2020

Årsredovisning

SMT Malmö Partner Holding AB

Org. nr 559194-9010

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SMT Malmö Partner Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2021-05-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö 2021-05-19

Göran Wendel

Projekt Jägersro

Det finns så många möjligheter

Richard Hultin
Styrelseordförande sedan 2020 | Ordförande i SMT Malmö Partner Holding AB

– Vi kommer dessutom att lägga mycket krut på strukturarbetet för att skapa en stadsdel som håller och kan utvecklas under flera decennier.

För SMT handlade år 2019 mycket om att sätta formalian för bolaget, rekrytera vd och säkra att alla parter var överens om hur vi skulle fortsätta framåt. Det är detta som vi nu gått till aktion på under 2020. Bland annat har vi nu genomfört ett stort antal utredningar i viktiga frågor, som trafik, ljud och buller, naturvärdes- och kulturvärdesinventeringar – allt sådant som vi behöver ha klarhet i för arbetet under 2021.

Nära samarbete med travsällskapet

Vi har också haft löpande kommunikation med vår granne Skånska Travsällskapet, som ju inledde sitt eget planarbete under 2020. De förväntas få sin detaljplan i slutet av 2021 eller början av 2022. Vi har haft mycket diskussioner med dem om samordningsfrågor, så vi är säkra på att båda parter vill samma saker när det blir dags för oss att tillträda marken.

Vi är avtalsmässigt beroende av varandra men har också en väldig samsyn på hur området ska kunna bli bra. Travsällskapet har dessutom undantagit en del av sitt nya område från detaljplanen, en randzon på drygt 5 hektar. Utvecklingsarbetet för det markområdet bedrivs gemensamt med utvecklingen för vårt markområde så att områdena kommer att stärka och komplettera varandra.

Förberedelser för marknadsföringen

Förutom teknik och förutsättningar har vi under 2020 också jobbat med en målgruppsanalys, där vi analyserat vilka som kan tänkas vilja bo i det framtida Jägersro. Förutom vd och styrelse har också vår advisory board, med representanter för ägarbolagen, varit delaktiga i detta arbete. Analysen landade i en tydlig huvudmålgrupp och ett par kompletterande grupper, som vi kommer att fokusera på både i planeringen av området och i marknadsföringen. Dessutom har vi inlett ett varumärkesarbete och arbete med en kommunikationsplan. Vi har också dragit igång en process för att säkra områdets långsiktiga hållbarhet.

Sist men inte minst lämnade vi – efter diskussioner och samråd med representanter för stadsbyggnadskontoret – in vår ansökan om planbesked till Malmö stad i slutet av 2020. Här hoppas vi på svar i slutet av februari. Samarbetet med Malmö stad fungerar väldigt bra och vi har fått bra gensvar därifrån – en viktig anledning till att vi har kunnat fullfölja vår plan så här långt.

Parallella arkitektuppdrag

Nästa steg är att gå ut med ett parallellt uppdrag. Där har vi bjudit in ett femtontal arkitektbyråer att övergripande analysera vilken struktur vi ska ha för området för att använda det på bästa sätt. Den här gruppen ska kokas ned till tre-fyra stycken så snart vi får planbeskedet. Arkitekternas förslag kommer sedan att bedömas av en jury bestående av representanter dels för oss själva, dels för staden samt sakkunniga och oberoende ledamöter. Vi hoppas komma fram till ett resultat i slutet på sommaren.

Min förhoppning är att detta arbete ska landa i något som kan ligga till grund för styrelsens beslut om den vidare utvecklingen av området. Här vill jag också gärna påpeka styrkan i att styrelsens medlemmar har varit med så länge, några redan från förvärvet. Kontinuitet är jätteviktig, och vi har så här långt varit mycket framgångsrika på det området. Slutligen vill jag tillägga att både jag och styrelsen anser att Ulrika Lindmark, vd i dotterbolaget SMT Malmö Exploatering AB, har har gjort ett föredömligt jobb under det gångna året.

Nästa steg för projektet är att – utifrån de förutsättningar som kan dras upp genom det parallella uppdraget – initiera planprogramarbetet i slutet av 2021. I samband med att vi har något att berätta om de parallella uppdragen kommer vi också att kommunicera vad vi vill med området samt tidplaner till allmänheten och de utpekade målgrupperna.
Vi fortsätter därtill arbetet med hållbarhetsplaner, varumärke och kommunikation under året.

I början av 2022 tillträder vi marken. Det är lite senare än vi ursprungligen hade hoppats, men det ska inte behöva betyda något i längden. I väntan på tillträdet har vi nämligen drivit det övriga arbetet helt enligt plan – även om det kanske inte har märkts så mycket utåt.

En fantastisk möjlighet

Sammantaget sitter vi på en fantastisk möjlighet här ute. Området är så pass stort att det kommer att bli en hel stadsdel. Det är ett stort ansvar, men det ger oss unika möjligheter att påverka våra egna förutsättningar. Det är också därför vi arbetar så omsorgsfullt med det förberedande arbetet.

Vi kommer dessutom att lägga mycket krut på strukturarbetet för att i flera etapper skapa en stadsdel som håller och kan utvecklas under flera decennier, som inte riskerar att låsa in oss utan är flexibel nog att kunna förändras över tid. Samhället är ju inne i en förändringsfas när det gäller hållbarhet och hur man bygger stad och samhälle. Vi står inför viktiga vägval för hur man ska hantera klimatavtrycket, trafik pendling och så vidare. Kan vi komma in rätt där är det mycket värt.

En del av stadens utveckling

Samtidigt måste vi vara lyhörda inför hur staden utvecklas. Ledande politiker och tjänstemän talar ju om att Malmö ska vara en halvmiljonstad runt 2045. Detta kräver tillväxt, och själva behöver vi efterfrågan på det vi bygger för att kunna hålla en rimlig och bra utbyggnadstakt i förhållande till denna tillväxt.

Vi är därför beredda att bidra till en kommande Öresundsmetro. Kan vi få en station till området skulle det addera ett stort värde. Det är alltså en viktig fråga som vi driver i samband med övriga diskussioner om kollektivtrafiken och det där det så här långt känns som vi har fått gehör för våra ståndpunkter. Några utfästelser finns inte på det här stadiet men vi är med i diskussionen, och det är där vår ambitioner befinner sig för närvarande.

En historisk förändring

Slutligen är det svårt att kommentera 2020-talets första år utan att komma in på coronapandemin. Jag är tacksam över att kunna konstatera att den rent allmänt inte har påverkat oss. Framdriften har gått precis som vi hade tänkt och själva processen har tack och lov inte berörts mer än genom att många möten har behövt genomföras i digital form.

Däremot har pandemin förändrat människors beteenden på sätt som vi måste dra lärdom av, till exempel kring hur vi alla har tvingats anpassa oss till risken för smittspridning. Detta ska vi ta med oss in i arbetet framöver – inte minst i frågan om hur distansarbetets genombrott kan påverka behovet av att anpassa bostäderna för att vi ska kunna jobba hemifrån.

Det finns ytterligare en aspekt av förändrade beteenden: ökat distansarbete kan komma att minska behovet av pendling – och därmed göra det attraktivare att bo i kranskommunerna. För att vi ska kunna möta detta måste de urbana kvaliteterna i staden vara starka. Skolor och trygghet är därvid helt avgörande. Kan vi förverkliga det i vårt område så kommer det å andra sidan att bli enormt intressant.

En handfull byggnader finns kvar sedan trav- och galoppbanan invigdes 1907. Det är bland annat två stallbyggnader och ett vattentorn. Båda är numera klädda med annat fasadmaterial och delvis ombyggda.

I trädgården bakom korsvirkeshuset finns ett antal intressanta träd. Den intressantaste är nog en jätte-ask som bedöms vara 150 år gammal och har en stamdiameter på 115 cm. Den är glädjande nog än så länge helt utan symtom på askskottssjukan. Det finns också en högstubbe av alm som har en diameter på 95 cm. Avsikten är att både korsvirkeshuset och trädgården som hör till ska bevaras som en länk bakåt när området utvecklas.

I områdets nordvästra hörn vittnar ett antal äldre trädrader om hur Agnesfridsvägen – före byggnationen av Jägersro Villastad på 60-talet – hade en delvis annan sträckning. Den sträckningen återfinns numera i Hovslagarvägen som går diagonalt genom villastaden.

1932 byggdes måldomartornet ritat av arkitekt Thorsten Roos. Thorsten Roos är dock mera känd för att bland annat ha ritat de stora läktarbyggnaderna på Jägersro och Kronprinsen i centrala Malmö.

Svartvita fotografier: Malmö Museer

Tidplan

2017

Avtal tecknas mellan Skånska Travsällskapet och MKB om försäljning av den nuvarande travbanan.

2019

Avtal tecknas mellan MKB, Skanska och Tornet om samgående för utveckling av området.

2021

Parallella uppdrag för att få fram en plan för hela området.

Detaljplan klar för ny travanläggning.

2022–2023

Planprogram tas fram av Malmö stad.

Byggnation av ny travanläggning.

2023–2025

Start detaljplanearbete.

Invigning den nya travanläggningen.

2025–2027

Byggstart första etappen.

2027–2029

Inflyttning första etappen.

2045–2055

Området är färdigbyggt.

Styrelse

Richard Hultin
Ordförande i SMT Malmö Partner Holding AB, Ordinarie ledamot sedan 2019, Styrelse-ordförande sedan 2020

Marie Thelander Dellhag
VD, MKB Fastighets AB, Ordinarie ledamot sedan 2019

Göran Wendel
VD, Tornet Bostadsproduktion AB, Ordinarie ledamot sedan 2019

Henrik Fajerson
OneSkanska Manager Öresund, Skanska Sverige AB, Ordinarie ledamot sedan 2020

Gunnar Östenson
Vice VD, MKB Fastighets AB, Ordinarie ledamot sedan 2019

Supplenater

Håkan Sörensen
Nyproduktionschef
MKB Fastighets AB
Suppleant t.o.m 2021-01-28

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 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Information om verksamheten

Bolaget är ett holdingbolag vars verksamhet omfattar att äga och förvalta aktier i dotterbolag.

Företaget har sitt säte i Malmö.

Bolaget har förvärvat markområdet som bland annat omfattar Jägersro travbana i Malmö från ideella föreningen Skånska Travsällskapet. Förvärvet har gjorts som en bolagsaffär. Aktierna har ännu inte tillträtts.

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. Dotterbolaget ska också utföra rivning och exploateringsarbeten på marken i syfte att skapa byggklara projektfastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har viruset Covid-19 brutit ut. Styrelsen bedömer att utbrottet inte har haft en påverkan på bolagets resultat och ställning. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuella effekter.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget har bildats för att utveckla Jägersros travbana till en levande stadsdel med upp emot 5 000 bostäder samt kontor, skolor, förskolor och närservice.

Bolaget kommer avyttra mark till delägarna och andra aktörer i takt med att detaljplaner färdigställs för området. Enligt planbesked från Malmö stad 2018-04-02 kan man förvänta sig att den första detaljplanen blir klar 2025 och att byggnation därefter påbörjas omgående. Bolaget arbetar för att detaljplaneläggningen ska kunna vara klar något tidigare än 2025.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av MKB (genom MKB Jägersro AB) 44 %, Skanska (genom SMEBAB Holding Dalarna AB) 45 %, Tornet (genom Tornet Bostad Jägersro AB) 10 % och Malmö Stad (genom Malmö Stadshus AB) 1%.

Flerårsöversikt (tkr)

	2020	2019 (11 mån)
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-35	-31
Balansomslutning	24 998	20 026
Soliditet (%)	100,0	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ekonomisk översikt

Förändring av eget kapital (kr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 000	20 000 000	-24 550	**20 026 450**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-24 550	24 550	**0**
Erhållna aktieägartillskott		5 000 000		**5 000 000**
Årets resultat			-28 088	**-28 088**
Belopp vid årets utgång	**51 000**	**24 975 450**	**-28 088**	**24 998 362**

Förslag till vinstdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	24 975 450
Årets förlust	-28 088
Årets resultat	**24 947 362**
Disponeras så att i ny räkning överföres	24 947 362

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

Resultaträkning

(tkr)	Not	2020-01-01 –2020-12-31	2019-02-13 –2019-12-31 (11 mån)
Rörelsens intäkter		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		**-35**	**-31**
Summa		**-35**	**-31**
Rörelseresultat		**-35**	**-31**
Resultat efter finansiella poster		-35	-31
Resultat före skatt		**-35**	**-31**
Skatt på årets resultat		7	6
Årets resultat		**-28**	**-25**

Balansräkning

Tillgångar (tkr)	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	4 550	4 550
Uppskjuten skattefordran	3	14	6
Summa anläggningstillgångar		**4 564**	**4 556**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 224	0
Övriga fordringar		15 001	15 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	24
		16 225	**15 025**
Kassa och bank		4 209	445
Summa omsättningstillgångar		**20 435**	**15 470**
Summa tillgångar		**24 998**	**20 026**
Eget kapital och skulder (tkr)			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		51	51
		51	**51**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		24 975	20 000
Årets resultat		-28	-25
		24 947	**19 975**
Summa eget kapital		**24 998**	**20 026**
Summa eget kapital och skulder		**24 998**	**20 026**

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.

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 nettoredovisas 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 lagstadgats. 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)	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 550	0
Inköp	0	50
Omklassificeringar	0	4 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 550**	**4 550**
Utgående redovisat värde	**4 550**	**4 550**

Not 3
Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Temporära skillnader (tkr)	Uppskjuten skattefodran	Netto
2020-12-31		
Skattemässiga underskottsavdrag	13	13
Summa	**13**	**13**
2019-12-31		
Skattemässiga underskottsavdrag	6	6
Summa	**6**	**6**

Förändring av uppskjuten skatt	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultat-räkningen	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	6	7	13
Summa	**6**	**7**	**13**

Not 4 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser
Bolaget har inga ställda säkerheter och styrelsen bedömer att bolaget inte har några eventualförpliktelser.

Malmö 2021-02-24

Richard Hultin
Ordförande

Marie Thelander Dellhag
Styrelseledamot

Henrik Fajerson
Styrelseledamot

Gunnar Östenson
Styrelseledamot

Göran Wendel
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -
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 upp till 5 000 bostäder. Den får en unik kombination av kvaliteter och kommer att kunna erbjuda sina invånare världens bästa vardag.

projektjagersro.se

SKANSKA MKB TORNET

FOTO: sid 1 Apelöga, sid 3, 4 Kiia Valavaara, svartvita fotografier sid 4 Malmö Museer, sid 6 Ann-Kristin Katalinic: Johan Persson, övriga sid 6 Eva Kronfält Thorvinger. Övriga bilder Getty Images.