

Årsredovisning och koncernredovisning

Jefast Holding AB

Org.nr 556721-2526

Räkenskapsår 2013-01-01 - 2013-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning samt koncernresultat och koncernbalansräkning blivit fastställd på årsstämman den 22 maj 2014. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderbolaget.

Höganäs den 22 maj 2014



Bo Jertshagen

Årsredovisning och koncernredovisning

Jefast Holding AB

Org.nr 556721-2526

Räkenskapsår 2013-01-01 - 2013-12-31

168

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Jefast Holding AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	5
Balansräkning koncern	6
Kassaflödesanalys koncern	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (tkr).



Förvaltningsberättelse

Affärsidé

Vår affärsidé är att som aktiv fastighetsägare effektivt förvalta och utveckla egna fastigheter på marknaden i nordvästra Skåne med ändamålsenliga bostäder och lokaler.

Verksamhet och Organisation

Koncernen och huvudkontoret har sitt säte i Höganäs.

I Sverige äger och förvaltar koncernen 28 fastigheter, i de centrala delarna av Helsingborg, Ängelholm och Höganäs med en uthyrningsbar yta om ca 100 000 kvm. I koncernen ingår bland annat Söderpunkten, som är den största gallerian i Helsingborgs city. Det löpande och planerade underhållet av fastigheterna inom koncernen utförs till stor del internt av personalen i Jefast Byggservice AB, som även utför arbeten till externa kunder. Utöver fastighetsförvaltningen bedrivs hotellverksamhet på två orter; Best Western Hotell Paletten i Ängelholm och Pelican Grand Beach i Fort Lauderdale, USA. Inom den svenska förvaltningsdelen arbetar nio personer. Utöver detta finns det fyra personer på Byggservice och en centrumledare på Söderpunkten. Därtill har koncernen anställda inom hotellverksamheten uppgående till totalt 132 personer, varav nio arbetar inom den svenska hotelldelen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

JEFAST i Sverige

Under året har den löpande förvaltningen av bostadsdelen förlöpt mycket väl med en uthyrningsgrad på 99 %. Det har varit en fortsatt svag efterfrågan på lokalsidan där uthyrningsgraden uppgått till 77 %. Arbetet med att effektivisera organisationen samt skaffa nya samarbetspartners har genererat ett positivt driftsnetto på 39,0 Mkr (34 Mkr). Fastighetsbeståndet är värderat (externt) till 1 292 Mkr (1249 Mkr) inkl USA.

Lokalvakanserna beror främst på lokalerna i Söderpunkten där fastigheten har satts i projekttillstånd, vilket innebär att samtliga lokalhyresgäster har löpande tremånaderskontrakt och saknar besittningsrätt på sina lokaler. Total ombyggnad är planerad och en större livsmedelsaktör som ankarhyresgäst är kontrakterad. Arbetet pågår nu med att kontraktera hyresgäster för de resterande ytorna. Ombyggnaden beräknas påbörjas under slutet av 2014 och den kommersiella delen av fastigheten beräknas att vara fullt utvecklad 2015/2016. Målsättningen är att bli den största och attraktivaste citygallerian i Helsingborg. Detaljplanen tillåter ytterligare 2600 BTA på den befintliga byggnaden. Ambitionen är att utöver detta utveckla ett bostadshus på ca 6200 BTA.

Fastigheten, kv Fiskaren 41, Helsingborg, är helt omställd och fullt uthyrd.

På kv Oscar II, Helsingborg, har vakansgraden varit fortsatt hög på lokaldelen. Planen med att bygga om lokalerna till bostäder är beräknade till senare delen av 2015, vilket detaljplanen tillåter.

Fastigheten, Kv Odéon 18, Höganäs, är fullt uthyrd med långa kontrakt med Jem&Fix och Jysk som hyresgäster. Båda hyresgästerna kommer att flytta in under våren 2014.

Under året har fastigheterna Kaktusen 29, 30 och 33, belägna i Höganäs, förvärvats via Höganästriangeln

HB. Fastigheterna består av 32 lägenheter och en större lokal som Swedbank hyr.

Fastigheterna Strutsen 11 & 14, Ängelholm, har avyttrats under året. Det togs även beslut under 2013 att avyttra Strutsen 18, för att helt avveckla beståndet i Ängelholm. Avyttringen skedde under första kvartalet 2014.

JEFAST i USA

Hotellet Pelican Grand Beach, Fort Lauderdale, USA ökade intäkterna med 7,2 % under 2013. Året började med uppgradering till den nya OCEAN2000 restaurangen och nylanseringen möttes av positiv media och PR tackning. Uppgraderingar av hotellrummen avslutades i mitten av 2013. Under orkanssäsongen 2012 skadades stranden och trappor, vilka har återställts under 2013. För att öka effektiviteten och möjligheten att marknadsföra hotellet har ett nytt fastighets- redovisnings- och ett intäktsledningssystem installerats. Under året har ytterligare 10 rum införskaffats vilket kommer öka intäkterna under kommande år.

På grund av förseningar i ombyggnaden, uppgraderingen av hotellrummen samt restaurangen skedde dessa under del av högsäsongen. Detta tillsammans med en allt för offensiv marknadsföring, samt engångs- och extraordinära kostnader medförde att resultatet för USA verksamheten blev -20 MKR.

Under 2014 kommer en refinansiering att göras vilken beräknas ge årlig resultatförbättring på ca 9 MKR. Utöver detta kommer hotellet att utökas med konferensdel och spa.

Investeringarna som gjordes under 2013 tillsammans med investeringarna under 2014 kommer att ge hotellet en bättre position på hotellmarknaden i Fort Lauderdale.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 92,5% av Bo Jertshagen och 7,5% av Induere AB, org. nr. 556767-3941.



Flerårsöversikt (tkr)

Koncernen	2013	2012	2011
Hysesintäkter	76 109	74 363	72 884
Driftsnetto	126 238	123 980	135 508
Resultat fr fastighetsförsäljningar	2 753	0	0
Resultat efter finansiella poster	-12 959	-7 839	-10 037
Balansomslutning	1 247 577	1 208 019	1 035 550
Soliditet (%)	22	24	17
Antal anställda	145	146	157

Moderbolaget	2013	2012	2011
Resultat efter finansiella poster	-1	-1	0
Balansomslutning	25 702	30 540	25 742
Soliditet (%)	21	18	41

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 279 524
extra utdelning	-5 100 000
årets vinst	5 166 412
	5 345 936

disponeras så att

till aktieägare utdelas	5 010 000
i ny räkning överföres	335 936
	5 345 936

Koncernens Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Tkr			
Nettoomsättning		179 729	175 046
Fastighetskostnader	3	-30 132	-29 935
Råvaror och förnödenheter		-23 359	-21 131
Driftnetto		126 238	123 980
Bruttoresultat		126 238	123 980
Central administration och marknadsföring	4	-75 889	-95 795
Resultat från fastighetsförsäljning		2 753	0
Övriga rörelseintäkter		194	0
Övriga rörelsekostnader		-4 160	-3 130
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-15 540	-12 480
Rörelseresultat	6, 7, 8	33 596	12 574
Resultat från andelar i koncernföretag	9	0	25 421
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	156	509
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-46 711	-46 343
Resultat efter finansiella poster		-12 959	-7 839
Skatt på årets resultat	12	-269	-663
Uppskjuten skatt	13	-329	3 344
		-13 557	-5 157
Minoritetens andel i årets resultat		2 672	932
Årets resultat		-10 885	-4 225

**Koncernens
Balansräkning**
Tkr

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

14

614

0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

15, 16

1 179 210

1 146 156

Inventarier, verktyg och installationer

17

22 075

20 501

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

18

3 194

3 663

1 204 479

1 170 321

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

1 115

1 644

Summa anläggningstillgångar

1 206 208

1 171 965

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Handelsvaror

1 103

787

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

7 199

3 772

Övriga fordringar

5 110

1 622

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19

9 373

15 275

21 682

20 669

Kassa och bank

18 584

14 599

Summa omsättningstillgångar

41 369

36 055

SUMMA TILLGÅNGAR

1 247 577

1 208 020

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

20

Aktiekapital

100

100

Bundna reserver

107 355

86 275

Fria reserver

177 571

209 118

Årets resultat

-10 885

-4 225

Summa eget kapital

274 141

291 268

Minoritetsintresse

Minoritetsintresse

5 170

2 579

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

21

90 072

88 258

Övriga avsättningar

22

0

661

90 072

88 919

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit

23

2 733

2 286

Skulder till kreditinstitut

24

753 270

720 067

Övriga skulder

24

10 000

55 800

766 003

778 153

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13 703

15 986

Leverantörsskulder

16 276

14 917

Aktuella skatteskulder

9

1 241

Övriga skulder

66 142

1 988

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

16 061

12 970

112 191

47 101

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 247 577

1 208 020

lu

**Koncernens
Balansräkning**

Not

2013-12-31

2012-12-31

Tkr

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Företagsinteckningar

0

1 000

Fastighetsinteckningar

885 260

834 755

Pant i dotterföretagsaktier

9 404

9 873

894 664

845 628

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Koncernens	Not	2013-01-01	2012-01-01
Kassaflödesanalys		-2013-12-31	-2012-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från kunder		178 908	173 469
Utbetalningar till leverantörer		-65 265	-149 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter		113 643	23 871
Erhållen ränta		156	509
Erlagd ränta		-46 711	-46 343
Betald inkomstskatt		-269	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		66 819	-21 966
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-15 604	-18 082
Försäljning av dotterföretag		0	26 500
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-40 325	-40 180
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		9 816	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-46 113	-31 762
Finansieringsverksamheten			
Förändring långa fordringar		529	-1 644
Förändring långa skulder		-12 150	30 618
Utbetald utdelning		-5 100	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-16 721	28 974
Årets kassaflöde		3 985	-24 754
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		14 599	39 353
Likvida medel vid årets slut		18 584	14 599

Moderbolagets Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Tkr			
Central administration och marknadsföring	4	-1	-1
Rörelseresultat	7, 26	-1	-1
Resultat efter finansiella poster		-1	-1
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	27	5 167	-5 163
Resultat före skatt		5 166	-5 164
Årets resultat		5 166	-5 164

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not

2013-12-31

2012-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

28, 29

25 603

25 603

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

0

4 837

Kassa och bank

99

100

Summa omsättningstillgångar

99

4 937

SUMMA TILLGÅNGAR

25 702

30 540

h

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not

2013-12-31

2012-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

20

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

180

10 444

Årets resultat

5 166

-5 164

5 346

5 280

Summa eget kapital

5 446

5 380

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

16 283

25 160

Kortfristiga skulder

Övriga skulder

3 973

0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 702

30 540

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Borgen till förmån för dotterföretag

71 710

66 710

71 710

66 710

h

Moderbolagets
Kassaflödesanalys
Tkr

Not

2013-01-01
-2013-12-31

2012-01-01
-2012-12-31

Den löpande verksamheten		
Utbetalningar till leverantörer	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	-1	-1
Förändring av kortfristiga fordringar	4 837	0
Förändring av kortfristiga skulder	3 973	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 809	-1
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-8 877	0
Utbetald utdelning	-5 100	0
Koncernbidrag	5 167	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 810	0
Årets kassaflöde	-1	-1
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	100	101
Likvida medel vid årets slut	99	100

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för större företag.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Koncernredovisning

Redovisningsprinciper

Vid upprättande av koncernredovisningen har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00.

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1:4. Dotterföretagens resultat ingår i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten fram till och med då det avyttras.

bla

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden.

Vid förvärvsmetoden betraktas ett företags förvärv av ett dotterföretag som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder.

Omräkning av utländska dotterföretag

Utländska dotterföretags bokslut har omräknats enligt dagskursmetoden. Samtliga poster i balansräkningen har omräknas till balansdagskurs. Alla poster i resultaträkningen har omräknats till genomsnittskurs under räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	3,33-20%

Redovisat värde granskas beträffande eventuell värdeminskning när händelse eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsbara beloppet skrivs tillgångarna ned till det återvinningsbara beloppet, vilket motsvarar det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet.

Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av de förväntade kassaflödena enligt en diskonteringsfaktor före skatt, som avspeglar marknadens aktuella uppskattning av pengars tidsvärde och de risker, som förknippas med tillgången. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter

De fastigheter som klassificerats som förvaltningsfastigheter utgör fastigheter som enbart innehas för att generera hyresintäkter åt företaget.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och tillgodohavanden hos bank samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig löptid på högst tre månader. *u*

Skatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skattregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

I företaget redovisas på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Avsättningar

Vägledning för redovisning av avsättningar har hämtats från Redovisningsrådets rekommendation RR 16. Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Nyckeltalsdefinitioner

Hyresintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Driftnetto

Hyresintäkter minskat med fastighetskostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

h

Noter

Tkr

Not 1 Fastighetsbolagen

Koncernen

	2013	2012
Hysesintäkter	76 109	74 363
Drifts- och underhållskostnader	-30 132	-29 935
Bruttoresultat	45 977	44 428
Centrala administrativa kostnader	-9 971	-10 346
Övriga rörelseintäkter	194	0
Övriga rörelsekostnader	0	-4
Resultat från fastighetsförsäljning	2 753	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-9 928	-7 418
Resultat från andelar i koncernföretag	0	25 421
Rörelseresultat	29 025	52 080
Övriga ränteintäkter	156	502
Övriga räntekostnader	-25 609	-24 077
Resultat efter finansiella poster	3 572	28 505

Not 2 Försäljnings/förvaltningsbolagen

Koncernen

	2013	2012
Försäljningsintäkter	103 617	100 683
Summa intäkter	103 617	100 683
Råvaror och förnödenheter	-23 359	-21 131
Övriga externa kostnader	-29 576	-48 027
Personalkostnader	-36 341	-37 421
Övriga rörelsekostnader	-4 160	-3 126
Avskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 611	-5 062
Rörelseresultat	4 570	-14 084
Övriga ränteintäkter	0	7
Övriga räntekostnader	-21 102	-22 266
Resultat efter finansiella poster	-16 532	-36 343

Not 3 Fastighetskostnader

Koncernen

	2013	2012
Fastighetsskötsel och reparationer	10 097	7 934
Uppvärmning	7 694	7 905
Övriga kostnader	8 557	10 216
Fastighetsskatt	3 784	3 880
	30 132	29 935

Not 4 Central administration och marknadsföring

Koncernen

Avser kostnader för koncernledning samt övriga koncerngemensamma kostnader såsom ekonomi, marknadsföring, övrig administration mm.

Moderbolaget

Avser kostnader för koncernledning samt övriga koncerngemensamma kostnader såsom ekonomi, marknadsföring, övrig administration mm.

Not 5 Avskrivningar

Koncernen

	2013	2012
Byggnader	11 837	9 163
Markanläggning	345	312
Inventarier	3 195	3 005
Programvaror	163	0
	15 540	12 480

Not 6 Arvode till revisorer
Koncernen

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

	2013
Ernst & Young AB	
Revisionsuppdrag	536
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	10
	546
Sharff, Wittmer, Kurtz, Jackson & Diaz P.A.	
Revisionsuppdrag	729
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	314
Skatterådgivning	114
Övriga tjänster	4
	1 161

Not 7 Anställda och personalkostnader fördelade per land
Koncernen

	2013	2012
Medelantalet anställda fördelade per land		
Sverige		
- Kvinnor	13	12
- Män	9	11
USA		
- Kvinnor	55	51
- Män	68	72
	145	146

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 465	881
Övriga anställda	32 663	32 529
	34 128	33 410

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	148	14
Pensionskostnader för övriga anställda	532	523
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 108	2 339
	5 788	2 876

Moderbolaget

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

n

Not 8 Leasingkostnader
Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 504 (461) tkr.

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag
Koncernen

	2013	2012
Resultat vid avyttringar	0	25 421
	0	25 421

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen

	2013	2012
Övriga ränteintäkter	156	48
Kursdifferenser	0	461
	156	509

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen

	2013	2012
Övriga räntekostnader	46 711	46 342
Kursdifferenser	0	1
	46 711	46 343

Not 12 Skatt på årets resultat
Koncernen

	2013	2012
Skatt på årets resultat	-25	-2
Skatt på grund av ändrad taxering	-244	-661
	-269	-663

Not 13 Uppskjuten skatt
Koncernen

	2013	2012
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-803	2 459
Koncernmässiga övervärden	474	885
	-329	3 344

Not 14 Immateriella anläggningstillgångar
Koncernen

	2013-12-31	2012-12-31
Omklassificeringar	777	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	777	0
Årets avskrivningar	-163	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-163	0
Utgående redovisat värde	614	0

Not 15 Byggnader och mark
Koncernen

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 028 006	1 008 111
Förvärvade anskaffningsvärden	42 308	12 841
Omklassificeringar	2 527	-7 586
Inköp	3 658	31 438
Försäljningar/utrangeringar	-9 485	-3 355
Omräkningsdifferens	-237	-13 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 066 777	1 028 006
Ingående avskrivningar	-54 578	-44 023
Försäljningar/utrangeringar	985	279
Förvärvade avskrivningar	-1 308	-1 675
Omklassificeringar	31	0
Årets avskrivningar	-10 382	-9 582
Omräkningsdifferens	10	423
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 242	-54 578
Ingående uppskrivningar	173 253	0
Årets uppskrivningar	6 747	173 253
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 800	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	178 200	173 253
Ingående nedskrivningar	-525	-525
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-525	-525
Utgående redovisat värde	1 179 210	1 146 156
Taxeringsvärden byggnader	457 035	450 444
Taxeringsvärden mark	156 182	156 363
	613 217	606 807

Taxeringsvärdet avser endast fastigheter i Sverige. I koncernredovisningen återfinns fastigheter i USA till ett bokfört värde av 208 463 (207 622) tkr. Dessutom finns en fastighet i Danmark, till ett bokfört värde av 11 602 (11 625) tkr.

Fastigheternas skattemässiga restvärde understiger bokfört värde exklusive koncernmässigt över- och undervärde med 368 810 (189 421) tkr

✓

**Not 16 Fastighetsförteckning
Koncernen**

Fastighetsbeteckning	Yta (m2) bostäder	Yta (m2) lokaler	Byggnadsår	Ombyggnads år	Tax.värde
Höganäs Noshörningen 14	0	2 211	1965	-	6 003
Höganäs Thor 8	1 260	842	1987	-	13 327
Höganäs Höganäs 34:69	2 013	140	1994	-	13 289
Höganäs Hotellet 1	748	185	1929	1999	4 684
Höganäs Tjörred 6:10	0	3 153	1989	-	8 255
Höganäs Jaguaren 3	0	1 455	1990	-	3 499
Höganäs Triangeln 6	1 269	514	1936	-	14 314
Höganäs Lyran 20	830	671	1957	2000	9 183
Höganäs Lyran 18	489	93	1959	-	3 242
Höganäs Vinkeln 4	184	0	1920	1978	2 098
Höganäs Lerberget 49:710	0	0	-	-	0
Höganäs Ceres 20	1 680	148	1947	1997	10 126
Höganäs Ekorren 2	558	81	1946	1997	3 518
Höganäs Jupiter 11	1 027	366	1948	1997	8 125
Höganäs Vattumannen 13	2 089	155	1929	2001	14 796
Höganäs Möllan 31	880	340	1991	-	8 033
Höganäs Thor 15	340	690	1982	1997	6 684
Höganäs Vesta 5	2 478	1 437	2007	-	30 786
Höganäs Stataren 2	10 749	678	1968	1996	59 506
Höganäs Odéon 18	0	2 600	1970	2012	8 320
Höganäs Kaktusen 29	1 960	2 373	1962	-	23 270
Höganäs Kaktusen 33	0	0	-	-	0
Helsingborg Holland 25	137	21 651	1967	-	102 058
Helsingborg John Ericsson 2	74	792	1946	1995	10 733
Helsingborg John Ericsson 4, 10, 28	6 690	4 623	1929	1996	136 688
Helsingborg Oscar II 12	1 867	5 646	1929	2006	87 200
Helsingborg Fiskaren 41	0	1 212	1984	-	16 282
Ängelholm Strutsen 18	0	2 175	1968	-	8 189
Ålsgårde	169	0	1973	1983	0
Coral Ridge Galt Add 27-46 B Lot	0	0	-	-	0
12 BLK 30					
Lots 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 and 15, Block 19, Lauderdale Beach	0	0	-	-	0

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 379	21 514
Inköp	1 015	5 078
Försäljningar/utrangeringar	-4 439	-239
Omklassificeringar	6 526	7 964
Omräkningsdifferens	-30	-938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 451	33 379
Ingående avskrivningar	-12 877	-10 112
Försäljningar/utrangeringar	1 685	103
Omklassificeringar	0	-377
Årets avskrivningar	-3 194	-2 895
Omräkningsdifferens	10	404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 376	-12 877
Utgående redovisat värde	22 075	20 502

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 663	0
Årets nedlagda kostnader	9 363	3 663
Omklassificeringar	-9 830	0
Omräkningsdifferens	-2	0
	3 194	3 663

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	3 300	3 374
Övriga upplupna intäkter	35	1 147
Övriga förutbetalda kostnader	6 038	10 754
	9 373	15 275

h

Not 20 Förändring av eget kapital

Koncernen

Antal A-aktier: 925

Antal B-aktier: 45

Antal C-aktier: 30

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100	86 275	209 118	-4 225
Korrigerering av fel			-579	
Ny ingående balans	100	86 275	208 539	-4 225
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-4 225	4 225
Utdelning			-5 100	
Förskjutning		21 080	-21 080	
Omräkningsdifferens			-563	
Årets resultat				-10 885
Belopp vid årets utgång	100	107 355	177 571	-10 885

Moderbolaget

Antal A-aktier: 925

Antal B-aktier: 45

Antal C-aktier: 30

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100	10 444	-5 164
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-5 164	5 164
Utdelning		-5 100	
Årets resultat			5 166
Belopp vid årets utgång	100	180	5 166

Not 21 Avsättningar för uppskjuten skatt

Koncernen

	2013-12-31	2012-12-31
Uppskrivning	39 204	24 394
Temporära skillnader fastigheter	42 685	55 594
Koncernmässiga övervärden	8 183	8 271
	90 072	88 259

Not 22 Övriga avsättningar

Koncernen

	2013-12-31	2012-12-31
Belopp vid årets ingång	661	0
Årets avsättning	0	661
Omklassificering	-661	0
	0	661

h

Not 23 Checkräkningskredit

Koncernen

	2013-12-31	2012-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	3 690	5 355
Utnyttjad kredit uppgår till	2 733	2 286

Not 24 Långfristiga skulder

Koncernen

	2013-12-31	2012-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	199 892	193 830
Övriga skulder	10 000	55 800
	209 892	249 630
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	553 378	526 236
	553 378	526 236

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna personalkostnader	3 343	2 949
Upplupna räntekostnader	5 052	2 502
Förutbetalda hyror	5 092	5 034
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 574	2 483
	16 061	12 968

Not 26 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Not 27 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2013	2012
Erhållna koncernbidrag	5 167	4 837
Lämnade koncernbidrag	0	-10 000
	5 167	-5 163

**Not 28 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 603	25 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 603	25 603
Utgående redovisat värde	25 603	25 603

**Not 29 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Jefast AB	100%	60 000	25 603
			25 603

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Jefast AB	556311-1409	Höganäs	272 999	-8 214

Höganäs den 22 maj 2014



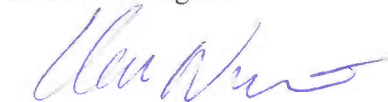
Bo Jertshagen



Martin Persson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2014.

Ernst & Young AB



Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Jefast Holding AB, org.nr 556721-2526

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jefast Holding AB för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Jefast Holding AB för 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om styrelseledamoten eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om styrelseledamoten eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

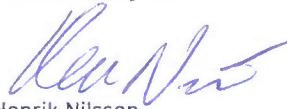
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ängelholm den 22 maj 2014

Ernst & Young AB



Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor