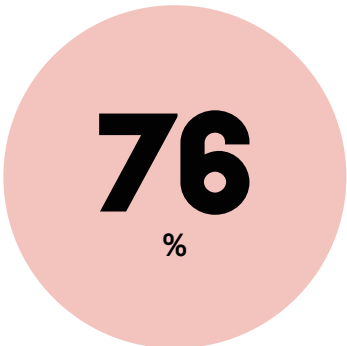
Slutsålt, i vårt projekt COUCOU



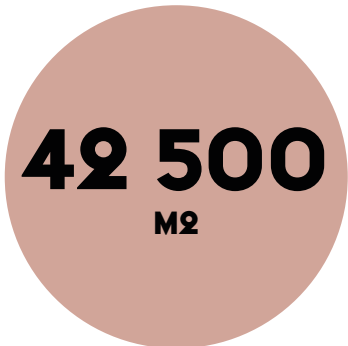
Transaktionsvolym under året



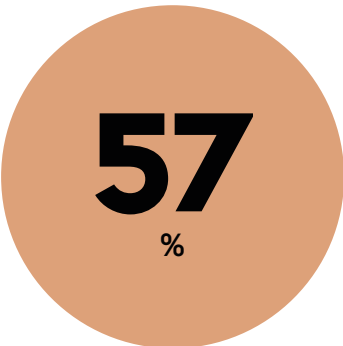
Inskickade godkända bygglov



Överskottsgrad



BTA i planarbete



Belåningsgrad

*Informationen avser Tapajos-koncernen inkl intresseföretag

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.

FINANSIELLA MÅL

Balansomslutning på 1 000 mkr
Soliditet på 35 %



OM TAPAJOS

Tapajos är ett fastighetsbolag i Västra Götaland 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 investera i fastigheter med stabila långsiktiga kassaflöden. Idag har Tapajos en diversifierad fastighetsportfölj utav bostäder och lokaler samt ett antal mark- och byggprojekt i attraktiva lägen.

Tapajos affärsidé bygger på en väl avvägd balans mellan två ben, förvaltning och projekt. Förvaltning och förädling av egenägda fastigheter ger ett stabilt kassaflöde. Projekt inom främst bostadsfastigheter såsom hyres- och bostadsrätter i strategiskt belägna områden, både via nyproduktion samt ombildning. Med en kalkylerad fördelning har Tapajos en trygg affärsplan i alla marknadslägen.



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. Ni är varmt välkomna hem till oss på Tapajos.



Rickard Ljungberg
Förvaltning



Björn Capretti
Förvaltningschef



Emil Simon
Ägare



Camilo Adrian
Ägare



Camilla Darholm
Ekonomisk förvaltning



Peter Nilsson
Fastighetsskötare



Philip Hallgren
Ekonomichef



Linda Peterson
Redovisningsekonom



Alexander Nordin
Projektledare



Adam Hammarstrand
Arkitekt SAR/MSA

ÄGARNAS ORD

Föregående år inleddes med att säga "Oj, vilket år". Covid-19 presenterade sig och lamslog hela världen. Året som passerat har även det påverkats av pandemin, fast nu inte lika chockartat utan har blivit till ett mer normaliserat läge där man accepterat situationen och grävt där man står. Oron som uppstod under förra året efter att Covid presenterat sig följdes av ett vakuum som sedan ledde till en avvaktande marknad. Passiviteten på marknaden var kortlivad och marknaden återhämtade sig snabbt för att sedan ta vid för att gå över till en optimism som ledde till priser som nådde "all time high".

Optimismen på marknaden med mycket "billiga" pengar bland större aktörer har gjort att yielderna på marknaden har fortsatt ner under året och har nu pressats ner till rekordnivåer. Det har minst sagt även i år varit ett intensivt år med stor optimism på marknaden med nedåtpressande yielder och hård konkurrens om de försäljningar som har skett. Likaså har privatbostadsmarknaden stigit kraftigt i värde. Under pandemin har det vuxit fram nya beteendemönster med att t ex jobba mer hemifrån. Det har resulterat i att man helt plötsligt tycker att man är trångbodd hemma då man saknar ett hemmakontor och vill nu kika på en större bostad. En annan pådrivande faktor är att man under denna period generellt gjort sig av med betydligt mindre pengar p.g.a. av ett mer isolerat liv med uteblivna utlandssemesterar och restaurangbesök m.m.

Vilka affärer har vi gjort och vad har hänt hos oss? I vanlig ordning som en transaktionsintensiv organisation som vi är har vi såklart gjort en hel del förvärv och avyttringar. Förvärven vi har gjort har bestått av hyresfastigheter med god utvecklingspotential och byggrätter på strategiskt bra lägen. För att nämna ett förvärv bland flera så har vi förstärkt vår närvaro i Trestad och förvärvat ett 80-tal bostäder i centrala Vänersborg. Ett mycket fint förvärv av centrala fastigheter och med god hyresutvecklingspotential i form av låga oförhandlade hyror, som vi ser fram emot att ta oss an och utveckla.

Avyttringarna vi har gjort har bestått av färdigutvecklade hyresfastigheter till andra fastighetsaktörer och ombildningar som sålts till en Brf. En utav avyttringarna var en fin flerbostadsfastighet på bästa läget i Gamlestaden i Göteborg. En fastighet som var rejält eftersatt när vi köpte den för ca två år sedan och som nu i år, efter vår varsamma renovering och uppfräschning, var redo avyttras till en ny ägare.

Vi har även varit väldigt aktiva på nyproduktionssidan med produktion av både hyresrätter och Brf. Ett utav de större nyproduktionsprojekten som vi blev klara med under året var 60 lägenheter i Diseröd i Kungälv. Ett fint projekt som tillsammans med fyra huskroppar bildar ett fint mindre bestånd i ett naturskönt läge, endast några minuter bort från Kungälv centrum. Projektet genomfördes tillsammans med vår nära samarbetspartner Trivebo AB. När det gäller nyproduktion av hyresrätter så kom det tyvärr en tråkig nyhet för oss där regeringen gick ut och sa att man inte längre skulle ge ut investeringsstöd till de som bygger hyresrätter.

Det är en ganska avgörande faktor för oss som bygger hyresrätter för att få lönsamhet i hyresrättsprojekten. Med den nya förändringen ser vi lite annorlunda på framtiden avseende just nyproduktion. Skulle regeringen stå fast vid sitt beslut även efter valet i höst så innebär det för oss att vi lägger om fokus från produktion av hyresrätter till förmån för fler bostadsrätter. Investeringsstödet som nu har varit aktuellt i ett par år har varit ett bra och fungerande stöd som verkligen har lett till en stor byggtaktsökning i landet avseende nya hyresrätter. Tack vare stödet har det funnits en lönsamhet för oss exploatörer att bygga hyresrätter i lägen som inte enbart är i de mest centrala delarna men än dock väl uppskattade områden. Med det sagt så hoppas vi på att just investeringsstödet kommer tillbaka då det verkligen gynnade produktionen av nya fina hyresrätter till rimliga hyror.

Marknad: Vad tror vi om kommande år och marknaden? Vi tror på en fortsatt optimism om än lite mindre då prognosen för stigande räntor har aviserats. Likviditeten på marknaden är fortsatt god och intresset från köparna är större än vad utbudet erbjuder och det kommer leda till en fortsatt het marknad. Trots en prognos av stigande räntor tror vi på ett bra år med mycket affärer. Kanske kommer yielderna klättra uppåt något, vilket vore rimligt med tanke på högre upplåningskostnader, men inte helt säkert då utbudet är fortsatt lågt.

Från vår sida i år blir det mer fokus på förvärv av befintliga fastigheter med befintliga kassaflöden som innehar någon form av utveckling. Nyproduktionssidan kommer fortsatt takta på och vi kommer att färdigställa de byggrätter vi har i vår pipeline med något reviderad lönsamhet med tanke på de stigande byggpriserna. Vi kommer att vara betydligt mer selektiva i våra val av eventuella nya byggrätter.

Anmärkningsvärt: Det som är anmärkningsvärt att skriva om är att i skrivande stund så har Ryssland med Putin i spetsen precis provocerat invaderat Ukraina. Detta kom som en chock för oss och omvärlden, vilken tragedi detta medför med allt lidande, förstörelse, flyktingar och misär. Detta precis efter att vi andats ut över att Covid-19 inte längre klassas som en samhällsfarlig sjukdom. Från att glädjas över att pandemin är över och förhoppningsvis återgå till vårt vanliga liv går vi in i en annan hemsk fas med ett brutalt krig i vårt närområde.

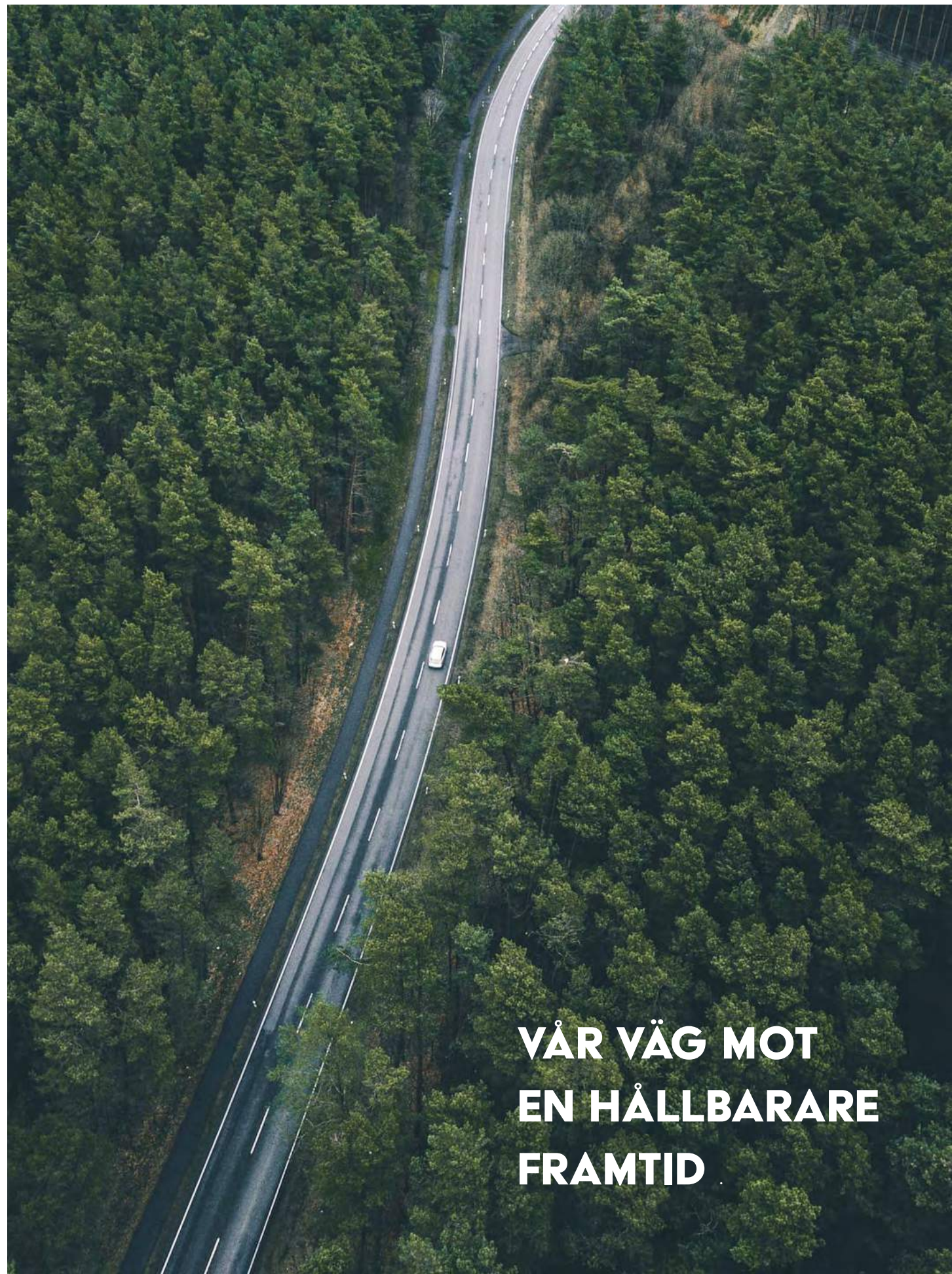
Vad följeffekterna av denna humanitära katastrof innebär för oss får fortsättningen på året utvisa. Ett troligt scenario är att de redan ansträngda leveranskedjorna på byggmaterial vars pris skjutit i höjden fortsatt kommer att öka likaså svårigheterna med att få tag på de materialen som behövs. Här kommer vi ställas inför större utmaningar i form av mer noggrann planering inför projekten så vi hamnar rätt i kalkyleringen med både pris och tidshorisont med längre leveranskedjor.

Organisationen: Organisationen som helhet har presterat väldigt bra i år. Året avslutades med ett gott resultat med många lyckosamma och väl genomförda affärer. Alla i Tapajosfamiljen har gjort sitt bästa under året och är såklart den avgörande anledningen till att vi stänger böckerna med det positiva resultatet. När det gäller tillökning och expanderings i bolaget så har vi precis rekryterat en ny förvaltare som vi ser fram emot att välkomna och vi kikar även på att rekrytera en controller då vi känner att även denna kompetens behövs i takt med bolagets expansion.

Avslutningsvis vill vi säga att det är en daglig ynnest att vara en del av vår Tapajosfamilj och se samtliga vara så engagerade och produktiva.

Camilo Adrian

Emil Simon



VÅR VÄG MOT EN HÅLLBARARE FRAMTID

HÅLLBARHET

Som fastighetsbolag arbetar vi ständigt med hållbarhet. Som byggande aktör av fastigheter har vi ett alltmer starkt fokus på klimatomfattig hållbarhet som ska resultera i ett så litet klimatavtryck som möjligt. Vi talar då om val av lokala material, långsiktigt byggande med litet underhållsbehov och inte minst färdiga byggnader med en låg energiförbrukning. Att bygga fastigheter med ett lågt energibehov strävar vi efter i alla våra projekt. Vid nyproduktion ligger vår energianvändning 56 % under BBRs krav.

Vi arbetar aktivt med att minimera P-talet i vår nyproduktion. Till projektet Vårvik i Trollhättan, kommer vi nå extremt låga P-tal för att vara nyproduktion av en helt ny stadsdel.

Möjligheten för byggnader att bli självförsörjande genom att producera sin egen el samt minimera förbrukningen utav den utvunna elen, ser vi som en nyckelfunktion att kunna implementera i våra fastigheter. Vi installerar el- och vattenmätare i alla våra nybyggda fastigheter, och därigenom kan vi mäta el- och vattenkonsumtionen individuellt för att göra våra hyresgäster medvetna om sin egen konsumtion. Vilket minskar förbrukningen av vatten och el i dessa fastigheter. På sikt hoppas vi att visionen om självförsörjande byggnader blir standard vid all nyproduktion.

Inför året 2021 har vi lagt om vår målsättning gällande belåning till nyproduktion, att alla våra lån ska vara gröna vid upplåning. Vi sätter också en stolthet i att kunna förädla vår befintligt byggda miljö, då vi skapar nya bostäder i redan byggda hus.

0

i P-tal

Lyckades vi nå i vårt
nybyggnadsprojekt
Dock District 4

Vid nyproduktion är våra
fastigheter anslutna till ett
medlemskap i bilpool



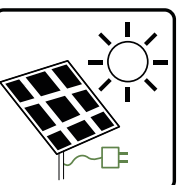
Byter ut ineffektiva energisystem
mot nya miljövänligare alternativ
på alla våra fastigheter



Specialcyklar och bra cykelparking,
för att lättare kunna göra ett
grönare val av transportmedel



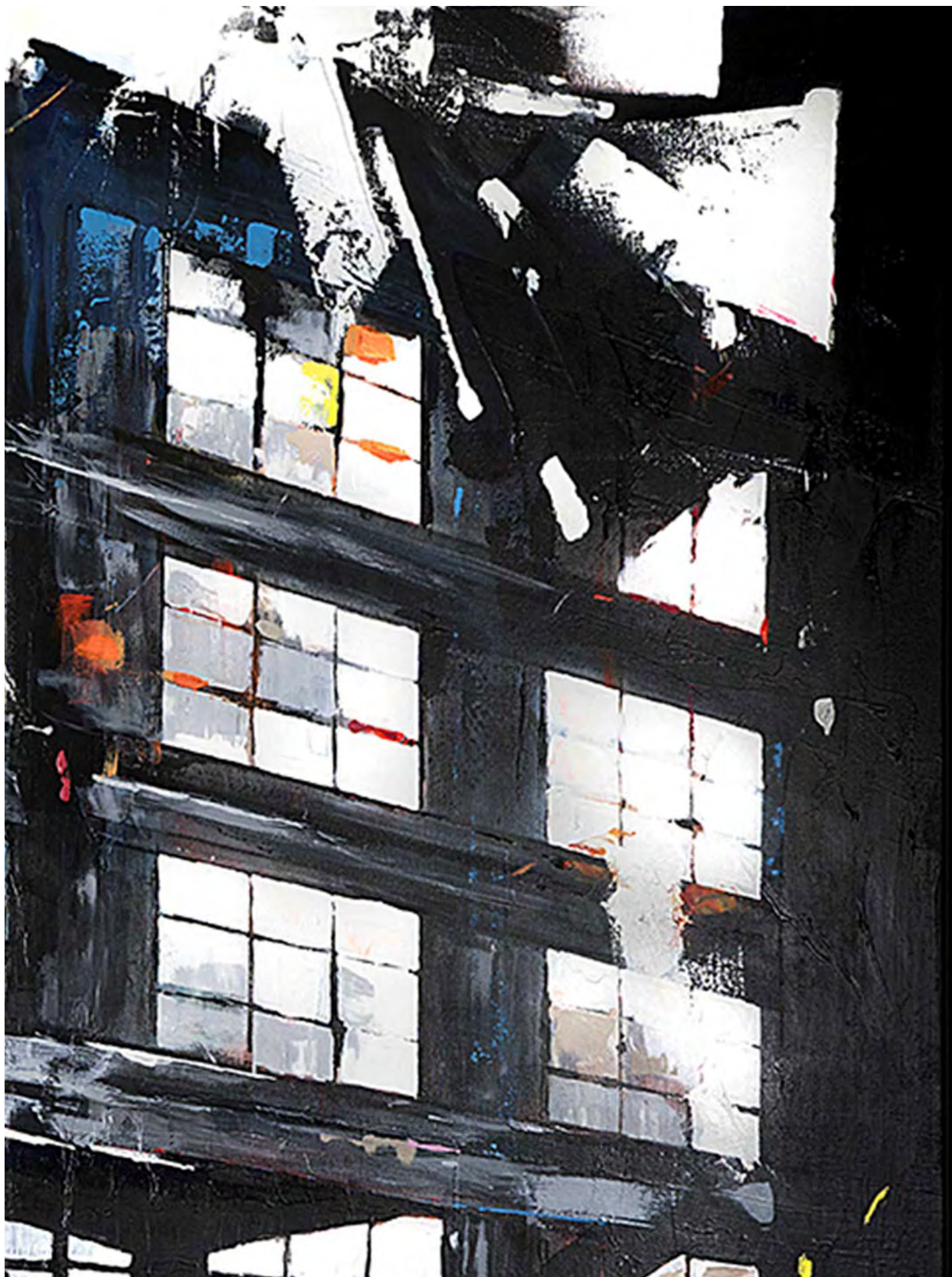
Solceller som standard vid
nyproduktion och på majoriteten
av våra hyresfastigheter



56%

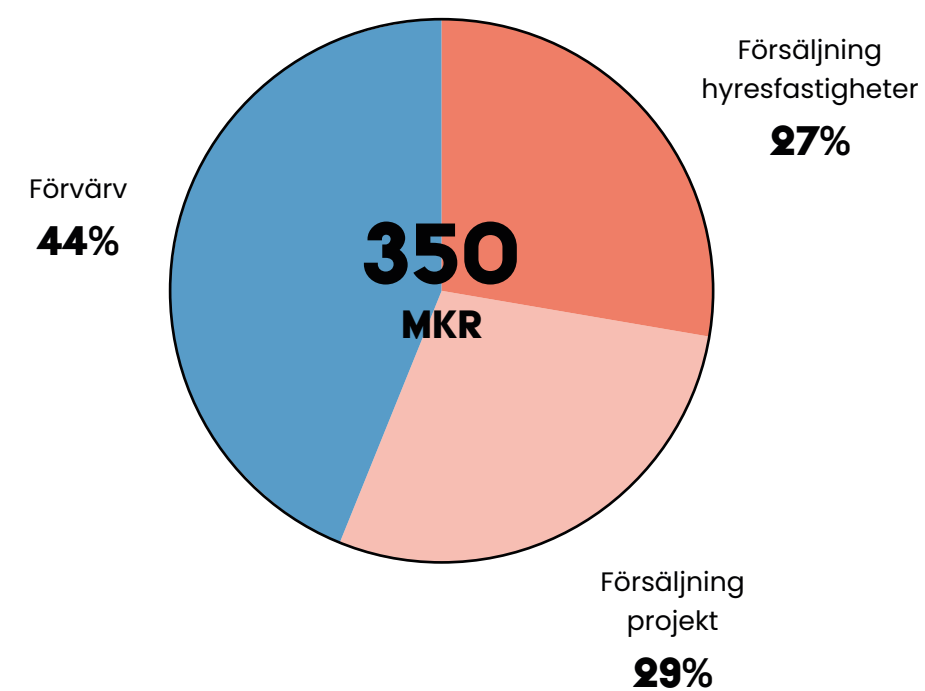
lägre energi
användning

Vid nyproduktion ligger vår
energianvändning 56% under
BBRs krav



TRANSAKTIONER

Tapajos är ett transaktionsintensivt bolag och det gångna året har inte varit något undantag. Vi har internt implementerat en väl genomarbetad rutin vilket ger oss möjligheten att vara snabbfotade. Våra goda relationer med bankerna leder till att en transaktionsprocess aldrig drar ut på tiden. Vi är ständigt intresserade av nya affärer och enligt vår vision vill vi vara företaget att samarbeta med och investera i.



Under året har vi gjort drygt 13 transaktioner med en volym på motsvarande 350 mkr. Året har varit intensivt med stor aktivitet på både köp- och säljsidan. En utav de större förvärvstransaktionerna omfattades av ett bostadsbestånd på 74 lägenheter beläget i Vänersborg.

Vi definierar Trestad som ett av områdena att expandera i. Vårt fokusområde vid förvärv har under året varit på byggrätter, då vi har en väl inarbetad plan på hur vi ska kunna komma i gång med projekten tidigt. Större delen av det som avyttrades bestod av förädlade fastigheter samt bostadsrätter projekterade, byggda och ritade av oss.

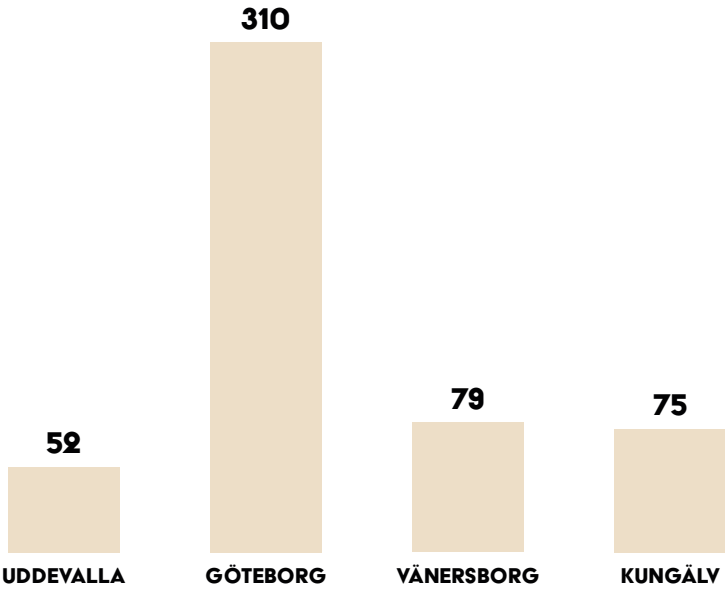
*Informationen avser Tapajos-koncernen inkl intresseföretag



FÖRVALTNING

Våra bostäder och lokaler förvaltas av anställda förvaltare och fastighetsskötare. Fastigheterna sträcker sig från Göteborg i söder till Trestad i norr. Generellt under året har det tillkommit en del förvaltningsbostäder som direkt vid förvärv får en genomsyn som ligger till grund för kommande underhållsplan. Utveckling och förädling utgör en väsentlig del av vår affärsplan där samtliga förvaltningsfastigheter har någon form av utvecklingspotential som vi ofta riktar blicken åt. Allt från att göra standardhöjningar till att exploatera outnyttjade ytor i fastigheten.

ANTAL HYRESKONTRAKT



FASTIGHETSBESTÅND 2021

BOSTÄDER

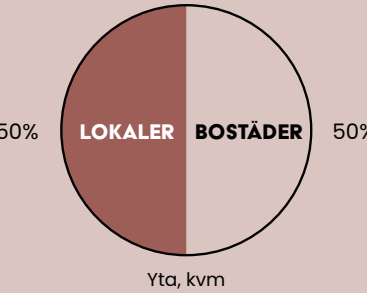
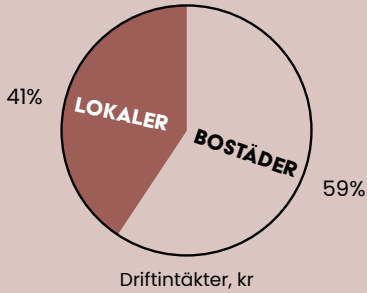
- Backa 766:9
- Backa 67:5
- Brämaregården 19:1
- Brämaregården 46:8
- Brämaregården 47:6
- Brämaregården 47:9
- Brämaregården 47:10
- Brämaregården 8:3
- Brämaregården 8:4
- Diseröd 1:124
- Iduna 2
- Lövkojan 17
- Lärkträdet 16
- Myrten 7
- Majorna 344:3
- Sannegården 21:43
- Rörbäcksnäs 20:442

- Rambergssnäs 24:3
- Olofstorp 13:36
- Tolered 125:8
- Tingsstadsvassen 25:6
- Tingsstadsvassen 739:30
- Tingsstadsvassen 25:2
- Tingsstadsvassen 25:4
- Tingsstadsvassen 24:8
- Kortedala 99:2
- Kortedala 99:7
- Silenz 1
- Enebacken 1
- Herrestads-Torp 1:48

INDUSTRI

SPECIALBOENDE

DETALJHANDEL



*Informationen avser Tapajos-koncernen inkl intresseföretag

PROJEKT

På sidorna som följer kan ni se ett axplock av våra projekt, både pågående och färdigställda. Karaktären på projekten varierar mellan förädling av befintliga byggnader till prestigefyllda nyproduktioner i centrala miljöer. Vi väljer ut våra projekt med omsorg där vi noga analyserar avkastningsmöjligheterna och genomförandet.

Projekten väljs ut för att vara mottagliga på marknaden och landa väl oavsett marknadsläge. Det är viktigt för oss att skapa goda intryck med våra projekt, för att vi bryr oss om vår fysiska miljö. Geografiskt försöker vi hålla projekten nära vårt säte då vi regelbundet vill vara närvarande och följa när allt tar form. Våra samarbetspartners är noga utvalda, som vi vet kan leverera i tid och med god kvalitet.

VÅRA PROJEKT

PÅGÅENDE	STATUS	INFYTT	LGH
Alingsås:			
Röda huset	Bygglov	2023	32
Göteborg:			
Kyrkbyn	Byggnation	2022	23
COUCOU	Byggnation	2022	14
Nya Kortedala	Detaljplan		
Fredenberg	Bygglov	2022	4
Pilen	Bygglov	2022	2
Jägaren	Bygglov	2022	9
Trädet	Bygglov	2022	7
Laholm:			
Skummeslövsstrand	Bygglov	2023	45
Trollhättan:			
Vårvik	Bygglov	2024	117
Uddevalla:			
Silentz	Detaljplan		
Värnesborg:			
Katten	Byggnation	2022	38

*Informationen avser Tapajos-koncernen inkl intresseföretag

FÄRDIGSTÄLLDA	ÅR	LGH
Fjällbacka:		
Sommarvägen	2014	18
Golfkusten	2012	16
Göteborg:		
Göketorpsgatan 34	2013	12
Knappegatan	2016	26
Skiftesgatan	2016	13
Vasahöjden	2016	6
Ödmangatan	2017	26
Myntet i kville	2017	14
Ullmansgatan	2018	11
Kommendörshuset	2019	18
Dock District 4	2020	20
Wrangelsgatan	2020	28
Olofstorp	2020	12
Madängsgatan	2021	15
Kungälv:		
Diseröd	2021	60
Enebacken	2021	15
Tjörn:		
Källekärr	2019	25
Uddevalla:		
Kurveröd	2017	36
Honnör	2018	18
Västra Skogslyckan	2020	32
Uddevalla Höjden	2021	38



COUCOU

OMRÅDE: Göteborg
STATUS: Pågående
BTA: 1185m2
ANTAL LÄGENHETER: 14 st
ARKITEKT: Arkitektbyrån Design

BRF COUCOU är ett pågående projekt med 14 lägenheter i varierande storlek. Fastigheten är belägen på Göketorpsgatan i Örgryte. På fastigheten fanns en flerfamiljsvilla som revs till förmån för det nya huset. För att kunna genomföra projektet har vi gått igenom en detaljplansprocess med Göteborgs stad. Fastigheten uppförs som en bostadsrättsförening. Då huset är beläget mitt i Örgryte Villastad är det viktigt att det harmoniserar med övrig bebyggelse. Vilket vi arbetat hårt med att uppnå. Planerad inflytt sker sommaren 2022.

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 denna anda bygger nu vi ett hus präglad av funktionalismens synsätt, anpassat för dagens förväntningar och krav.

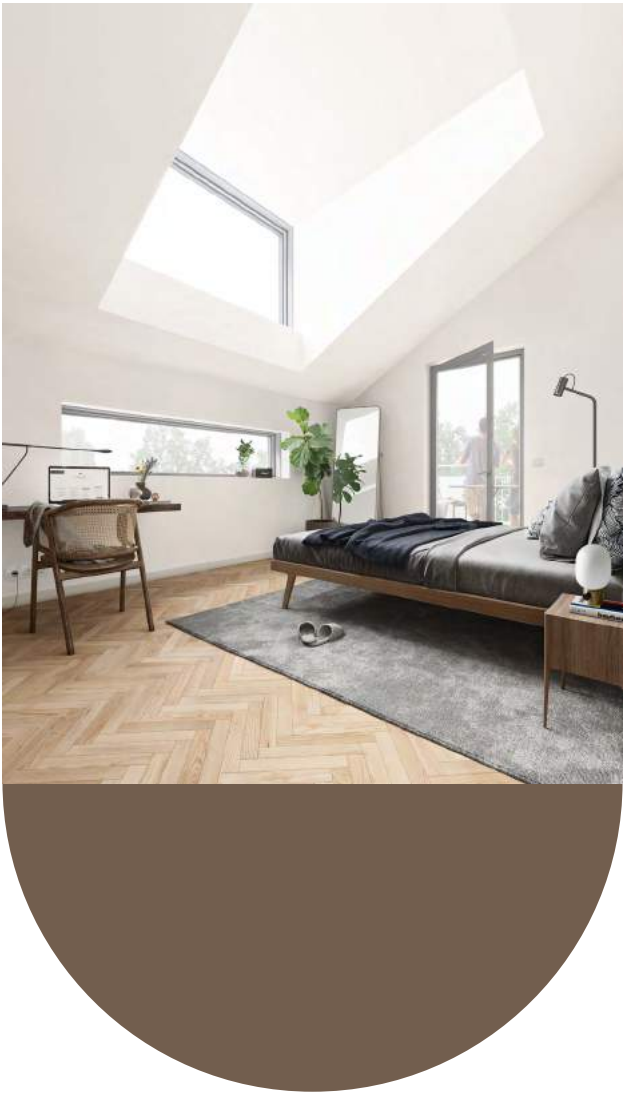


Projekt

COUCOU

Pågående

20



Projekt

COUCOU

Pågående

21



DOCK DISTRICT 4

OMRÅDE: Göteborg
STATUS: Färdigställt
BTA: 1361m2
ANTAL LÄGENHETER: 20 st
ARKITEKT: OKIDOKI

Klassiskt hamnkvarter går in i den nya tiden. Dock District 4 i hjärtat av Majorna – 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 blir lätt att älska. Hamnen, med sitt sjöfartsliv, ser du från första parkett, samtidigt som du får Karl Johansgatan – Majornas egen paradgata in på knuten. I projektet har vi även tagit hand om grannfastigheten Kommendörshuset anno 1881, i Majorna. Fastigheten är ett kulturminne och ett av landets äldsta landshövdingehus där vi varsamt renoverat hela fastigheten.



Innergården är viktig om man bor i stan. För oss har det varit viktigt från första stund att skapa en gård man kan hänga på, som ett extra rum för de boende. På gården finns ett gemensamt orangeri, utekök och grill att nyttja för alla.



Linda Vagnelind är en Göteborgsbaserad konstnär som ofta jobbar med breda borstar och tjocka färger, någonstans i gränsen mellan 2D och 3D. Hon har deltagit i många större sammanhang som projektledare inom inredning och konst. Linda togs tidigt in i processen för att förstärka den ruffa och urbana känslan i projektet.



KÄLLEKÄRR

OMRÅDE: Tjörn
STATUS: Färdigställt
BTA: 1966m2
ANTAL LÄGENHETER: 25 st
ARKITEKT: Tapajos

Mitt på Tjörn ligger öns knypunkt Källekärr. 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 fasadmaterial valde vi att använda oss av en järnvitrolbehandlad träpanel. 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.



DISERÖD

OMRÅDE: Diseröd
STATUS: Färdigställt
BTA: 4356m2
ANTAL LÄGENHETER: 60 st
ARKITEKT: Tapajos

I det snabbväxande samhället Diseröd strax utanför Kungälv byggde vi under 2020/2021 60 lägenheter fördelade på fyra nästintill identiska huskroppar i lantlig miljö. De energismarta husen är utrustade med solceller som kompletterar bergvärmesystemet vi använder för uppvärmning av fastigheterna.

En trevlig detalj utöver de fina husen är komplementbyggnaden med sedumtak, en trevlig plats för insekter och växter. Projektet byggdes ihop med vår samarbetspartner Trivebo och uppfördes av Bygglogik. Ritningar och projektering utfördes internt med vårt tidigare projekt "Kurveröd" som förlaga.



VÅRVIK

OMRÅDE: Trollhättan
STATUS: Pågående
ANTAL LÄGENHETER: 117st
BTA: 10 400m2
ARKITEKT: Arkitektbyrån Design

I Trollhättan arbetar vi tätt ihop med ett antal olika aktörer för att kunna förverkliga denna stora stadsutvecklingsplan. Vårt kvarter är med i första etappen av etableringen i området.

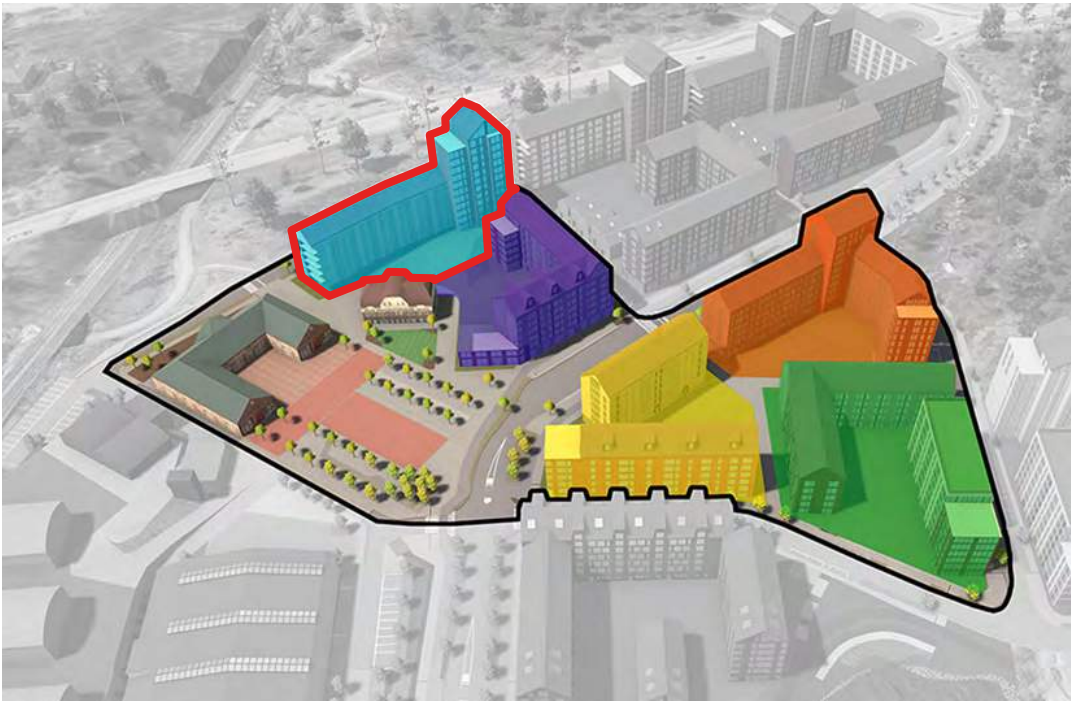
Vi ser fram emot att vara en del av de totalt planerade 1600 – 1800 bostäder som ska byggas. Vi har tillsammans med Arkitektbyrån Design arbetat aktivt med att ta fram ett förslag som knyter an till platsens industriromantik och sköna läge vid Göta Älv

Det är viktigt att hela fasaden får ett livfullt och varierat uttryck. Skiftningar i fasadliv så som färg eller struktur kan användas för att skapa variation. Genom att konsekvent använda tegel och betong kopplas det nya till det gamla.

Varma mättade färger och toner i rött ger även en koppling till befintlig industriarkitektur. I kvarteret kommer vi nå extremt låga P-tal. Genom olika mobilitetslösningar.

På gården kommer det finnas plats både för odling och lek. Uppsamling av regnvatten på gården kommer bidra till en rofylld miljö runt om på innergården.

”I det nya blir historien synlig”



Vårt kvarter i etapp 1.

Översikt på kommande byggnation, etapp 1.

KOMMENDÖRSHUSET

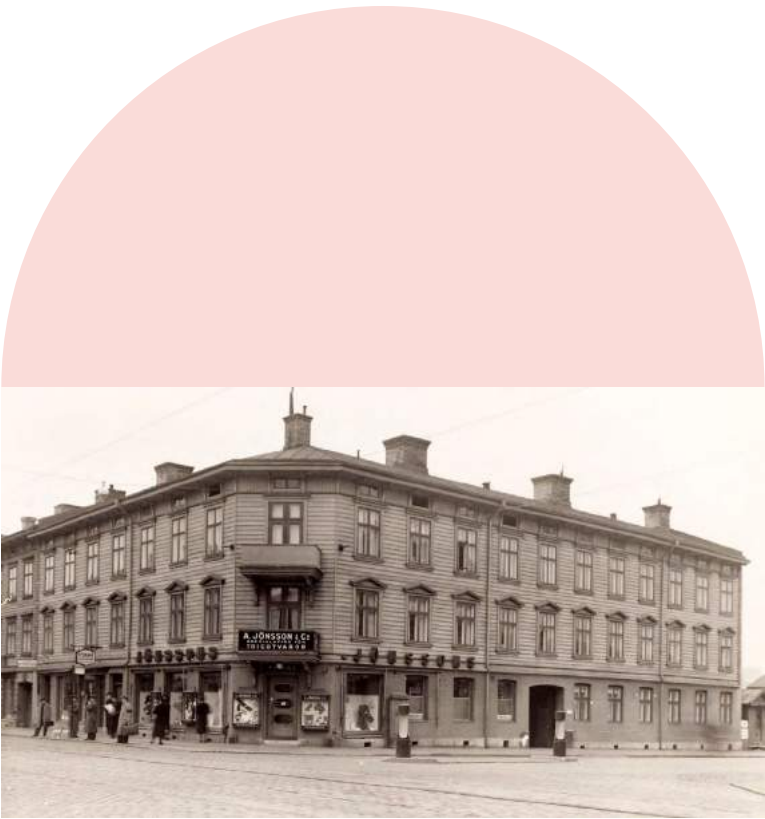
OMRÅDE: Göteborg
STATUS: Färdigställt
BTA: 1377m2
ANTAL LÄGENHETER: 18 st
ARKITEKT: OKIDOKI

BRF Kommendörshuset, anno 1881, i Majorna är ett sant stycke av Göteborgs historia. Fastigheten är ett kulturminne och ett av landets äldsta landshövdingehus.

Vi har omsorgsfullt restaurerat denna fastighet och skapat 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 orginal stilen, dessa vetter ut mot den mysiga innergården. På innergården finner man bland annat ett gemensamt orangeri med tillhörande grillplats.

Lägenheterna högst upp i huset är byggda i etage och nere på bottenplan finner man två lokaler. För att skapa en autentisk och genuin känsla har vi varit mycket noggranna med materialvalen. Köken som är platsbyggda kommer från ett lokalt anrikt snickeri vid namn Taras Hallgren och Son.



Kommendörshuset från förr



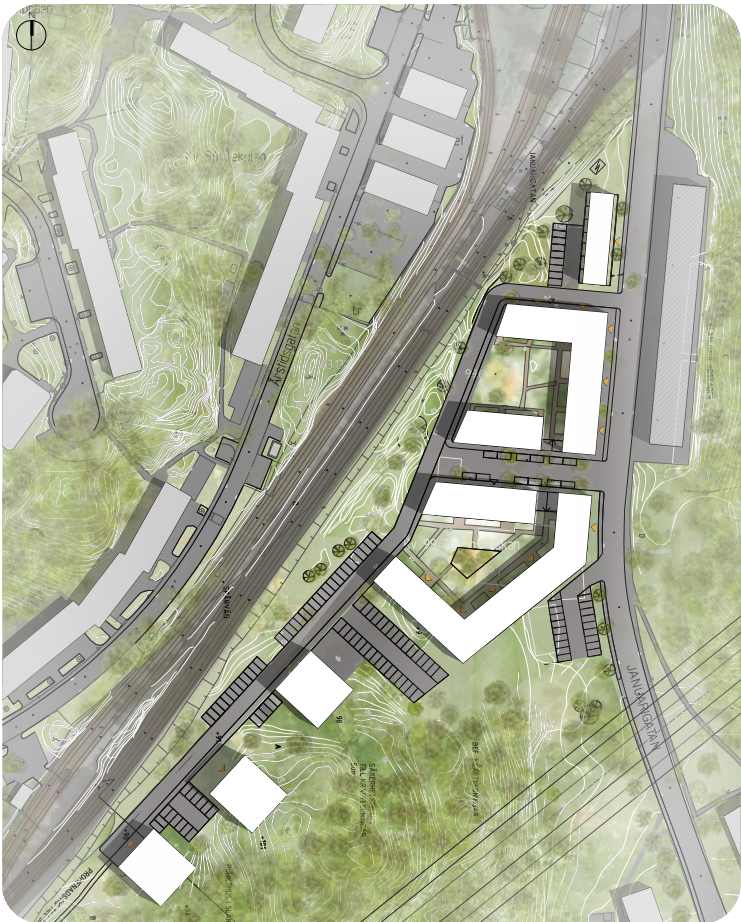
Kommendörshuset nu



NYA KORTEDALA

OMRÅDE: Göteborg
STATUS: Detaljplanearbete
BTA: 22 000m2
ARKITEKT: Semrén & Månsons

Efter ett gediget förarbete under en längre tid gavs positivt planbesked för ca 22 000 BTA bostäder i Kortedala. Tillsammans med Framtiden, Stena Fastigheter och Semrén & Månsons har vi tagit fram en vison om hur nya Kortedala skulle kunna komma att se ut. Vi ser fram emot att gå vidare med detaljplansarbetet och kommande byggnation.

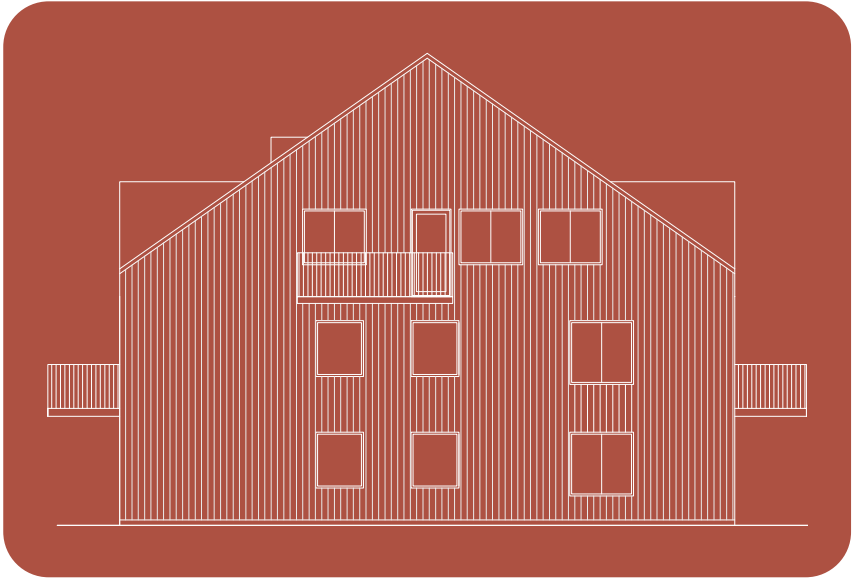


RÖDA HUSET

OMRÅDE: Alingsås
STATUS: Pågående
BTA: 2100m2
ANTAL LÄGENHETER: 32 st
ARKITEKT: Arkitektbyrån Design

I det befintliga bostadsområdet Tuvebo tio minuter från Alingsås centrum, har vi utvecklat detta hus med 32 lägenheter i olika storlekar. Vi vill föra in en mer blandad bebyggelse i de befintliga villaområdet. Detta möjliggör att flyttkedjorna i området luckras upp.

Lägenheterna passar de flesta. Både de som vill flytta till ett mindre boende och de som vill ha något större. Området är lugnt och är lämpligt för både äldre och barnfamiljer. Huset uppförs med höga krav på både social hållbarhet och arkitektonisk kvalitet. Vi har även i detta projekt hjälp Alingsås kommun med att ta fram detaljplanen för fastigheten.



UDDEVALLA HÖJDEN

OMRÅDE: Uddevalla
STATUS: Färdigställt
BTA: 2546m²
ANTAL LÄGENHETER: 38 st
ARKITEKT: Arkitektbyrån Design

Mitt i centrala Uddevalla har vi precis färdigställt vårt projekt Uddevalla höjden. Högt upp på höjden har vi uppfört en huskropp med fem våningar innehållande 38 lägenheter i varierande storlekar. Samtliga bostäder är genomgångslägenheter med tillhörande balkong. Fokus på detta bygge har varit hållbarhet med låg energiförbrukning samt en mycket god boendemiljö med en härlig utsikt över staden från i princip alla lägenheter.

Ett projekt som sätter ett positivt avtryck i staden samt ett landmärke med tanke på dess placering. Och när våren kommer skapar de tillvaratagna träden en trivsamt palett ihop med fasaden. Solceller är monterade på husets tak och bidrar till att effektivisera elanvändningen.



WRANGELSGATAN

OMRÅDE: Göteborg
STATUS: Färdigställt
BOA: 258m²
ANTAL LÄGENHETER: 7 st
ARKITEKT: Tapajos

Mitt i Lunden har vi adderat fem vindslägenheter och två i markplan till ett klassiskt landshövdingehus. Lägenheterna är i blandad storlekar om 27,5-35 m² med genomgående hög standard och balkong. Lägenheterna har fin utsikt över Göteborg och balkonger med bra solläge.

Köken kommer från HTH och på golvet ligger det ett enstavsparkettgolv i ek. Färgtonerna i lägenheterna går i ljusa nordiska färger.



SILENTZ

OMRÅDE: Uddevalla
STATUS: Pågående
ANTAL LÄGENHETER: 110st
BTA: 10 100m2
ARKITEKT: Arkitektbyrå Design

Uddevalla är enligt stadsbarmetern 2019 Sveriges snabbast växande stad. Under den kommande 30-årsperioden kommer staden att fortsatta expandera västerut, från Västerbron till Skeppsholmspiren. På ett stencasts avstånd från kvarteret Silentz har redan planprocesser startats för fler och bättre bostäder och planerna med att utveckla ett nytt resecentrum vid järnvägsstationen fortsätter. Detta flyttar stadens tyngdpunkt, och platsen vid Strömstadsvägen / Silentzvägen kommer i framtiden få en helt annan betydelse. På denna plats ligger idag en bilhall, ett gult enplans plåthus. Det tycker vi är synd!

Historiskt sett var den största exportvaran från Uddevalla brädor. Bland andra borgmästare Lars Silentz tjänade mycket på denna verksamhet. Därför vill vi bygga vårt hus i trä och klimatsmart närproducerad betong, två material intimt förknippade med Uddevalla.

Formen är inspirerad av den omkringliggande karakteristiska funkisbebyggelsen och sjömärkena i havet strax västerut. Hur blir de i stället ett landmärke som leder människorna rätt till det nya resecentret.



Inspirerande sjömärke för exteriört uttryck.



Vår plats i Uddevalla



KYRKBYN

OMRÅDE: Göteborg
STATUS: Pågående
BTA: 1600m²
ANTAL LÄGENHETER: 23 st
ARKITEKT: Arkitektbyrå Design

Ett HÆRLIGT projekt på Hisingen!

I Kyrkbyn på Hisingen förvärvade vi en fastighet av Göteborgs Stad december 2020. Efter ett gediget gestaltungsarbete tillsammans med Arkitektbyrå Design landade vi i en formgivning som ska flörta med de tidstypiska grannfastigheterna.

Det blir en grön fastighet till mer än bara till utsände. Uppvärmningen sker i första hand med fjärrvärme som kompletteras med solceller. Till fastigheten kommer vi upprätta en cykelpool för de boende. För de med bil kommer det att finnas möjlighet att ladda dessa på fastighetens laddplatser som kommer att vara uppkopplade till solcellerna på taket av byggnaden.

Huset kommer att vara ett ur förvaltningssynpunkt "smarthus" där det mesta kommer att kunna styras på distans så att våra förvaltarna ständigt är informerade om vad som händer i fastigheten och även kan kommunicera tillbaka till våra hyresgäster via vår digitala anslagstavla. Något vi kommer att sträva efter i samtliga nybyggnadsprojekt.



KATTEN

OMRÅDE: Vänersborg
STATUS: Pågående
BTA: 2952m²
ANTAL LÄGENHETER: 38 st
ARKITEKT: Arkitektbyrå Design

Projektet "Katten" döpt efter fastighetsbeteckningen, är ett projekt som blev till i samband med en avstyckning av en hotellfastighet i centrala Vänersborg.

Vi är i skrivande stund full färd med att bygga ett sjuvåningshus som kommer att inhysa 38 lägenheter i varierande storlekar. Hela huset har tillgång till en trevlig takterrass på plan 6 där man kommer kunna avnjuta middagar med utsikt över staden och Vänern.

På den tillhörande marken skapar vi inte enbart parkeringar utan även ett trevligt grönområde.

Då det redan idag finns ett stort antal vackra träd på tomten, som är av skyddsvärde för staden. Finns det en god grund att skapa ett trevligt område kring huset.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Tapajos Fastighets AB, org. nr. 556791-1929, ägs till 50 % vardera av Camilo Adrian och Emil Simon.

Bolaget har sitt säte i Göteborg. Tapajos Fastighets AB är moderbolag till Tapajos-koncernen.

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Information om verksamheten

Tapajos är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar, förädlar och projekterar egenägda fastigheter belägna i Västra Götaland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till drygt 45 663 (35 850) kvm fördelade på 30 (26) fastigheter som ägs via dotterföretag samt delägs genom andel i intresseföretag. Förteckning för samtliga fastigheter framgår under avsnitt – Förvaltning.

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.

Finansiella mål

Balansomslutning på 1 000 mkr

Soliditet på 35 %

Marknad och uthyrning

Bostäder

Tapajos bostadsbestånd, inkl intresseföretag, omfattar 430 (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 22 652 (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

Koncernens intäkter, kostnader och resultat under året redovisat nedanstående siffror:

Hyresintäkterna för 2021 uppgick till 27 463 (26 126) tkr, en nettoökning med ca 5 %. Hyresintäkterna har ökat genom nyförvärv, utveckling samt en effekt av genomförda hyresförhandlingar för både bostäder och lokaler.

Fastighetskostnaderna uppgick till –6 274 (–5 385) tkr, en nettoökning med ca 14 %. Fler pågående projekt än tidigare i befintliga förvaltningsfastigheter.

Driftsnettot uppgick till 21 190 (20 740) tkr.

Årets avskrivningar uppgick till 5 692 (6 115) tkr.

Projektrörelsen uppgick till 28 199 (54 781) tkr.

Resultat från övrigt ägande uppgick till 1 776 (–308) tkr.

Koncernens finansnetto uppgick till –8 198 (–8 387) tkr. Tapajos har påverkats positivt till följd av fortsatt låga marknadsräntor och låga snitträntorna.

Koncernens resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar uppgick till 28 477 (54 135) tkr.

Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likviditet uppgick på balansdagen till 59 860 (14 361) tkr. Årets förbättrade kassaflöde påverkas främst av förbättrat rörelsekapital samt nyupplåning. Lånestrukturen med kapitalbindning understigande ett år kommer refinansieras i takt med förfall.

Koncernens flerårsjämförelse inkl intresseföretag

	2021	2020	2019	2018
<u>Fastighetsrelaterade Nyckeltal</u>				
Hyresintäkter, kr	34 430 886	31 047 815	24 056 112	16 823 307
Driftsnetto, kr	25 998 601	23 966 317	17 928 640	11 073 503
Överskottsgrad, %	75,5	77,2	75	66
Förvaltningsresultat, kr	11 789 898	11 931 962	11 241 161	4 637 823
Förvaltningsfastigheter till marknadsvärde, kr	762 160 706	614 904 412	511 055 041	244 777 945
Förvaltningsfastigheter, kr	598 901 525	495 611 185	398 736 703	217 719 500
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, kr	43 965 954	41 578 164	31 628 118	27 753 411

Finansiella Nyckeltal

Balansomslutning till marknadsvärde , kr	941 096 709	778 709 691	633 432 807	427 114 102
Justerat resultat, kr	66 720 096	90 019 297	47 440 824	27 682 404
Justerad soliditet, %	35,9	34,7	29	28
Belåningsgrad, %	57,4	64,3	66	66
Belåningsgrad – Förvaltningsfastigheter, %	59,0	63,9	65	66
Belåningsgrad – Exploateringsfastigheter, %	43,9	68,1	53	78
Kassalikviditet, %	286,1	147,4	143	140
Räntetålighet, %	5,5	6,6	6	5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	6,6	3,8	–
Totalavkastning på EK, %	22,1	39,8	29	29

Koncernens flerårsjämförelse

	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter, kr	27 463 944	26 125 956	22 469 095	16 823 307
Förvaltningsresultat, kr	12 152 021	9 831 064	10 118 950	4 637 823
Soliditet, %	28,1	26,4	19,6	22,1

Definitioner av nyckeltal beskrivs i avsnitt – Noter

Investeringar

Under året har Tapajos investerat totalt 156 931 (333 436) tkr i fastigheter, bostadsrätter och inventarier samt flertalet byggrätter vilket ger framtida vinster i projekt, men drar ner årets totalavkastningen. Se beskrivning av investeringarna i avsnitt – Transaktioner.

Marknadsvärde fastigheter

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar. Fastigheternas, inkl intresseföretag, internt beräknade marknadsvärde uppgår till 762 161 (614 904) tkr. Ökningen om 147 257 tkr avser investeringar och skapade värdeförändringar under året. Det beräknade marknadsvärdet överstiger väsentligt det redovisade värdet i balansräkningen.

Marknadsvärdet beräknas enligt 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, övervärdet, före uppskjuten skatt, uppgår till 163 259 (119 293) tkr.

För att kvalitetssäkra värderingen har 19 fastigheter externvärderats under 2020–2021, värdemässigt motsvarande 63 % av bostads- och kommersiella fastigheter. Den externa värderingen ligger väl i nivå med Tapajos interna värdering.

Belåningsgrad i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgår per 2021-12-31 till 57,5 (64,3) %. Justerad soliditet uppgår vid 2021-12-31 till 35,8 (34,7) %.

Möjlighet och risker

Tapajos har ett fastighetsbestånd med attraktiva lägen i det växande Göteborg, kombinerat 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 189 (182) tkr och det kommersiella beståndet motsvarar en intäktsförändring om cirka 85 (79) 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 63 (54) tkr.

Samtliga Tapajos fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

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

Tapajos finanspolicy 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 långgivare samt förfallostrukturen i låneportföljen.

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	147 901 106	522 330	148 523 436
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande			1 759 083	2 187 484	3 946 567
Omstrukturering			-144 270		-144 270
Utdelning till aktieägare			-3 000 000	-40 000	-3 040 000
Årets vinst			24 209 584	310 943	24 520 527
Belopp vid årets utgång	100 000	0	170 725 503	2 980 757	173 806 260

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Viruset Covid-19 hade fortsatt stor negativ påverkan på såväl människor samt flertalet segment i näringslivet. Vid uppföljning av effekterna från Covid-19 har koncernen inte haft någon markant påverkan på varken resultat eller kassaflöde.

Finanspolicy

Det övergripande målet för Tapajos finansieringsverksamhet 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 interna finanspolicyn.

Finansieringsrisk			Utfall 31 dec 2021
Balåningsgrad:	Maximalt 70 %		57,4%
Kapitalbindning:	Minst 3 år		8 år
Kapitalbindning förfall			
12 mån:	Maximalt 70 %		68%

Ränterisk		
Räntetäckningsgrad:	Minst 2,0 ggr	4,8 ggr
Räntetålighet:	Minst 5 %	5,5%
Räntebindning:	Mellan 1– 5 år	1 år
Räntebindning förfall		
12 mån:	Maximalt 90 %	88%

Valutarisk		
Valutaexponering:	0 % av EK	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

	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter, kr	999 341	959 446	944 230	913 223	864 051
Res. efter finansiella poster, kr	40 421 919	3 818 339	2 173 237	7 255 532	24 605 060
Balansomslutning, kr	185 174 160	154 287 791	123 196 377	95 056 009	90 962 490
Soliditet, %	74	62	71	73	77

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	84 697 496	10 294 629	94 992 125
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman:			10 294 629	-10 294 629	0
Utdelning till aktieägare			-3 000 000		-3 000 000
Årets vinst				45 253 253	45 253 253
Belopp vid årets utgång	100 000	0	91 992 125	45 253 253	137 245 378

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman	
förfogande står	
balanserad vinst	91 992 125
årets vinst	45 253 253
	137 245 378

Styrelsen föreslår att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	
	3 000 000
	134 245 378
	137 245 378

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	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter	3	27 463 944	26 125 956
Övriga rörelseintäkter		2 473 769	2 274 710
		29 937 713	28 400 666
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-5 215 110	-4 510 038
Reparation och underhåll		-1 058 796	-875 129
Övriga externa kostnader		-10 045 519	-9 006 786
Personalkostnader	5	-6 918 336	-5 959 455
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11, 13	-5 691 999	-6 115 087
Resultat försäljning koncernföretag/förvaltningsfastigheter		28 199 624	54 781 040
		-730 136	28 314 545
Rörelseresultat		29 207 577	56 715 211
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	1 746 180	-460 411
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		29 608	129 960
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i		0	22 637
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	719 001	343 612
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-8 917 418	-8 730 361
		-6 422 629	-8 694 563
Resultat efter finansiella poster		22 784 948	48 020 648
Skatt på årets resultat	9, 10	1 735 580	554 880
Årets resultat		24 520 527	48 575 528
Hänförligt till			
Moderföretagets ägare		24 209 584	48 620 917
Minoritetsintresse		310 943	-45 390

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	436 614 689	444 885 291
Exploateringsfastigheter	12	62 717 524	17 139 760
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 060 288	1 510 322
		500 392 501	463 535 373
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4, 16	25 330 615	15 925 742
Ägarintressen i övriga företag	17	1 198 740	1 206 140
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	0	3 895 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt stryda företag		5 723 104	0
Uppskjuten skattefordran	10	6 519 212	5 822 330
		38 771 670	26 849 212
Summa anläggningstillgångar		539 164 171	490 384 585
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 777 029	1 644 011
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt stryda företag		10 540 251	21 292 883
Aktuell skattefordran		0	116 673
Övriga fordringar		5 659 159	34 399 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 423 258	1 297 976
		19 399 697	58 751 107
Kassa och bank			
Kassa och bank		59 860 822	14 361 194
		59 860 822	14 361 194
Summa omsättningstillgångar		79 260 519	73 112 301
SUMMA TILLGÅNGAR		618 424 690	563 496 886

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital		100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		170 725 503	147 901 104
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		170 825 503	148 001 104
Innehav utan bestämmande inflytande		2 980 757	522 330
Summa eget kapital		173 806 260	148 523 434

Avsättningar

Uppskjuten skatt	10	3 055 250	3 750 902
Övriga avsättningar	19	500 000	3 200 000
Summa avsättningar		3 555 250	6 950 902

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut - Förvaltningsfastigheter	20	94 088 137	75 712 283
Skulder till kreditinstitut - Exploateringsfastigheter		29 509 790	0
Skuld till intresseföretag och gemensamt styrda företag		5 496 424	0
Övriga skulder		35 686 803	45 362 285
Summa långfristiga skulder		164 781 154	121 074 568

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut - Förvaltningsfastigheter	20	250 199 209	255 268 842
Förskott från kunder		5 346 225	1 896 455
Leverantörsskulder		7 562 435	6 263 476
Skuld till intresseföretag och gemensamt styrda företag		242 041	6 137 379
Aktuell skatteskuld		746 969	595 661
Övriga skulder		10 857 096	15 007 586
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		1 328 051	1 778 584
Summa kortfristiga skulder		276 282 026	286 947 983

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		618 424 690	563 496 887
--	--	-------------	-------------

KONCERNENS KASSAFLÖDESANAALYS

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		29 207 578	56 715 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	-22 507 626	-45 465 953
Erhållen ränta m.m.		1 155 271	343 612
Erlagd ränta		-8 917 418	-8 730 361
Betald inkomstskatt		611 027	927 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-451 168	3 789 811
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-133 018	-1161 543
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		33 644 651	-33 171 263
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 298 959	2 129 741
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-7 046 591	-12 587 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten		27 312 833	-41 000 820
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12	-40 447 900	-95 897 875
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	12	0	0
Förvärv av andelar i koncernföretag	11	-106 150 000	-225 120 000
Försäljning av andelar i koncernföretag	11	131 003 790	361 106 120
Förvärv av andelar i intresseföretag	16	-5 798 448	-8 523 594
Försäljning av andelar i intresseföretag	16	0	4 900
Förvärv av ägarintressen i övriga företag	17	-4 800	0
Försäljning av ägarintressen i övriga företag	17	12 200	0
Förvärv av långfristiga värdepapper	18	-4 530 000	-3 895 000
Försäljning av långfristiga värdepapper	18	8 505 000	10 434 960
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 410 158	38 109 511
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		142 866 764	230 449 555
Amortering långfristiga lån		-104 229 811	-227 991 400
Utbetald utdelning		-3 040 000	-3 065 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		35 596 953	-606 845
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		14 361 195	17 859 349
Likvida medel vid årets slut		59 860 823	14 361 195

MODERBOLAGETS RESULTRÄKNING

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter	3	983 102	959 446
Övriga rörelseintäkter		16 239	0
		999 341	959 446
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-137 923	-114 906
Reparation och underhåll		-1 606	-269 038
Övriga externa kostnader		-557 575	-972 252
Personalkostnader	5	-3 372 730	-3 612 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11, 13	-64 016	-64 016
		-4 133 850	-5 032 862
Rörelseresultat		-3 134 509	-4 073 416
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	45 239 824	10 281 759
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 560 275	191 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 243 671	-2 581 038
		43 556 428	7 891 755
Resultat efter finansiella poster		40 421 919	3 818 339
Bokslutsdispositioner			
Förändring av övriga obeskattade reserver		4 831 334	7 572 067
		4 831 334	7 572 067
Resultat före skatt		45 253 253	11 390 406
Skatt på årets resultat	9, 10	0	-1 095 777
Årets resultat		45 253 253	10 294 629

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	14		
Förvaltningsfastigheter	11	6 532 477	6 596 493
Inventarier, verktyg och installationer	13	100 000	100 000
		6 632 477	6 696 493
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	375 000	400 001
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	12 022 500	8 022 500
Fordringar hos koncernföretag		110 000 000	0
		122 397 500	8 422 501
Summa anläggningstillgångar		129 029 977	15 118 994
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		38 999	0
Fordringar hos koncernföretag		48 081 570	132 740 101
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt stryda företag		7 435 334	5 842 058
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		523 004	205 075
		56 078 907	138 787 234
Kassa och bank			
Kassa och bank		65 276	381 563
		65 276	381 563
Summa omsättningstillgångar		56 144 183	139 168 797
SUMMA TILLGÅNGAR		185 174 160	154 287 791

EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2021-12-31	2020-12-31
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		91 992 125	84 697 495
Årets resultat		45 253 253	10 294 629
		137 245 378	94 992 124
Summa eget kapital		137 345 378	95 092 124
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	10	1 084 064	1 084 064
Summa avsättningar		1 084 064	1 084 064
<i>Långfristiga skulder</i>	20		
Skulder till kreditinstitut - Förvaltningsfastigheter		541 685	1 297 918
Övriga skulder		34 579 081	34 271 339
Summa långfristiga skulder		35 120 766	35 569 257
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut - Förvaltningsfastigheter	20	11 232 233	11 724 000
Förskott från kunder		38 999	0
Skulder till koncernföretag		0	10 295 178
Skuld till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	0
Aktuella skatteskulder		73 373	57 475
Övriga skulder		52 582	155 860
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		226 765	309 833
Summa kortfristiga skulder		11 623 952	22 542 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 174 160	154 287 791

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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, BFNAR 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 hyresgästanpassningar, 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.

Tillämpade avskrivningsplaner:	Nyttjandeperiod:
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 överförts 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 förfalldag 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 resultaträkningaen.

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.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter 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.

Driftsnetto

Redovisade hyresintäkter efter avdrag för driftskostnader.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsfastigheter till marknadsvärde

Marknadsmässigt värde på totala fastighetsbeståndet.

Balansomslutning till marknadsvärde

Redovisade totala tillgångar med tillägg för övervärde i förvaltningsfastigheter.

Justerat resultat

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

Belåningsgrad – Förvaltningsfastigheter

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

Belåningsgrad – Exploateringsfastigheter

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

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder exklusive investeringsstöd.

Räntetålighet

Redovisat driftnetto 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 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 2021-12-31 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 exploateringsfastigheter

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

Tvister

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	
	2021	2020
Bostadsfastigheter	18 948 768	18 188 668
Kontors- och affärsfastigheter	8 301 040	7 937 288
Industri- lager- och logistikfastigheter	214 136	0
Totala hyresintäkter	27 463 944	26 125 956
Bostadsfastigheter inkl intressebolag	22 732 121	18 303 904
Kontors- och affärsfastigheter inkl intressebolag	8 301 040	8 151 174
Industri- lager- och logistikfastigheter inkl intressebolag	3 397 725	4 592 738
Totala hyresintäkter inkl intresseföretag	34 430 886	31 047 815

Not 4

Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen	
	2021	2020
Förvaltningsresultat	4 766 571	1 062 649
Avskrivningar	-3 120 447	-1 360 866
Skatt	100 055	-162 194
Resultat från intresseföretag	1 746 180	-460 411

Not 5

Medelantal anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Medelantal anställda				
Medelantal anställda har varit	10	9	5	5

Not 6

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	719 001	343 612	207 275	17 184
Ränteintäkter, dotterbolag	0	0	1 353 000	173 850
Summa	719 001	343 612	1 560 275	191 034

Not 7

Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	-8 917 418	-8 730 361	-3 243 671	-2 581 038
Räntekostnader, dotterbolag	0	0	0	0
Summa	-8 917 418	-8 730 361	-3 243 671	-2 581 038

Not 8	Resultat från andelar i koncernföretag	Moderbolaget	
		2021	2020
	Anteciperad utdelning	45 000 000	59 550 000
	Vinst från andelar i koncernföretag	239 824	0
	Nedskrivning andelar i koncernföretag	0	-49 268 241
	Summa	45 239 824	10 281 759

Not 9	Skatt på årets resultat	Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
	Aktuell skatt	55 231	-253 572	0	-11 713
	Uppskjuten skatt	1 680 349	950 787	0	-1 084 064
	Skatt på årets resultat	1 735 580	697 215	0	-1 095 777

Not 10	Uppskjuten skatt	Koncernen	
		2021-12-31	2020-12-31
	Obeskattade reserver	1 289 606	1 084 064
	Hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheterna	1 765 644	2 666 838
	Uppskjuten skatteskuld	3 055 250	3 750 902
	Underskottsavdrag	6 519 212	5 822 330
	Uppskjuten skattefordran	6 519 212	5 822 330

Not 11	Förvaltningsfastigheter	Koncernen		Moderbolaget	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	475 964 657	419 192 707	7 293 508	7 293 508
	Inköp	118 336 186	279 688 056	0	0
	Försäljningar/utrangeringar	-115 075 692	-238 674 244	0	0
	Omklassificeringar	0	15 758 138	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	479 225 151	475 964 657	7 293 508	7 293 508
	Ingående avskrivningar	-31 079 366	-20 456 004	-697 015	-632 999
	Inköp	-10 312 367	-11 483 083	0	0
	Försäljningar/utrangeringar	4 001 637	5 397 857	0	0
	Årets avskrivningar	-5 220 365	-4 538 136	-64 016	-64 016
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 610 461	-31 079 366	-761 031	-697 015
	Utgående redovisat värde	436 614 690	444 885 291	6 532 477	6 596 493
	Verkligt värde förvaltningsfastigheter	762 160 706	614 904 412		
	Värderingar har främst beräknats utav Newsec för upplysningsändamål				

Not 12 Exploateringsfastigheter

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17 139 760	53 305 237
Inköp	47 233 375	17 139 760
Försäljningar/utrangeringar	-1 655 611	-37 547 099
Omklassificeringar	0	-15 758 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 717 524	17 139 760
Utgående redovisat värde	62 717 524	17 139 760

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 072 648	4 816 214	100 000	100 000
Inköp	56 139	256 434	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 128 787	5 072 648	100 000	100 000
Ingående avskrivningar	-3 562 326	-3 099 282	0	0
Inköp	-34 539	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-471 634	-463 044	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 068 499	-3 562 326	0	0
Utgående redovisat värde	1 060 288	1 510 322	100 000	100 000

Not 14 Totala beståndet

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	436 614 689	444 885 291
Exploateringsfastigheter	62 717 524	17 139 760
Inventarier, verktyg och installationer	1 060 288	1 510 322
Utgående redovisat värde	500 392 501	463 535 373
Förvaltningsfastigheter inkl intressebolag	598 901 525	495 611 185
Exploateringsfastigheter inkl intressebolag	80 515 050	85 484 822
Inventarier, verktyg och installationer inkl intressebolag	1 060 288	1 570 838
Utgående redovisat värde inkl intressebolag	680 476 863	582 666 844

Not 15 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget			2021-12-31	2020-12-31
Företag		Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde	värde
Tapajos Förvaltnings AB		500	50 000	50 000
556975-5464	Göteborg	100%		
Kville Holding AB		500	50 000	50 000
559029-4178	Göteborg	100%		
Kville Holding 2 AB		500	50 000	50 000
559087-4227	Göteborg	100%		
Kville Holding 3 AB		500	50 000	50 000
559154-4969	Göteborg	100%		
Kville Holding 4 AB		500	50 000	50 000
559175-7439	Göteborg	100%		
Kville Holding 5 AB		250	25 000	25 000
559250-6272	Göteborg	100%		
Kville Holding 6 AB		250	25 000	25 000
559277-1595	Göteborg	100%		
Kville Holding 7 AB		250	25 000	0
559320-0578	Göteborg	100%		
JSC Real Estate Consulting AB		500	0	1
556763-3986	Göteborg	100%		
Tapajos Holding AB		500	50 000	50 000
559227-0705	Göteborg	100%		
Goth Fastigheter i Väst AB		500	0	50 000
559053-3799	Göteborg	100%		
Utgående redovisat värde			375 000	400 001

Not 16 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen			2021-12-31	2020-12-31
Företag		Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde	värde
Tofsvipeгатans Fastighets AB		245	1 758 597	0
556870-8860	Göteborg	49%		
Rigo 90 AB		250	13 321 910	6 874 228
559200-1369	Kungälv	50%		
Västprojekt Ringön AB		225	2 299 965	485 498
559202-6339	Göteborg	45%		
Planitia Förvaltnings AB		25 000	6 902 111	7 509 144
559076-0962	Göteborg	50%		
TAVA Fastigheter AB		500	1 048 032	1 056 872
559249-5294	Göteborg	50%		
Utgående redovisat värde			25 330 615	15 925 742

Moderbolaget			2021-12-31	2020-12-31
Företag		Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde	värde
Rigo 90 AB		250	12 000 000	8 000 000
559200-1369	Kungälv	50%		
Västprojekt Ringön AB		225	22 500	22 500
559202-6339	Göteborg	45%		
Utgående redovisat värde			12 022 500	8 022 500

Not 17 Ägarintressen i övriga företag

Koncernen			2021-12-31	2020-12-31
Företag		Koncernen	Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde	värde
Skillingens Samfällighet			24 300	36 500
716434-8223	Göteborg	24,3%		
Brf Bäckebo1 Företagspark			1150 000	1150 000
769630-2350	Göteborg	2,78%		
U1tjordens Samfällighet			4 800	0
7117907-5135	Göteborg	4,80%		
Battingen Samfällighet			19 640	19 640
716444-4445	Göteborg	19,64%		
Utgående redovisat värde			1198 740	1206 140

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 895 000	10 785 000
Inköp	4 530 000	3 895 000
Försäljningar/utrangeringar	-8 425 000	-10 785 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 895 000
Utgående redovisat värde		
	0	3 895 000

Not 19 Avsättning för garantiåtagande

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Garantiåtagande	500 000	3 200 000	0	0
Utgående redovisat resultat	500 000	3 200 000	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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	62 219 156	45 483 737	24 329 198	22 662 749
Amortering efter 5 år	102 561 998	75 590 801	10 791 568	12 906 508
Utgående redovisat resultat	164 781 154	121 074 538	35 120 766	35 569 257

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 250 199 209 kr.

Planerad amortering uppgår till 7 785 209 kr då refinansiering planeras i takt med förfall.

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	366 353 820	333 351 320	10 990 000	10 990 000
Företagsinteckningar	33 504 246	0	0	0
Summa ställda säkerheter	399 858 066	333 351 320	10 990 000	10 990 000

Not 22 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser	273 730 229	185 492 425	611 611 657	477 874 754
Summa eventualförpliktelser	273 730 229	185 492 425	611 611 657	477 874 754

Not 23 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	5 691 998	6 115 087
Vinst vid försäljning av fastigheter/bolag	-28 199 624	-54 781 040
Avsättningar	0	3 200 000
Utgående redovisat värde	-22 507 626	-45 465 953

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen har efter året förvärvat fastigheterna Göteborg Kungsladugård 79:5 och sålt fastigheterna Uddevalla Silentz 1 och Kungälv Enebacken 1.

Vid uppföljning av effekterna från Covid-19 har koncernen inte haft någon markant påverkan på varken resultat eller kassaflöde.

Invasionen av Ukraina kan anstränga leveranskedjor på byggmaterial vars pris skjutit i höjden och fortsatt kommer att öka likaså svårigheterna att få tag på materialet som behövs. Koncernen har noggrant planerat inför framtida projekt.

Göteborg 2022-04-22

Emil Simon

Camilo Adrian

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2022
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 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38–58 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 2021 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 2-37. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tapajos Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 22 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor