



2019

Årsredovisning

SMT Malmö Partner Holding AB
Org. nr 559194-9010

Projekt Jägersro



Varje bostad räknas

Gunnar Östenson

styrelseordförande SMT Malmö Partner Holding AB,
vice VD och affärsutvecklingschef MKB Fastighets AB

Året var 2015 och bostadsbristen i Malmö påtaglig. MKB Fastighets AB (MKB) hade som mål att årligen bygga 500 nya bostäder till marknaden, och genom kampanjen Varje Lägenhet Räknas bad man Malmöborna om hjälp med att hitta till exempel tomtmark och hus som kunde byggas om – eller bidra med andra spännande idéer för att MKB långsiktigt skulle kunna nå sitt mål.

En av dem som svarade var Kerstin Peterson-Brodda, Skånska Travsällskapets ordförande. Så här skrev hon:

”Det finns markområden i anslutning till Jägersro trav- och galoppbana som vi kan avyttra för annat ändamål, exempelvis bostäder. Vi diskuterar gärna möjligheter med er.”

När MKB utvärderade förslagen efter kampanjen var Kerstin Peterson-Broddas bidrag med på tio-i-topp-listan, och året därpå inledde MKB en dialog med Skånska Travsällskapet. Den kom att pågå i mer

än ett år och efter hand stod det klart att detta var ett projekt som borde delas med fler aktörer. Redan när MKB lade fram förslaget om ett förvärv till sin styrelse uttalades därför behovet av strategiska partners som kunde tillföra projektet en bredare kunskaps- och erfarenhetsbas.

Tre partners som kompletterar varandra

Hösten 2017 förvärvade MKB Fastighets AB Jägersro travbana för 775 miljoner kronor. Affären öppnade för ny spännande stadsutveckling och gav samtidigt Skånska Travsällskapet möjlighet att bygga en ny, unik arena.

Så snart avtalet hade skrivits under hörde flera aktörer av sig till MKB, och vi uppmanade dem att komma in med förslag på samarbete kring området. MKB bjöd även in andra aktörer att komma in med motsvarande förslag. Detta resulterade så småningom i en överenskommelse med Skanska och

Tornet, som gick in i projektet på samma premisser som MKB. Den 11 mars 2019 bildade de tre parterna ett gemensamt bolag: SMT Malmö Partner Holding AB (SMT). Skanska och Tornet valdes som partners för att de kompletterar MKB. Förutom byggkunnandet har Skanska bred kompetens också inom stads- och projektutveckling. Tornet är en mindre aktör, nischad mot hyresrätter och med en tydlig ambition inom hållbarhet.

Vår gemensamma ambition är nu att skapa en levande stadsdel med stark hållbarhetsprofil och varierande innehåll – en helt ny stadsdel i det växande Malmö. Initialt bedömer vi att det här kommer finnas plats för 4 500–5 000 bostäder i varierande typer och storlekar. Det blir ett välbehövligt tillskott till det Malmö som troligen kommer att ha en halv miljon invånare om trettio år.

Då kommer sannerligen varje bostad att räknas.

– Vår gemensamma ambition är nu att skapa en levande stadsdel med stark hållbarhetsprofil och varierande innehåll – en helt ny stadsdel i det växande Malmö.

Väl rustade inför 2020

Redan när avtalet undertecknades vidtog arbetet med att etablera bolaget, strukturera administrativa och finansiella frågor, sätta tidplaner och affärsmässiga planer – och naturligtvis att forma den bolagsledning som vi tror på bästa sätt kan styra mot målen.

För att leda detta arbete anställde vi i oktober Ulrika Lindmark, som då var vd på Science Village Scandinavia AB i Lund. Hon har stor erfarenhet från liknande uppdrag, och det känns spännande att Projekt Jägersro lyckats locka en vd med den kunskapen. För bolaget är det tryggt att ha henne med på resan.

Vid utgången av 2019 fanns det flesta rutinerna alltså på plats och vi hade etablerat de första kontakterna med staden. Därmed känns det som om vi är väl rustade inför 2020.

Gunnar Östenson

Det här har jag förberett mig för hela mitt yrkesliv

Intervju med **Ulrika Lindmark**

VD SMT Malmö Exploatering AB



– Vårt mål är lika enkelt som det är svårt. Det är att skapa det bästa tänkbara området för människor att bo i. Däremot vet jag inte i dag vad detta innebär, framför allt inte för vilka människor. Det ska vi jobba mycket med framöver.

Det säger Ulrika Lindmark, sedan den 1 oktober 2019 VD för utvecklingsbolaget SMT Malmö Partner Exploatering AB. Hon ser hållbarhet som en absolut grundbult för att Projekt Jägersro ska nå målet.

– Här måste vår ambition vara att börja på den absoluta toppen. Bara så kan vi skapa utrymme för att sedan göra området ännu bättre under projektets gång. Vi ska också göra det möjligt att höja nivån ytterligare även när det är färdigbyggt.

– Poängen i båda fallen är att vi ska bygga den stad som människorna vill bo i. Än så länge har jag inte svaren, bara frågorna, men det är arbetet med dem som kommer att avgöra hur väl vi lyckas.

Långsiktig utveckling

När SMT rekryterade Ulrika Lindmark var hon VD för Science Village Scandinavia, som äger och utvecklar området mellan Lunds nya forskningsanläggningar MAX IV och European Spallation Source (ESS). Där hade hon under sex års tid arbetat med att utveckla ett stort och jungfruligt markområde till en forskarby som kan locka vetenskapsmän från hela världen.

Tidigare har hon också varit med om att skapa ett omfattande kontors-, bostads- och parkeringsprojekt vid Triangeln i Malmö – och att utveckla tre stora bostadsprojekt: Annhem i Lund, Elinegård vid Kalkbrottet samt Limhamns sjöstad. Alla tre började med ett stycke mark och en idé.

Den som tycker att det här påminner om förutsättningarna på Jägersro har alldeles rätt.

En samhällsbyggare

– Projekt Jägersro är alltså något som jag förberett mig för hela mitt yrkesliv, säger hon. Jag är en samhällsbyggare, jag är envis och tydlig och har svårt att låta bli att engagera mig. Samtidigt är jag lugn och omtänksam och hetsar sällan upp mig. Jag har varit chef och ledare i 20 år och lärt mig både av det som varit bra och av mina misstag längs vägen.

Hennes första åtgärd på sitt nya jobb var att träffa stadsbyggnadsdirektören i Malmö. Det gjorde hon redan första dagen på jobbet.

– Samarbetet med kommunen kommer att vara extremt viktigt för att vi ska komma framåt. Därför var han en väldigt rimlig person att inleda dialogen med!

Nästa punkt på listan var att upprätta ett kontor ute på Jägersro.

– Jag vill ju sitta på den mark som jag ska utveckla. Först då kan jag gå en runda

i min vardag på jobbet, uppleva området, se var solen stiger upp och hur den rör sig och känna vartåt vinden blåser. Höjdskillnader som man studerar på en karta brukar också bli nånting helt annat när man upplever dem i verkligheten.

En elefant tröttnar inte

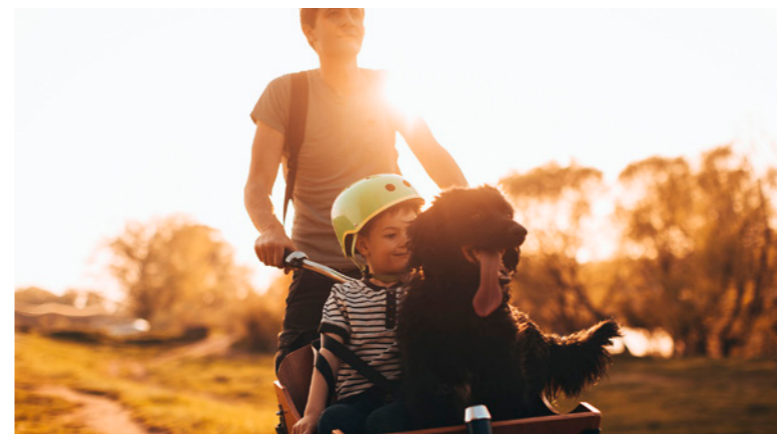
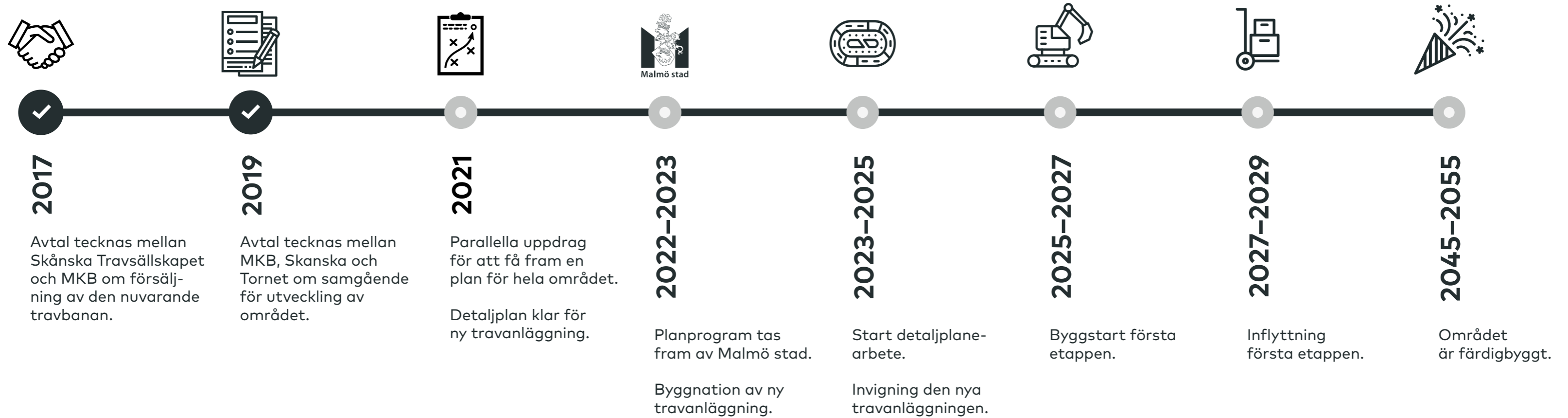
Projekt Jägersro är ett stort och långsiktigt projekt och har en tidshorisont som omfattar 25 år. Samma sak gäller Science Village Scandinavia. Hur hanterar man så långa perspektiv som ledare?

– Många blir handlingsförlamade inför utsikten att ett projekt kanske inte ens hinner bli klart under ens levnad. Det problemet har inte jag. Tvärtom, jag är rätt mycket av en elefant. Jag rör mig stabilt framåt, och tålmod har jag gott om. Att förverkliga stora och långsiktiga idéer passar mig fantastiskt bra.



– Med Projekt Jägersro får vi en möjlighet att förtäta staden utan att ta värdefull jordbruksmark i anspråk, sa kommunstyrelsens ordförande Katrin Stjernfeldt Jammeh (S) i samband med presskonferensen den 11 mars 2019 då det gemensamma bolaget presenterades. Här är hon tillsammans med Tornets VD Göran Wendel, MKB:s VD Marie Thelander Dellhag och Skanska Sveriges VD Gunnar Hagman.

Tidplan



Styrelse



Richard Hultin

Senior Advisor, Skanska Sverige AB
Ordinarie ledamot sedan 2019

Marie Thelander Dellhag

VD, MKB Fastighets AB,
Ordinarie ledamot sedan 2019

Petra Krüger

Regionchef, Skanska Nya Hem Syd, Väst
Ordinarie ledamot t o m 2020-01-24

Göran Wendel

VD, Tornet Bostadsproduktion AB
Ordinarie ledamot sedan 2019

Gunnar Östenson

Vice VD, MKB Fastighets AB,
Ordinarie ledamot och styrelseordförande
sedan 2019

Supplenter



Håkan Sörensen

Nyproduktionschef
MKB Fastighets AB
Suppleant sedan 2019



Anders Lagerlund

Bolagsjurist
Skanska Sverige AB
Suppleant sedan 2019



Ann-Kristin Katalinic

CFO
MKB Fastighets AB
Suppleant sedan 2019



Mats Andersson

CFO
Tornet Bostadsproduktion AB
Suppleant sedan 2019



Jesper Grufman

Controller, Projektutveckling
Ekonomi Skanska Sverige AB
Suppleant sedan 2019

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SMT Malmö Partner Holding AB, org.nr 559194-9010, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-02-13–2019-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

Information om verksamheten

SMT Malmö Partner Holding AB har sitt säte i Malmö. Bolaget är ett holdingbolag vars verksamhet omfattar att äga och förvalta aktier i dotterbolag. Detta är bolagets första räkenskapsår.

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget har tecknat avtal om markområdet som bland annat omfattar Jägersros travbana i Malmö med ideella föreningen Skånska Travsällskapet. Markområdet är ännu inte tillträtt.

Bolagets huvuduppgift är att på denna mark, via det helägda dotterbolaget SMT Malmö Exploatering AB, utveckla en stadsdel som innehåller byggrätter för bostäder, studentbostäder, kontor, parkering, handel, förskola, skola och

äldreboende. Tyngdpunkten ska ligga på bostäder. Bolaget ska också utföra rivning och exploateringsarbeten på marken i syfte att skapa byggklara projektfastigheter.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av MKB (genom MKB Jägersro AB) 45 %, Skanska (genom SMEBAB Holding Dalarna AB) 45 % och Tornet (genom Tornet Bostad Jägersro AB) 10 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Aktieägaravtal för bolaget ingicks mellan ägarna 2019-03-11
- Affärsplan för bolaget antogs 2019-03-11
- En hemsida för projektet lanserades i mars 2019
- Beslut om att påbörja detaljplanearbetet för den nya travanläggningen fattades av Malmö stad 2019-08-22
- Ulrika Lindmark började som VD för SMT Malmö Exploatering AB 2019-10-01

- I oktober 2019 etablerades ett projektkontor på Jägersro
- Dialog med Malmö stad för utveckling av Projekt Jägersro pågick under hela året

Förväntad framtida utveckling

Bolaget har bildats för att utveckla Jägersros travbana till en levande stadsdel med uppskattningsvis 5 000 bostäder samt kontor, skolor, förskolor och när-service.

Bolaget kommer att avyttra mark till delägarna och andra aktörer i takt med att detaljplaner färdigställs för området.

Enligt planbesked från Malmö stad 2018-04-12 kan man förvänta sig att den första detaljplanen blir klar 2025 och att byggnationen därefter påbörjas omgående. Bolaget arbetar för att detaljplaneläggningen ska kunna vara klar något tidigare än 2025.



Ekonomisk översikt

Förändring av eget kapital (kr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Bolagsbildning	50 000			50 000
Erhållna aktieägartillskott		20 000 000		20 000 000
Årets resultat			-24 550	-24 550
Belopp vid årets utgång	50 000	20 000 000	-24 550	20 025 450

Förslag till vinstdisposition (kr)

Balanserad vinst	20 000 000
Årets förlust	-24 550
Årets resultat	19 975 450
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning överföres	19 975 450

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Flerårsöversikt (tkr)

	2019 (11 mån)
Nettoomsättning	0
Resultat efter finansiella poster	-31
Balansomslutning	20 025
Soliditet (%)	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

(tkr)	Not	2019-02-13 -2019-12-31 (11 mån)
Rörelsens intäkter		
Summa		0
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		-31
Summa		-31
Rörelseresultat		-31
Resultat efter finansiella poster		-31
Resultat före skatt		-31
Skatt på årets resultat		6
Årets resultat		-25

Balansräkning

Tillgångar (tkr)	Not	2019-12-31
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	2	4 550
Uppskjuten skattefordran		6
Summa anläggningstillgångar		4 556
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar		15 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24
Summa omsättningstillgångar		15 024
<i>Kassa och bank</i>		445
Summa tillgångar		20 025
Eget kapital och skulder (tkr)		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		50
Summa bundet eget kapital		50
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust		20 000
Årets resultat		-25
Summa fritt eget kapital		19 975
Summa eget kapital		20 025
Summa eget kapital och skulder		20 025

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. I anskaffningsvärdet ingår även aktiverade räntor.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader

för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Pågående nyanläggningar

Nedlagda kostnader på projekten aktiveras löpande. Efter projektets färdigställande kommer bolaget att förvalta fastigheten. I anskaffningsvärdet ingår även aktiverade räntor.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Bedömda nyttjandeperioder och



avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåt-riktat.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto-redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten

skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda under året.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2

Andelar i koncernföretag

(tkr)	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	50
Omklassificeringar	4 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 550
Utgående redovisat värde	4 550

Not 3

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter och styrelsen bedömer att bolaget inte har några eventalförpliktelser.

Malmö 2020-02-11

Gunnar Östenson
Ordförande

Marie Thelander Dellhag

Richard Hultin

Göran Wendel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- -
Grant Thornton Sweden AB

Per Kjellander
Auktoriserad revisor

På den plats där Jägersro travbana finns i dag utvecklar SMT Malmö Partner Holding AB, via det helägda dotterbolaget SMT Malmö Exploatering AB, Projekt Jägersro: en ny stadsdel med 4 500–5 000 bostäder. Den får en unik kombination av kvaliteter och kommer att kunna erbjuda sina invånare världens bästa vardag.
Planerad byggstart: 2025/2026.